



GEMEENTE OMMEN

Bestemmingsplan

“Bulemansteeg (deel 2) Lemele”

Mei 2015

Ontwerp



“Bulemansteeg (deel 2) Lemele”

Plan: “Bulemansteeg (deel 2) Lemele”
IMRO-idn: NL.IMRO.0175. klkernen2013bp0002-on01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUDIGE SITUATIE	9
2.1	LEMELE.....	9
2.2	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.2	BEELDKWALITEIT.....	14
3.3	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	22
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	27
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	31
5.1	GELUID	31
5.2	BODEMKWALITEIT.....	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	35
5.5	MILIEUZONERING	37
5.6	GEUR	40
5.7	ECOLOGIE.....	41
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	44
5.9	LICHTHINDER	47
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	48
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	50
6.1	VIGEREND BELEID.....	50
6.2	WATERPARAGRAAF	51
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	53
7.1	INLEIDING.....	53
7.2	OPZET VAN DE REGELS	53
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	55
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	56
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK EN VOOROVERLEG	57
9.1	VOOROVERLEG.....	57
9.2	INSPRAAK.....	57

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	58
BIJLAGE 1: VERKENNEND EN AANVULLEND BODEMONDERZOEK IN COMBINATIE MET EEN VERKENNEND ASBESTONDERZOEK	59
BIJLAGE 2: NADER BODEM- EN ASBESTONDERZOEK MET SANERINGSPLAN	60
BIJLAGE 3: V-STACKS BEREKENING	61
BIJLAGE 4: QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	62
BIJLAGE 5: NADER ONDERZOEK SOORTENBESCHERMING	63
BIJLAGE 6: ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK EN KARTEREND BOORONDERZOEK.....	64
BIJLAGE 7: LICHTHINDER CONTOUREN	65
BIJLAGE 8: WATERTOETS LOCATIE BULEMANSTEEG 1.....	66
BIJLAGE 9: WATERTOETS LOCATIE BULEMANSTEEG 3.....	67

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 22 januari 2015 heeft de gemeenteraad van Ommen het bestemmingsplan “Kleine Kernen, omgeving Bulemansteeg, Lemele” (gewijzigd) vastgesteld. Het voorgenoemde bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor:

- de gewenste uitbreiding van sportpark Zandeinde
- het gelijktijdig herschikken van de aangrenzende begraafplaats
- het opnemen van een actueel planologisch kader voor het woonperceel Huusminksteeg 1, omliggende infrastructuur, enkele groenstructuren en het oostelijk deel van de begraafplaats;
- de toekenning van een extra woningbouwmogelijkheid nabij Huusminksteeg 1.

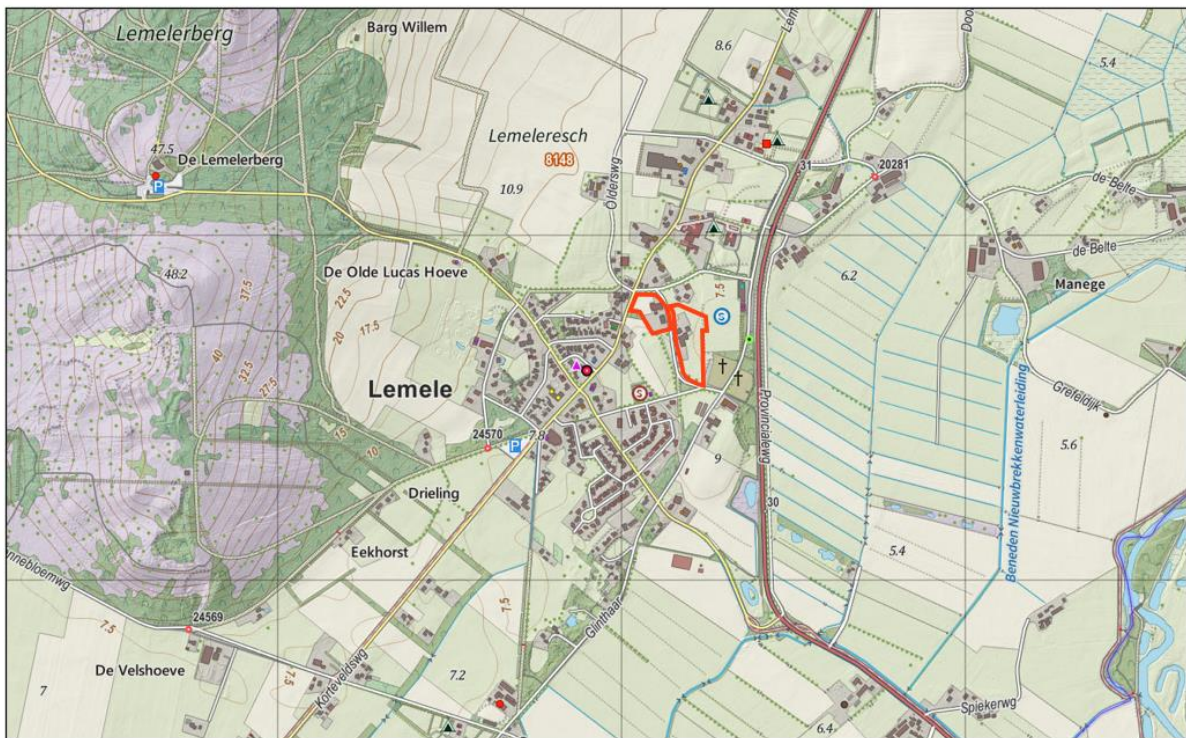
Ten behoeve van de uitbreiding van het sportpark is het agrarisch bedrijf Bulemansteeg 3 met omliggende gronden aangekocht. Niet alle aangekochte gronden zijn nodig voor de uitbreiding van het sportpark. Een strook grond langs de oostzijde van de Bulemansteeg resteert na aanleg van de nieuwe sportvelden. Voor dit resterende deel van de gronden is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Er worden in dit gebied woningen in een "losse setting" gerealiseerd, met eventueel een geringe werkfunctie/bedrijvigheid. Binnen deze locatie zijn verschillende invullingen mogelijk. Een mogelijke invulling van het gebied betreft de realisatie van maximaal 9 grotere woningbouw kavels van minimaal 750 m², waardoor ook gegadigden vanuit het buitengebied, die graag in Lemele willen blijven wonen, kunnen worden gefaciliteerd. Ook is het een optie om woon-werk kavels uit te geven, waarbij een (bedrijfs)woning met bedrijfsruimte kan worden gerealiseerd.

In eerste instantie waren de voorgenoemde woon-werklocaties meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan “Kleine Kernen, omgeving Bulemansteeg, Lemele”. In verband met een zienswijze en de wens om te komen tot een snelle uitvoering van de herinrichting van het sportpark, is ervoor gekozen om het planproces te splitsen en voornamelijk het tot ‘Woongebied’ bestemde planonderdeel (de beoogde woon-werklocaties aan de Bulemansteeg) niet vast te stellen en voor dit planonderdeel een separate planologische procedure op te starten. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In de tussentijd is tevens het verzoek ingekomen van de eigenaar van het perceel Bulemansteeg 1 te Lemele om het perceel aan te wenden als woon-werklocatie. Daarbij is verzocht een aanwezige schuur te mogen benutten voor bedrijfsmatige activiteiten tot maximaal milieucategorie 2. Geoordeeld is dat dit verzoek in de lijn ligt met de beoogde transitie van de omgeving Bulemansteeg en vanuit dat licht gezien aanvaardbaar. De wijziging van de bestemming van het perceel naar een woon-werklocatie is daarom meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van Lemele en omvat de percelen Bulemansteeg 1 en 3. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de kern Lemele weer. Het plangebied is daarbij globaal aangegeven met de rode belijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied in Lemele (Bron: OpenTopo)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Bulemansteeg (deel 2) Lemele” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0175. klkernen2013bp0002-on01) en een renvooi;
- regels;
- toelichting.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

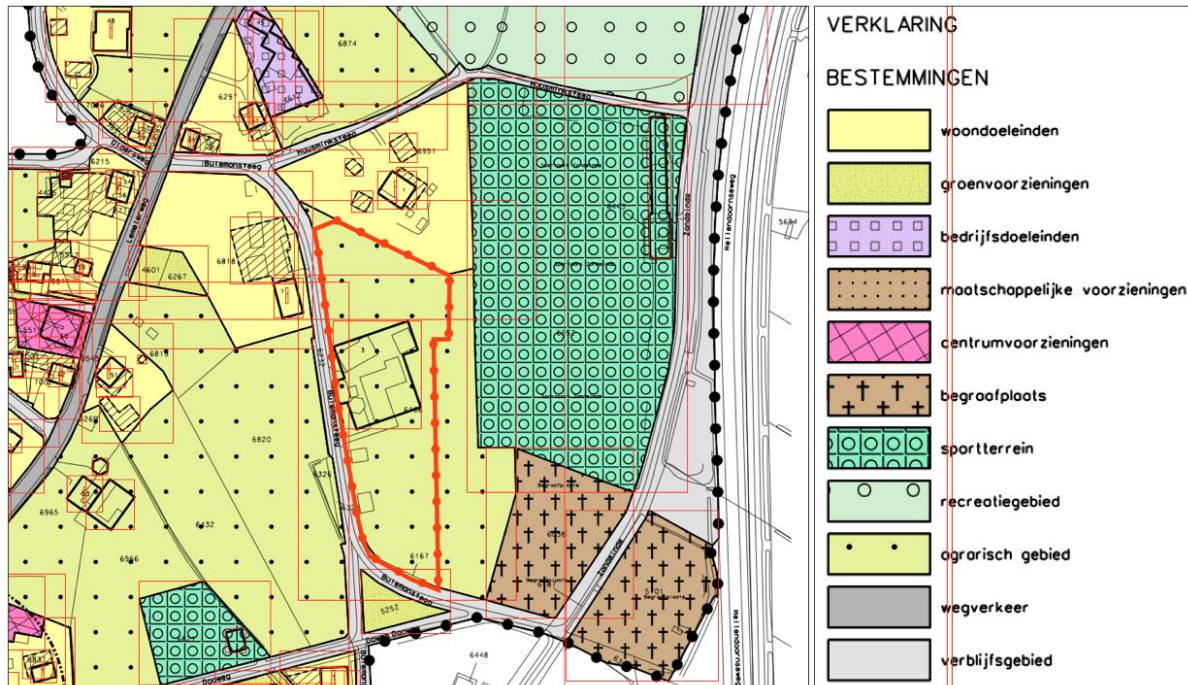
Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van een tweetal bestemmingsplannen, te weten:

- “Lemele” (vastgesteld d.d. 29 april 2004);
- “Kleine Kernen” (vastgesteld d.d. 27 juni 2013).

De twee bestemmingsplannen worden hierna separaat behandeld.

1.4.2 Bestemmingsplan “Lemele”

Het voormalige agrarische bedrijfsperceel Bulemansteeg 3 is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Lemele”. In dit bestemmingsplan zijn de in het plan begrepen gronden bestemd tot ‘agrarisch gebied’. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.

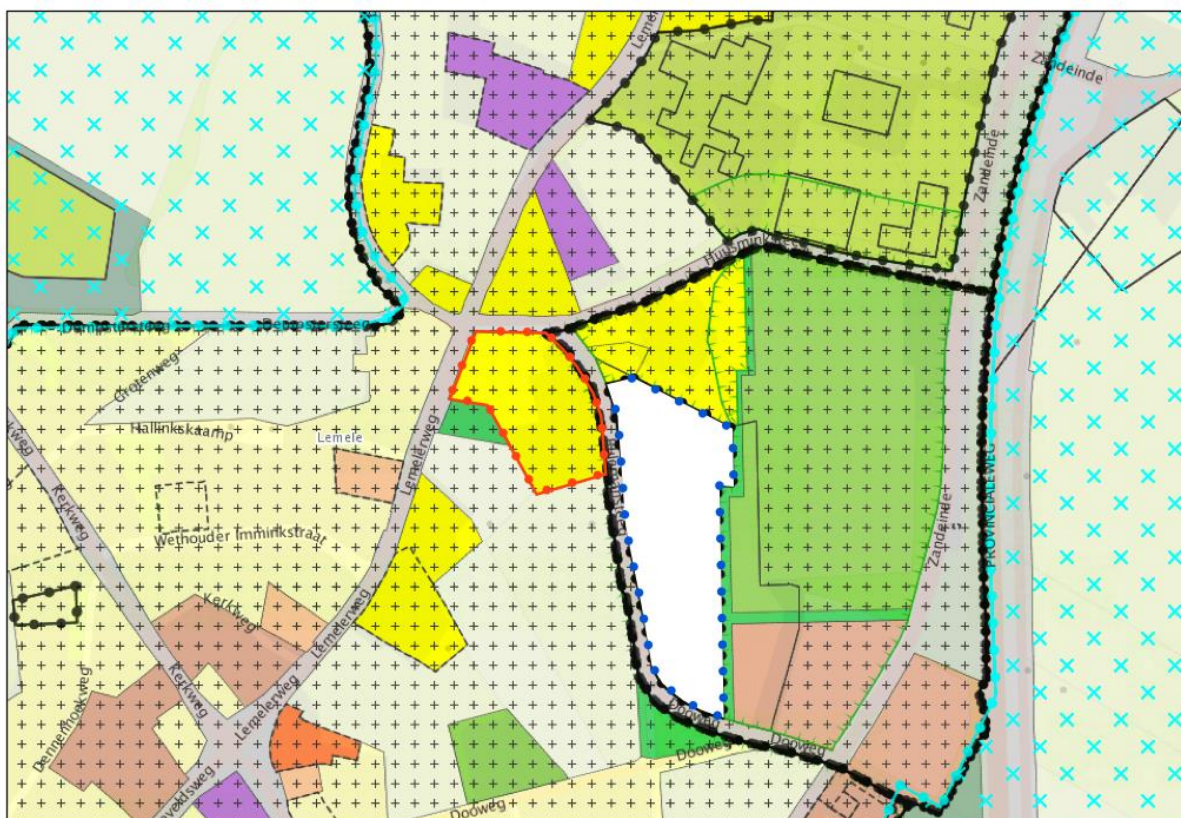


Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Lemele” (Bron: gemeente Ommen)

Het (voormalige) agrarisch bedrijf ter plaatse van het perceel Bulemansteeg 3 wordt verplaatst. Het voornemen bestaat om de desbetreffende gronden behorend bij het agrarisch bedrijf te herontwikkelen tot woonlocatie / woon-werklocatie. Deze ontwikkeling is niet in overeenstemming met de huidige agrarische bedrijfsbestemming, aangezien de gronden nu enkel bestemd zijn voor de agrarische bedrijfsvoering.

1.4.3 Bestemmingsplan “Kleine Kernen”

Het perceel Bulemansteeg 1 te Lemele is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Kleine Kernen”. In dit bestemmingsplan zijn de bewuste gronden bestemd tot ‘Wonen’, ‘Waarde - Archeologische verwachtingswaarde’ en voorzien van de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van het geldende bestemmingsplan, waarbij het perceel Bulemansteeg 1 is aangegeven met de rode belijning. Ter verduidelijking is het andere deel van het plangebied, te weten het perceel Bulemansteeg 3, aangegeven met de blauwe belijning.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Kleine Kernen” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het voornemen is om een bestaande schuur aan te wenden ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten tot maximaal milieucategorie 2. Op grond van artikel 16.4.1. (Specifieke gebruiksregels binnen de bestemming 'Wonen') sub b wordt het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis gebonden beroep als strijdig gebruik aangemerkt. Het bestemmingsplan kent enkele afwijkmogelijkheden om bedrijvigheid toe te staan, echter niet in de gewenste omvang. Om het beoogde bedrijfsmatige gebruik (maximaal milieucategorie 2) in de gewenste omvang mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Daarbij wordt ingegaan op de historie van Lemele, waarna het plangebied en de omgeving nader beschreven worden.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

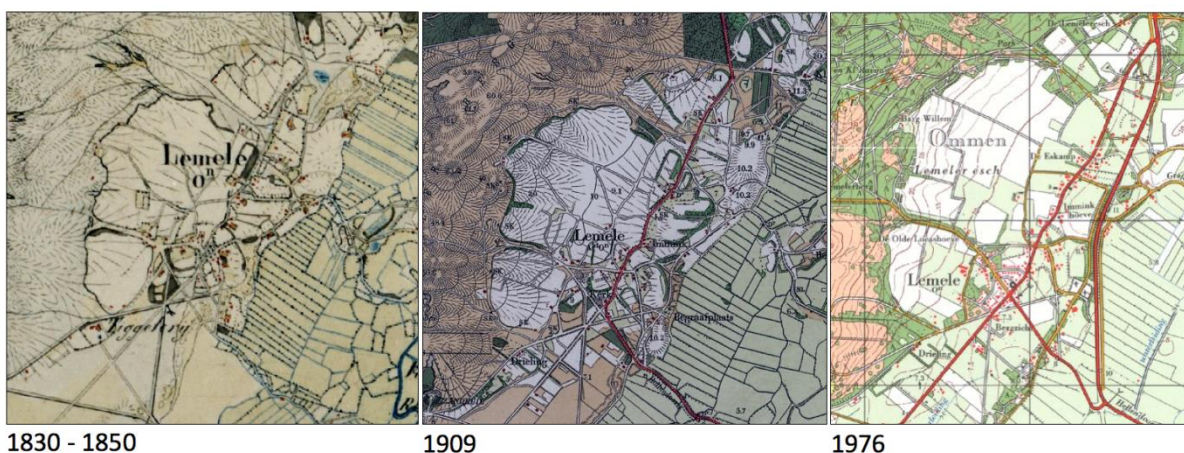
In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2

DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Lemele

De naam Lemele is afgeleid van het leem dat vroeger in en om de Lemelerberg werd gevonden. Het buurtschap, gelegen aan de voet van de Lemelerberg, wordt voor het eerst vermeld in 1474. Er waren toen 14 erven. Lemele is een esdorp met een verspreid liggende oorspronkelijke bebouwing. Het dorp is gegroeid langs de twee doorgaande wegen die samen komen bij de kruising. De structuur van het esdorp, met de grote open es op de flank van de Lemelerberg, de lager gelegen weilanden langs de Regge en de bebouwing daartussen, is nog duidelijk herkenbaar. Dit geldt vooral voor het grillige wegenpatroon, de ruime, open structuur en voor het gevarieerde omringende landschap. Een duidelijke brinksituatie is in Lemele niet (meer) goed waarneembaar. De noord-zuidroute Ommen-Hellendoorn is halverwege de vorige eeuw langs de oostzijde van het dorp omgelegd. Hoewel het Reggedal hierdoor van het dorp is afgesneden, is de structuur en de sfeer van het esdorp intact gebleven. Vooral de westelijke rand van het dorp bepaalt het typische esdorpkarakter. De lintbebouwing langs de oude noord-zuidroute (Lemelerweg) heeft zijn open karakter grotendeels behouden. Langs deze route bevinden zich ook de belangrijkste dorpsvoorzieningen, zoals school, kerk, winkels en horeca, met een zekere concentratie nabij het kruispunt van de Lemelerweg/Korteveldsweg en de Hellendoornseweg/Kerkweg.



Afbeelding 2.1: Historische kaarten Lemele (Bron: www.watwaswaar.nl)

2.2 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van Lemele. Het plangebied bestaat feitelijk uit twee delen, te weten het voormalig agrarisch bedrijfsperceel Bulemansteeg 3 en het woonperceel Bulemansteeg 1. Belangrijke structuurdrager in de omgeving betreft het historische lint de Zandeinde. De Zandeinde is al te zien op de historische kaart van 1830 – 1850 en volgt de rand van de stuwwal. Dit oude lint vormt de overgang van de hoger gelegen gronden ten westen van het plangebied, naar het lager gelegen maten- en flierenlandschap ten oosten van het plangebied. Tevens is de provinciale weg N347 een nadrukkelijke structuurdrager in het gebied.

De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat uit een verblijfsrecreatieve functie ten noordoosten van het plangebied, de provinciale weg N347, de begraafplaats en het sportpark ten oosten van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich agrarische cultuurgronden en een maatschappelijke functie in de vorm van Kijk Doe en Zorgboerderij Aan 't Zandeinde. Ten westen van het plangebied bevinden zich enkele woonpercelen en agrarische cultuurgronden.

De huidige situatie en begrenzing van het plangebied is weergegeven op afbeelding 2.2. De begrenzing is daarbij weergegeven met de rode belijning.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto's ligging van het plangebied in Lemele (Bron: provincie Overijssel)

Bulemansteeg 1

Het perceel Bulemansteeg 1 is ingeklemd tussen de Lemelerweg, Huusminksteeg en Bulemansteeg. De woning – daterend uit 1903 - bevindt zich aan de zuidzijde, op korte afstand van de Bulemansteeg. Ten noorden van de woning bevindt zich een schuur (gebouwd omstreeks 2001) ter grootte van circa 600 m². Het overige deel van dit deel van het plangebied is in gebruik als agrarische cultuurgrond en tuin.



Afbeelding 2.3: Straatbeelden Bulemansteeg 1, gezien vanaf de Lemelerweg (Bron: Google maps)

(voormalig) agrarisch bedrijf Bulemansteeg 3

Dit betreft het voormalig agrarisch bedrijf dat is aangekocht door de gemeente Ommen om de uitbreiding van het sportpark te faciliteren. Van oudsher is dit erf bekend als ‘Erve Klein Huismink’. De bebouwing bevindt zich op korte afstand van de Huusminksteeg. De woning dateert, op basis van de gevelsteen, uit 1869. Op het erf bevindt zich een houten schaapskooisluur, welke is aangemerkt als rijksmonument. In paragraaf 5.8 wordt nader ingegaan op de status van dit rijksmonument. De omliggende gronden zijn ingericht als grasland. Aan de zuidoostzijde van het perceel, aangrenzend aan de begraafplaats, bevond zich voorheen een kuilvoerplaat.



Afbeelding 2.4: Huidige bebouwing Bulemansteeg 3 (Bron foto's: Natuurbank Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Ontwikkelingslocatie Bulemansteeg 3

Ten behoeve van de uitbreiding van het sportpark Zandeinde is het perceel Bulemansteeg 3 te Lemele aangekocht. Het agrarisch bedrijf wordt verplaatst naar een locatie buiten het plangebied. Niet alle aangekochte grond is echter nodig voor de uitbreiding van het sportpark. Een strook grond van circa 60 meter breed en 230 meter lang, langs de oostzijde van de Bulemansteeg resteert na aanleg van de nieuwe sportvelden.

In het besluit van de gemeenteraad van 23 april 2009 is genoemd dat de overblijvende gronden benut kunnen worden voor invulling met enkele grotere woningbouwkavels of woon/werk kavels. In het Gemeentelijk Omgevingsplan is dit plan opgenomen en maakt daarmee onderdeel uit van het gemeentelijk woonbeleid.

Zoals in het GOP wordt toegelicht en onderbouwd zijn de drie grote locaties in Ommen, te weten Westflank (centrum), Havengebied en Ommen Oost nodig om in de toekomstige vraag te voorzien. Daarnaast worden nieuwe woningen gerealiseerd in het kader van de revitalisering van delen van het centrum, in de kernen Lemele en Beerzerveld en in het kader van Ruimte voor Ruimte (Rood voor Rood). Om de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Lemele te behouden en in de behoefte in de kern Lemele te voorzien zijn de plannen Onder de Venne, gelegen aan de Hellendoornseweg en Dooweg in Lemele, en de kleinschalige ontwikkeling op de locatie Bulemansteeg nodig om in de woonbehoefte voor de verschillende doelgroepen in Lemele te voorzien. Het plan Onder de Venne betreft een particuliere ontwikkeling die naast enkele vrijstaande woningen vooral ook ruimte biedt aan het realiseren van twee onder één kap- en rijenwoningen.

In aanvulling op het plan Onder de Venne is de locatie Bulemansteeg wenselijk en nodig om in de behoefte voor Lemele te voorzien. In paragraaf 4.1.1.3. wordt deze behoefte aan de hand van de ladder duurzame verstedelijking nader onderbouwd. De locatie Bulemansteeg voorziet in de woonbehoefte van een andere doelgroep woningzoekenden dan het plan Onder de Venne. Er is gekozen voor grote woon-werkkavels voor vrijstaande woningen met een specifiek karakter. Daarbij wordt gedacht aan het realiseren van grotere woningbouwkavels van minimaal 750 m². Afhankelijk van de keuze of (een deel van) de bestaande opstallen gehandhaafd worden, kunnen nieuwe bouwkavels in een ‘losse’ setting binnen de beschikbare ruimte gerealiseerd worden.

De kavels worden uitgegeven via particulier opdrachtgeverschap, zodat men zelf de woning naar wens kan realiseren. Daarnaast kunnen deze kavels worden aangewend voor woon/werk, waarvoor momenteel geen aanbod is in Lemele. Gezien de flexibiliteit van het plan kan voldoende ingespeeld worden op de woonwensen van de doelgroep (qua verkaveling, grootte en mogelijkheid woon/werk).

De schaapskooi is overigens aangemerkt als rijksmonument. Onderzocht wordt of de schaapskooi voor een andere gebruiksfunctie kan worden aangewend, dan wel kan worden verplaatst.

Bij de uiteindelijke invulling zal nadrukkelijk de gewenste ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol spelen. De Bulemansteeg is een restant van een oud agrarisch cultuurlandschap. De gemeentelijke insteek is om de nieuwe bebouwing zo veel als mogelijk passend in te bedden in dit gebied. Hierna zijn indicatieve stedenbouwkundige schetsen te zien van de mogelijke invulling. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat de schets indicatief is.



Afbeelding 3.1: Indicatieve stedenbouwkundige invulling (Bron: Bestuursdienst Ommen-Hardenberg)

3.1.2 Bulemansteeg 1

Eigenaar van het perceel Bulemansteeg 1 heeft op voorgenoemd perceel de beschikking over een grote schuur ter grootte van circa 600 m². De eigenaar is voornemens om de schuur aan te wenden ten behoeve van bedrijfsmatige in een lage milieucategorie (maximaal categorie 2). Het benutten van deze schuur ten behoeve van deze functie sluit aan bij de ontwikkelingsrichting die de gemeente beoogd heeft voor dit gebied in de toekomst. Het gebied rondom de Bulemansteeg ondergaat de komende jaren een transitie. Het sportpark en de begraafplaats worden uitgebreid en het vrijgekomen perceel Bulemansteeg 3 met bijbehorende gronden wordt herontwikkeld tot grotere woningbouwlocaties en/of woon-werklocaties (zie ook 3.1.1). Gelet op de ontwikkelingsrichting die de gemeente Ommen ten aanzien van dit gebied voor ogen heeft, in de omzetting van het perceel Bulemansteeg 1 naar een woon-werklocatie aanvaardbaar. Ook zal uit deze plantoelichting blijken dat er vanuit milieukundig oogpunt tevens geen belemmeringen zijn te verwachten. Tot slot zal uit deze plantoelichting blijken dat er vanuit beleidsmatig oogpunt tevens zijn belemmeringen zijn te verwachten. Onder andere het GOP (Gemeentelijk Omgevingsplan) is het gebied rond de Bulemansteeg onder meer beoogd voor het huisvesten van kleinschalige bedrijvigheid. De locatie en planologische wijziging sluiten hier op aan.

3.2 Beeldkwaliteit

De gemeente heeft nieuw welstandsbeleid vastgesteld (d.d. 30 april 2015): de Welstandsnota Ommen. In deze nieuwe Welstandsnota is voor de kern Lemele ten aanzien van het gebied Bulemansteeg voorgesorteerd op een te maken beeldkwaliteitsplan. De tekst in deze paragraaf moet als zodanig beschouwd worden.

Algemeen.

Het uitgangspunt voor het plan Bulemansteeg is; een stedenbouwkundig plan dat de ruimtelijke kwaliteit, historische kwaliteit, sfeer en identiteit van Lemele versterkt.

Lemele is van oorsprong een es-dorp. Een es-dorp op de flank van de Lemelerberg in het beekdal van de Regge. De structuur en identiteit van het oorspronkelijke es-dorp, met grote open plekken het grillige wegenpatroon en de essen, zijn vooral in het noord- oostelijke deel van het dorp nog duidelijk waarneembaar.

De kenmerken zijn; bebouwing in een “losse setting” informeel, eenvoudige volumes, grote dakvlakken, veel groen, bomen en onregelmatige percelen. Het karakter van het gebied, de sfeer en identiteit, wordt als waardevol en kwetsbaar beschouwd.

Het plangebied Bulemansteeg ligt geheel in dit oude (voormalige) agrarisch landschap met smalle wegen, grasbermen en bomen.

Thematiek voor Bulemansteeg.

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit in dit waardevolle en kwetsbare gebied in Lemele is het uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet en de welstandscriteria in Bulemansteeg. Dit houdt in: behoud van de identiteit, structuur, schaal en maat. Nieuwe bebouwing moet “passen” in dit oude landschap; “sturen” op behoud en versterking van de agrarische architectuur, met bijbehorende detaillering en materiaalgebruik.

Het uitgangspunt is losse strooiing van gebouwen op het erf, eenvoudige volumes met grote dakvlakken, zadeldakken met bijvoorbeeld wolfseinden en een lage gootlijn. Sobere detaillering, natuurlijke materialen en gedekte kleuren; donkere baksteen, riet of dakpannen.

Het bestemmingsplan laat naast woningbouw kavels ook woon- werkkavels toe. Het onderscheid in woon- en werkgedeelte is belangrijk. Aanbouwen zijn ondergeschikt in massa t.o.v. de woning. Bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen dienen voor wat architectuur betreft afgestemd te zijn op de kenmerken van dit gebied.

Vernieuwende kenmerkende architectuur, afgeleid van de oorspronkelijke bebouwing is mogelijk.

Erf inrichting.

De kavels worden op een informele wijze van elkaar gescheiden door middel van een slootje met hagen, groengordels als berm. Het gaat hierbij om de zij- en achtererf grenzen.

Afrasteringen aan de voorzijde van de kavels bestaan grotendeels uit natuurlijke materialen, bijvoorbeeld hout.

Buitenopslag van goederen en materialen mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Criteria.

Hoofdvorm.

- De hoofdmassa is helder vormgegeven en passend (maat en schaal) bij de bebouwing van het historische es-dorp (zie thematiek).
- Er dient een traditionele kap vorm te worden toegepast zoals een zadel-, of schilddak (wolfseinden). Plat afgedekte gebouwen zijn niet toegestaan.
- In geval van uitbreiding, verbouw of renovatie wordt deze afgestemd op het bestaande bouwwerk.

Architectuurstijl.

- Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit maar is passend in de omgeving van het es-dorp. Er is eenheid in architectuur van de hele gevel. Plaats en afmetingen en verhouding van de gevelelementen (ramen en deuren enz.) zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd. Bij verbouw en renovatie is oorspronkelijke architectuurbeeld het uitgangspunt. Geen overdadige details.

Materiaalgebruik.

- Uitgangspunt is het oorspronkelijke (gedekte) kleur en materiaalgebruik uit de omgeving of vergelijkbare materialen, waarbij het gebruik van (bak)steen, dakpannen (donker grijs, antraciet, donker rood) riet, rietmatten en donker potdekselwerk overheerst. Geen glimmende dakpannen of dakpanplaten.

De detaillering is zorgvuldig afgestemd op de architectuur. Goedkoop uitziende materialen zoals volkernplaten, kunststoffen en dergelijke zijn niet toegestaan.

Erfafscheidingen.

- Gebouwde erfafscheidingen respecteren het landschap door een ingetogen vormgeving.

Reclame.

- Reclame is toegestaan in bescheiden vorm en afgestemd op de architectuur en gerelateerd aan de bebouwing of de entree van het erf.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)’ van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De

kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De mate van flexibiliteit van dit bestemmingsplan maakt een specifieke berekening op basis van de CROW-publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)’ niet tot nauwelijks mogelijk. Ten eerste omdat de regels van het bestemmingsplan zowel grote vrijstaande woningen als woon-werklocaties toestaan, waarbij het maximum aantal woningen is vastgelegd. Minder woningen is eventueel ook denkbaar. Ten tweede staat het bestemmingsplan bij de woon-werklocaties maximaal bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toe. Dit gekoppeld aan een lijst van bedrijfsactiviteiten, waarin de toegestane bedrijvigheid is opgenomen. Aangezien deze lijst een breed pallet aan functies met verschillende, bijbehorende verkeersgeneratie en parkeerbehoefte bevat, is een specifieke berekening niet mogelijk. In het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ wordt hierna echter wel ingegaan op de aspecten ‘verkeer en parkeren’, waarbij wordt afgezien van het specifiek c.q. exact toetsen aan de CROW-publicatie. Wel wordt een reële inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie die het plan mogelijk met zich meebrengt.

3.3.2 Verkeer

Het te ontwikkelen woongebied zal ontsloten worden op de Bulemansteeg. Op voorhand zijn geen belemmeringen vanuit verkeerskundig oogpunt te verwachten. Er zal zorg worden gedragen voor verkeersveilige en overzichtelijke ontsluitingen van de percelen op de Bulemansteeg. De keuze voor de stedenbouwkundige opzet is deels ingegeven door het karakter en capaciteit van de huidige Bulemansteeg. Het voornemen leidt niet tot een aanpassing van de wegenstructuur.

Om in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch een verantwoording te geven van de verkeersgeneratie wordt in voorliggend geval uitgegaan van een reëel minimaal en maximaal scenario. Een minimaal scenario is de realisatie van 9 vrijstaande woningen. Een vrijstaande koopwoning kent op basis van de CROW-uitgave een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per woning. Dit zou 74 extra verkeersbewegingen per weekdagemaal betekenen. Voor wat betreft een reëel maximaal scenario kan qua functie kan vooral gedacht worden aan een ZZP-er die over een opslagloods voor materialen en gereedschap bij huis wil beschikken. Een dergelijke functie kent op basis van de CROW-uitgave een verkeersgeneratie van 9,6 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Inclusief de vervoersbewegingen van de woning (8.2 vervoersbewegingen per woning) zou dit maximaal 162 extra verkeersbewegingen genereren.

Geconcludeerd kan worden dat bovengenoemde aantallen niet leiden tot een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen, die de capaciteit van de weg en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantasten. Daarbij wordt opgemerkt dat in de huidige planologische situatie een agrarisch bedrijf aanwezig is. Deze functie zorgt ook voor een aanzienlijke verkeersgeneratie (rijden van melkwagens, aan- en afvoer van voer, divers verkeer van en naar de agrarische inrichting (onderhoud gronden met trekker, verkeersbewegingen bewoners, dierenarts etcetera). Mede gelet op vorenstaande kan gesteld worden dat de nieuwe invulling geen onevenredige verkeerstoename met zich meebrengt.

3.3.2 Parkeren

Voor de nieuwe woningbouwlocatie geldt dat alle benodigde parkeercapaciteit op eigen terrein ingevuld moet worden. Gezien de omvang van de kavels zal dit naar verwachting geen belemmeringen met zich meebrengen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling in relatie tot het aspect ‘parkeren’ geen belemmeringen met zich meebrengt.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

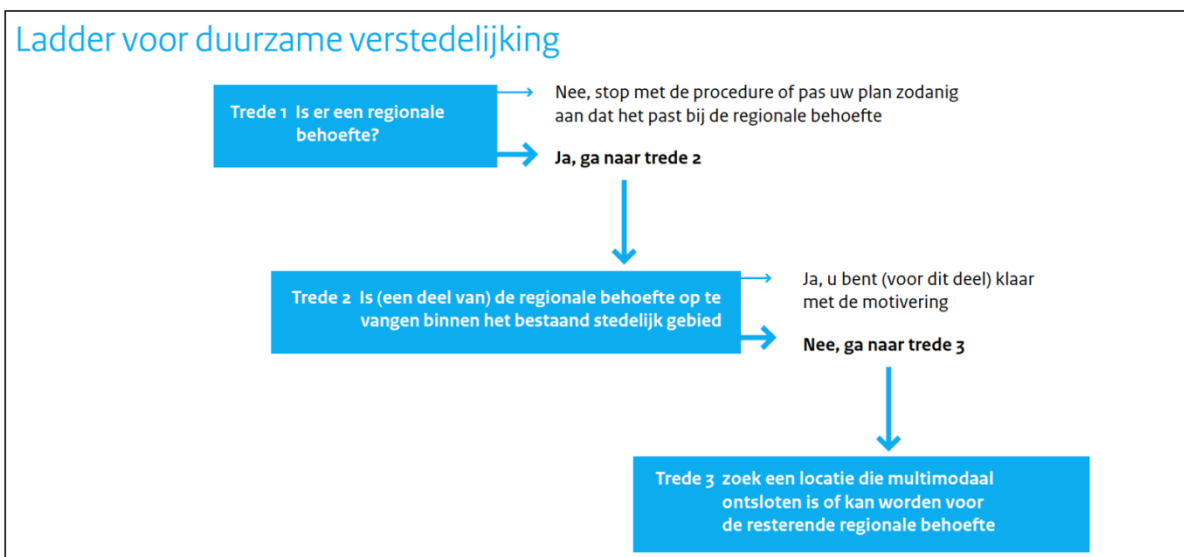
- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving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

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

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de hoofddoelen zoals verwoord in de structuurvisie.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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



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

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

Regionale behoefte

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

Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevrage moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Stedelijke ontwikkeling

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*.

4.1.1.4 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.1.4.1 Algemeen; planologische wijziging Bulemansteeg 1

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij

functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014¹:

"12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden."

Voor wat betreft het herbestemmen c.q. toekennen ruimere gebruiksmogelijkheden van het perceel Bulemansteeg 1 kan gesteld worden dat er geen sprake is van toename van het ruimtebeslag en derhalve geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan dan ook voor wat betreft deze planologische wijziging achterwege blijven.

4.1.1.4.2 Herontwikkeling Bulemansteeg 3

Ad trede 1:

Bij de toetsing aan trede 1 is het van belang te constateren dat er sprake is van een (regionale) behoefte c.q. vraag naar de beoogde woningen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar de kwantitatieve en kwalitatieve (regionale) behoefte. Naast de kwantitatieve behoefte (in aantallen), die bepaald kan worden met woningbehoefteprognoses, kan ook de kwalitatieve behoefte een rol spelen. Zo kan er bijvoorbeeld voornamelijk behoefte zijn aan een heel specifiek woonmilieu.

Voor de bepaling van de toekomstige kwantitatieve vraag is aansluiting gezicht bij de huishoudensprognoses van Primos 2013. Dit prognosemodel maakt de regionale vraag voor de gemeente Ommen inzichtelijk. Deze cijfers geven aan dat in de gemeente Ommen de aankomende jaren nog behoefte is aan nieuwbouw vanwege de groei van het aantal huishoudens.

Primos 2013	Bevolking totaal [personen]	Huishoudens totaal [aantal]
2012	17380	7047
2015	17406	7185
2020	17703	7479
2025	17886	7655
2030	17925	7759
2035	17885	7801

De Primos- prognose (peildatum oktober 2013) laat een groei zien van 712 huishoudens voor de periode 2012-2030 en 2012-2035 van 754 huishoudens. Voor de periode 2012-2020 zien we daarbij een groei van 432 en voor de periode 2020-2030 een groei van 280 huishoudens. Doordat in de gemeente Ommen de afgelopen jaren weinig nieuwbouw is gerealiseerd ligt de focus op het versneld inhalen van de opgelopen achterstanden en het realiseren van koop- en huurwoningen waar de gemeente grondposities heeft. Dit betreft in de stad Ommen: Westflank/Centrum, Havengebied en Ommen Oost en in de kernen Lemele en Beerzerveld. Deze locaties zijn nodig om te voldoen aan deze toekomstige vraag.

Woningbouwprogramma

Om de aanbodkant af te kunnen stemmen op de toekomstige vraag beschikt de gemeente over een woningbouwprogramma. Dit woningbouwprogramma geeft inzicht in de geplande woningbouw alsmede mogelijke woningbouwlocaties en omvat zowel de gemeentelijke als de particuliere woningbouwplannen

¹ 201310814/1/R1

variërend van harde tot zachte plancapaciteit (van rijp tot groen). Het woningbouwprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd. Daarbij wordt gekeken naar het toetsingskader (planologisch-juridische status, ruimtelijk) van de ontwikkelplannen en afzetbaarheid op de korte termijn en de bijdrage aan de lange termijn ambities.

Woningbouwprogramma 2014

Kern	Locatie	G/P	Soort woning	totaal aantal kavels		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 en verder
		(gemeente/particulier)		hard	zacht												
WONINGBOUWPROGRAMMA - GEMEENTELIJK																	
Ommen Westtank	Kop Vassendijkstraat	Bouwdialm	Koop appartementen	x		5		5									
Ommen Westtank	11 april Plein	Bouwdialm	Koop appartementen	x		10		10									
Ommen Westtank	Vrijl. Aldi locatie	Bouwdialm	Koop/Huur appartementen	x		18			18								
Ommen Westtank	Vassendijk	Bouwdialm	Koop appartementen	x		41			10	10	10	11					
Ommen	Havengedied West	Bouwdialm	divers	x		93	16	22	22	11	11						
Ommen	Ommen Oost - kommerijk	G/P		x		50		3	4	3	4	3	4	3	4	3	12
Ommen	Ommen Oost - landgoederen	G/P		x		3				1							1
Ommen	Ommen Oost - woongraaf	G/P	divers	x		300		22	21	22	21	22	21	22	21	22	63
Ommen	Boerenerven Ommen Oost	G	11 boerenerven met 2,3,4 won.	x		12		2	2	1	1	1	5				
Ommen	Havengedied Oost	G/P	huurwoning (vrije markt)	x		5	5										
Ommen	Schuurmanstraat	G	2*1 kap (4) en vrijstaand (2)	x		49		2	2		1	1		10	10	10	9
Beerzeveld	Van Alewijkstraat	G	(nu nog agrarische bestemming)	x		15											15
Beerzeveld	Lemele	G	vrijstaand (woon-werk)	x		8	2	1	1	1	1	2					
Lemele	Bulemansteeg	G		x		2			1	1							
Lemele II	Lemele II, 2 gemeentelijke kavels	G	vrijstaand	x		2											
						617	21	68	53	66	51	49	43	36	35	35	90
WONINGBOUWPROGRAMMA - PARTICULIER																	
Ommen Centrum	Gasthuis/Middenstraat	P	Appartementen zorg	x		32											32
Ommen Centrum	Boustraat/Kruisstraat	P	Appartementen	x		9											9
Ommen Centrum	wonen boven winkels (3 locaties)	P	Appartementen huur	x		3		3									
Ommen Centrum	Julianastraat 1e fase	P	Appartementen en stadswoningen	x		10		6	4								
Ommen Centrum	Julianastraat 2e fase	P	Appartementen	x		12											12
Ommen Centrum	Boustraat/Tuinstraat	P	Appartementen en geschakeld (zorg)	x		6		4	2								
Ommen Centrum	Unive (Julianastraat)	P	geschakeld en vrijstaand	x		2		2									
Ommen Zuid	4 locaties	P	vrijstaand	x		9	2	1	1	1	1	1	1	1			
Ommen	Boerenerven Ommen Oost	P	11 boerenerven met 2,3,4 won.	x		22		2	2	2	3	3	2	2	3	3	
Beerzeveld	Westerweg	P	starterswoningen	x		7		3	3	1							
Beerzeveld	Westerweg	P	Zorg	x		2		2									
Lemele	Onder Vledder	P	grondgebonden divers	x		22	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
Vilsteren	Erve Vledder	P	starterswoning	x		2		2									
Bultengedied	rood voor rood	P	vrijstaande woningen	x		10	1	1	1	1	1	2	3				
Bultengedied	divers	P	vrijstaandsplitsing	x		2		1	1								
Bultengedied	Stekkenkamp	P	zorg extramuur huurwoningen	x		24		4	4	4	4	4	4				
						174	5	33	20	11	11	12	12	5	5	5	53

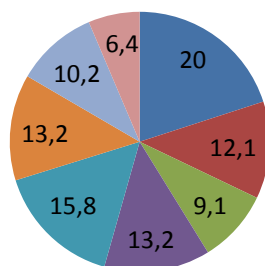
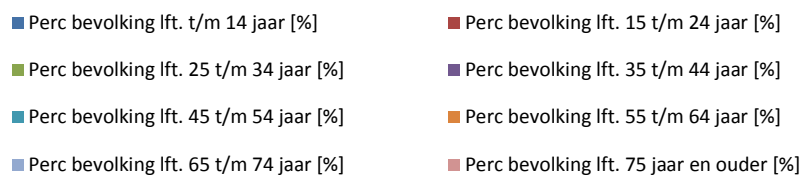
* niet-actieve plannen, die naar verwachting niet conform programma worden uitgevoerd

Met het woningbouwprogramma worden alle mogelijke woningbouwlocaties, inclusief enkele woon-zorglocaties, in beeld gebracht. De harde plannen zijn de plannen waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is. Het betreft in totaal 206 woningen, exclusief 30 woon-zorglocaties, waarvan de plancapaciteit hard en daarmee daadwerkelijk in uitvoering is. De zachte plannen omvatten ook de plannen waarvan de procedure nog niet op gang is gezet en slechts in beeld zijn gebracht om dat daar mogelijk woningbouw gerealiseerd zou kunnen worden. Om aan de kwantitatieve vraag te voldoen zijn naast de harde plannen, ook de plannen Ommen Oost, Boerenerven en Bulemansteeg in procedure gebracht. In totaal wordt met deze plannen maximaal 395 woningen toegevoegd voor de periode tot en met 2025 (320 tot 2025 en 75 vanaf 2025). Dit betekent dat met het in procedure brengen van deze plannen tot 2025 circa 526 reguliere woningen worden toegevoegd. Dit past binnen de geprognosticeerde groei van Primos.

Kwalitatieve vraag

Geconstateerd wordt dat in voorliggend geval sprake is van een kwantitatieve behoefte aan het plan. In het vorige hoofdstuk is beschreven dat de locatie Bulemansteeg voor een andere doelgroep woningzoekenden wordt aangewend dan tot nu in woningbouwplannen in Lemele wordt voorzien. Het betreffen woon-werkkavels die naar wens ook ingezet kunnen worden als grote woningbouwkavels. De locatie draagt bij aan de leefbaarheid en het behoud van vitaliteit in Lemele. Lemele is een van de grote kernen in Ommen, die mede dient als basis-woonservicegebied. Het behoud van voorzieningen en de leefbaarheid is belangrijk. Het behoud van de inwoners in Lemele draagt ook bij aan de vitaliteit van de kern. Met het plan wordt ingespeeld op de woonwensen van de inwoners uit Lemele. Lemele is een kern die sterk lokaal en koopgeoriënteerd is. In Lemele wonen relatief veel jongeren, hetgeen bijdraagt aan de vitaliteit van de kernen. Zie onderstaande grafiek voor de leeftijdsopbouw in Lemele.

Bevolkingsopbouw Lemele



Daarnaast zien we dat 70 % van de inwoners jonger is dan 55 jaar en circa 63 in de leeftijdscategorie 25-64 jaar is (beroepsbevolking). Deze laatste is de doelgroep waar Bulemansteeg zich op richt met de woon-werkkavels. Dit is een andere doelgroep dan de doelgroep waar het plan Onder de Venne zich op richt. Met Bulemansteeg wordt wonen met een specifiek karakter aangeboden, te weten wonen en werk. De locatie in Lemele is hiervoor uitermate geschikt. Het is een binnenstedelijke locatie die ruim is opgezet waardoor de combinatie van wonen en werk goed mogelijk is.

Om de daadwerkelijke kwalitatieve vraag te bepalen, is op 10 februari 2014 een woningmarktbijsamenkomst onder de inwoners uit Lemele georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de woonwensen in het algemeen gepeild alsmede specifiek voor de locatie Bulemansteeg. Uit deze bijeenkomst kwam duidelijk naar voren dat er behoefte is aan particulier opdrachtgeverschap en grote kavels waarop ook woon/werk tot de mogelijkheden behoort. Naast dat met deze bijeenkomst de behoefte aan het plan Bulemansteeg bevestigd, heeft dit ook geleid tot concrete gegadigden voor deze gronden.

Ad trede 2:

In deze stap wordt onderzocht of die ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kunnen worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. De ontwikkelingen vinden plaats binnen 'bestaand stedelijk gebied'. 'Bestaand stedelijk gebied' wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied is, zoals beschreven in het hoofdstuk 'Huidige situatie', gelegen in de bebouwde kom c.q. stedelijk gebied, waarbij sprake is een bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing (zoals ook beschreven in de gemeentelijke visie Open Plekken) ten behoeve van diverse (stedelijke) functies, waaronder woningen, maatschappelijke voorzieningen in de vorm van sportvoorzieningen en een begraafplaats, een recreatieve voorziening en een provinciale weg. Daarnaast is het plangebied opgenomen in een bestemmingsplan voor het stedelijk gebied. Het bedrijfsmatige agrarische gebruik leverde in deze stedelijke omgeving steeds meer milieukundige belemmeringen op. De invulling van het plangebied met de gewenste (stedelijke) ontwikkelingen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

Ad trede 3:

niet van toepassing.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Van (aantasting van) rijksbelangen is in voorliggend geval geen sprake.

4.1.3 Conclusie toetsing rijksbeleid

Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. In kleine kernen wordt gezocht naar mogelijkheden voor inbreiding in plaats van uitbreiding. Identiteit en eigenheid van de kernen zijn daarbij leidend.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

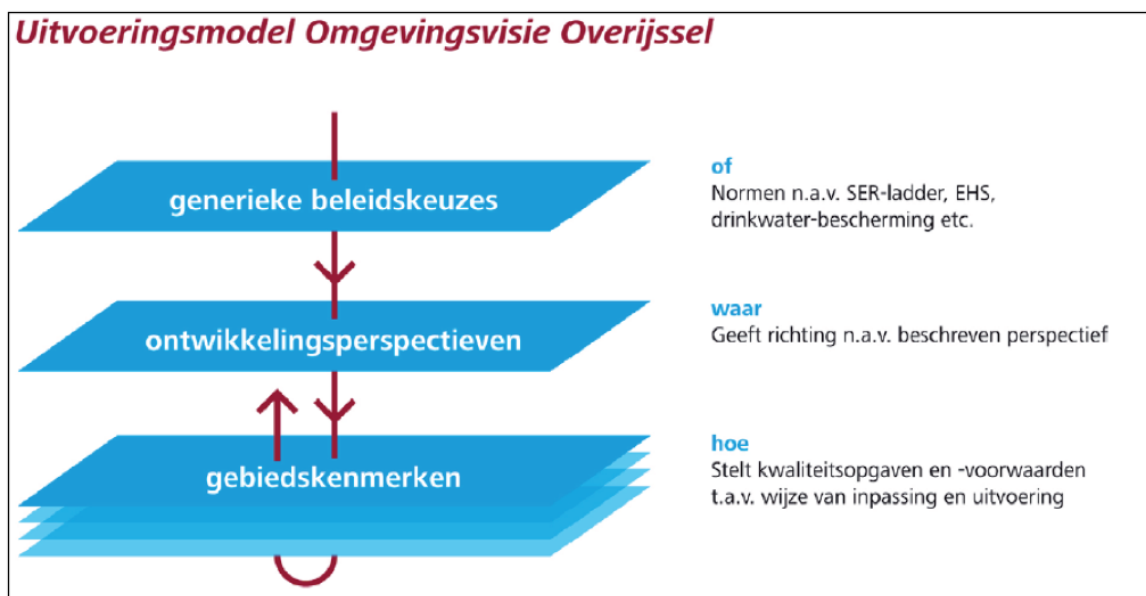
4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.2. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.4.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, artikel 2.2.2 en artikel 2.13.3. van de Omgevingverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.3: SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door

herstructurering en/of transformatie;

- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “stedelijke ontwikkelingen” nader gedefinieerd als: *het realiseren van stedelijke functies zoals woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve en religieuze voorzieningen met de daarbij behorende infrastructuur met bijbehorende groen en water en het hiertoe bouwrijp maken van gronden.*

Toetsing aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening

Het plangebied is op grond van voorgenoemde definities aan te merken als ‘bestaand bebouwd gebied’. Zoals in paragraaf 1.4., paragraaf 2.4. en 4.1 is beschreven bevindt het plangebied zich aan de rand van de bebouwde kom van Lemele, binnen een bestemmingsplan voor de bebouwde kom. In de omgeving bevinden zich diverse stedelijke functies. Tevens worden binnen de begrenzing van het plangebied ‘stedelijke ontwikkelingen’ mogelijk gemaakt. In voorliggend geval is sprake van inbreiding en het planologisch verruimen van gebruiksmogelijkheden (geen verruiming bouwmogelijkheden) ter plaatse van het perceel Bulemansteg 1, waarbij sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Met de invulling van het plangebied met de beoogde functies vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2: Nieuwe woningbouwlocaties

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

Toetsing aan artikel 2.2.2. van de Omgevingsverordening

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel. Verwezen wordt naar de toetsing aan de verstedelijkingsladder zoals opgenomen in paragraaf 4.1.1.4 onder ad trede 1.

Onderdeel van dit bestemmingsplan is de herontwikkeling van het voormalige agrarische erf Bulemansteeg 3. Deze gronden worden herontwikkeld tot een woningbouwlocatie. In hoofdstuk 3 en paragraaf 4.1 wordt ingegaan op de behoefte in relatie tot de mogelijke invulling. Korte tijdshalve wordt hiernaar verwezen.

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje 'ontwikkelingsperspectieven' uitgebreid op dit aspect ingegaan.

Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Toetsing aan artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening

De planologische wijziging zoals opgenomen in dit bestemmingsplan leidt niet tot een aantasting van de kwaliteit van het intrekgebied. In dit geval is sprake van de realisatie van niet-risicovolle functies. Onder niet-risicovolle functies worden alle functies verstaan die niet gerekend worden tot harmoniërende functies en tot grote of grootschalige risicovolle functies. In intrekgebieden met stedelijke functies worden onder niet-risicovolle functies in elk geval begrepen projecten van minder dan 100 woningen.

In de regels van dit plan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het intrekgebied een gebiedsaanduiding 'milieuzone - intrekgebied' opgenomen. Binnen deze gebiedsaanduiding zijn nadere regels opgenomen in verband met de bescherming van de kwaliteit van het intrekgebied. Hiermee is voldoende gewaarborgd dat er in de toekomst geen sprake zal zijn van verslechtering van het grondwater. Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is gelegen binnen de ontwikkelingsperspectieven "Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens" en "Woonwijk".

"Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte - Mixlandschap"

Gebieden, aangewezen als 'Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte/mixlandschap' zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw- recreatie-zorg, landbouw- natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

"Woonwijk"

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als "Woonwijk" is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Hoewel het plangebied op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart deels is gelegen in de groene omgeving, bevindt het plangebied zich in stedelijk gebied gelet op:

- het geldende bestemmingsplan;
- de definitie van 'bestaand stedelijk gebied' in de Bro;
- de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving zoals beschreven in hoofdstuk 2;
- het gemeentelijk beleid waarin de locatie is aangemerkt als stedelijk gebied.

Verwezen wordt ook naar de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking waarin de andere motivering ten aanzien van de ligging in stedelijk gebied tevens plaatsvindt. Voor wat betreft de ontwikkeling in relatie tot de provinciale ontwikkelingsperspectieven kan het volgende worden geconcludeerd. Met de amovering c.q. verplaatsing van het voormalig agrarisch bedrijf Bulemansteeg 3 wordt een milieukundig knelpunt (geur) in de bebouwde kom van Lemele opgelost. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een passende herontwikkeling van de vrijgekomen inbreidingslocatie, waarbij het doel is om de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Lemele te behouden en te voorzien in de specifieke woonbehoefte voor de verschillende doelgroepen in Lemele, eventueel met ruimte voor de realisatie van een woon-werklocatie. In voorliggend geval gaat het om een specifieke woon(-werk) behoefte waar momenteel geen aanbod voor is. Het planologisch toestaan van een bredere gebruiksfunctie van het perceel Bulemansteeg 1 sluit aan bij de beoogde transitie van de omgeving Bulemansteeg zoals hiervoor reeds verwoord. Geconcludeerd wordt dat de

inbreiding c.q. transformatie van de in dit bestemmingsplan besloten gronden in overeenstemming is met de provinciale beleidsdoelstellingen binnen de bebouwde kom van kleine kernen zoals Lemele.

4.2.4.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met de gebiedstypen “Dekzandvlakte en ruggen” en “Stuwwallen”.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw en stedelijke functies. In de volgende subkopje wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de ‘Natuurlijke laag’ niet meer van toepassing is binnen de begrenzing van het plangebied.

2. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Essenlandschap”.

“Essenlandschap”

Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

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

Het plangebied bevindt zich in de flank van de es, in een agrarisch gebied ingeklemd door diverse stedelijke functies. Het plan doet geen afbreuk aan karakteristieke landschapselementen. Het stedenbouwkundige plan voor de in dit bestemmingsplan besloten plangebied is deels geënt op de landschappelijke karakteristieken, zodat zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de identiteit van het (omliggende) cultuurlandschap. In het plangebied bevindt zich een rijksmonument (zie paragraaf 5.8). De gemeente kijkt nog naar de mogelijkheden

voor de inpassing van dit object in het stedenbouwkundig concept dan wel de mogelijkheid tot verplaatsing. Er is ruimschots aandacht voor het aspect ‘ruimtelijke kwaliteit’.

3. *De ‘Stedelijke laag’*

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten. Wel wordt opgemerkt dat er sprake is van stedelijk gebied en dat de invulling van het gebied met een stedelijk functie aanvaardbaar is. Hiervoor wordt onder andere verwezen naar de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4. *De ‘Lust- en leisurelaag’*

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

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Lust- en leisurelaag’ aangeduid met de aanduiding ‘donkerte’.

“Donkerte”

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en ‘richten’ van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen.

Toetsing van het initiatief aan de “Lust- en leisurelaag”

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom, waar reeds sprake is van een zekere lichtuitstraling. De toename van lichtuitstraling zal dan ook beperkt zijn. Daarnaast is er ook sprake van het verdwijnen van een agrarische functie met bijbehorende lichtuitstraling. De ontwikkeling brengt in het kader van het aspect ‘donkerte’ geen belemmeringen met zich mee.

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie “Het Ommer Motief”

4.3.1.1 Algemeen

Het Ommer Motief bevat de strategische koers van de gemeente Ommen tot en met 2020. Deze toekomstvisie is vastgesteld door de raad op 18 december 2008. Het Ommer Motief is samen met bewoners, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven opgesteld. Het doel van Het Ommer Motief is om een

betekenisvol kader te bieden dat mede richting geeft aan de besluiten en het handelen van de gemeente, maar dat ook bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties prikkelt tot het (mede) ontwikkelen en uitvoeren van plannen.

4.3.1.2 Toekomstperspectief

Ommen zet in op ontwikkeling op basis van haar sterke en kenmerkende kwaliteiten, het groene en gastvrije toeristische karakter. Een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is. Deze kernkwaliteiten vormen het fundament voor nieuwe ontwikkelingen. Eén en ander is uitgewerkt in een aantal speerpunten, te weten: *leven, wonen, werken en landschap*. Met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan zijn met name de punten “Leven” en “landschap” van belang:

Leven

Ook in 2020 voelen Ommenaren zich thuis in de gemeente Ommen. De samenleving krijgt meer en meer de vorm van een netwerksamenleving. Er is veel ruimte voor maatschappelijk initiatief en zelfsturing. In alle kernen is een degelijk basisvoorzieningenpakket aanwezig. Deze voorzieningen houden de gemeenschappen levendig. De kleinschaligheid van de kernen in Ommen maakt dat het aanbod van deze voorzieningen niet vanzelfsprekend is. In de kernen Lemele en Beerzerveld is sprake van een pluspakket. Ommen is dé voorzieningenkern van de hele gemeente.

Landschap

Het Ommer landschap vormt een kwalitatief toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Het gaat om een goede balans tussen ruimte voor landbouw, toerisme & recreatie, water en natuur. Door een slimme wisselwerking tussen deze functies ontstaat letterlijk ruimte voor nieuwe ontwikkeling en kwaliteitsversterking.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het “Ommer Motief”

De ontwikkelingen leiden tot een versterking van de sociaal-economische vitaliteit van Lemele. De herontwikkeling is wenselijk en nodig om in de behoefte aan dergelijke kavels in Lemele te voorzien. Daarnaast kan ook geconcludeerd worden dat het plan geen afbreuk doet aan belangrijke landschappelijke kwaliteiten. De ontwikkeling sluit goed aan bij het “Ommer Motief”.

4.3.2 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Ommen heeft op 7 februari 2013 het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP) vastgesteld. Het GOP is tevens een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In het GOP wordt de missie uit het Ommer Motief (zie subparagraaf 4.3.1) concreet uitgewerkt. Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

4.3.2.2 Ambities GOP

Het GOP gaat uit van de kernambitie uit het Ommer Motief. De kernambitie luidt: *“Ommen ontwikkelt zich op duurzame wijze en uitgaande van haar kernkwaliteiten, tot een groene, gastvrije en geïnspireerde verblijfsgemeente. Een leefbare gemeente voor iedereen die er woont, werkt of recreëert.”*

In het omgevingsplan worden om dit te bereiken bewuste keuzes gemaakt op sociaal-maatschappelijk, economisch en fysiek ruimtelijk gebied. Keuzes die er op zijn gericht de ambities en het streefbeeld uit het Ommer Motief te realiseren. De kernambitie uit het Ommer Motief wil Ommen realiseren door op duurzame wijze in te zetten op het behouden en versterken van haar ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Rekening

houdende met en anticiperende op lokale, landelijk en internationale trends en ontwikkelingen, brengt dit een groot aantal opgaven met zich mee. De kernambitie van Ommen is vertaald in meerdere thematische beleidsambities. Per invalshoek zijn de beleidsambities zoveel mogelijk geïntegreerd en gebundeld in de volgende drie centrale thema's (3-P's):

- Welzijn en leefbaarheid (People) Thema's: Wonen / Onderwijs / Veiligheid, gezondheid, zorg, sport en cultuur;
- Welvaart en economie (Prosperity) Thema's: Bedrijvigheid en voorzieningen / Landbouw / Recreatie en toerisme;
- Omgevingskwaliteit (Planet) Thema's: Milieu, klimaat en duurzaamheid en openbare ruimte / Natuur, landschap, water en erfgoed/ Infrastructuur, verkeer en vervoer en bereikbaarheid.

In het voorliggende geval zijn met name de thema's “Wonen” en “Werken” binnen het centrale thema *Welzijn en leefbaarheid (People)* van belang. Op deze thema's wordt hierna ingegaan.

4.3.2.3 Wonen

De ambities voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

- Vraag gestuurd huisvesten: het aanbod aan woningen is niet langer het uitgangspunt, maar de vraag van de (toekomstige) bewoners, die gemiddeld steeds ouder worden. Mensen moeten zich zelf verantwoordelijk voelen voor hun eigen woon- en leefsituatie en de gemeente wil dat faciliteren;
- Evenwichtige leeftijdsopbouw: voorkomen moet worden dat Ommen op enig moment nog vrijwel uitsluitend bestaat uit ouderen. Dit is niet goed voor de leefbaarheid en voor het draagvlak van voorzieningen. Daarnaast zijn er jongeren nodig om de ouderen een goed woongenot te bieden (door bijvoorbeeld in winkels te werken en zorg aan huis te bieden). Daarom streeft de gemeente naar een evenwichtige leeftijdsopbouw;
- Streven naar een duurzame gemeente en samenleving: het gemeentebestuur heeft grote aandacht voor duurzaamheid (duurzame woningen qua materiaalgebruik, CO₂-uitstoot en energiehuishouding) en wil stimuleren dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen, vertrouwde woning kunnen blijven wonen.

4.3.2.4 Werken

Het bedrijventerreinenbeleid is vooral gericht op behoud en uitbreiding van lokaal gevestigde bedrijven en bedrijven van buiten de gemeente die qua aard en omvang bij de gemeente passen. Vestiging van grootschalige of zwaardere industrie (categorie 5 en 6 VNG bedrijvenlijst) is per definitie uitgesloten. Bij de ontwikkeling van het nieuwe bedrijvenpark en de werving van bedrijven op bestaande terreinen, richt de gemeente Ommen zich zodoende vooral op het lokale en lichte bedrijfssegment (maximaal categorie 4 en bij voorkeur 3 of lager uit de VNG bedrijvenlijst). De uit te geven terreinen zijn kleinschalig, met een omvang tot maximaal 10.000 m².

4.3.2.5 Gebiedsgericht deel – Kern Lemele

Vooralsnog zijn er voldoende uitgeefbare bouwkvavels in het nieuwe woonbuurtje “Onder de Venne” om aan de woningbehoefte in Lemele te voldoen. In Lemele kan indien de woningbehoefte van Lemele daarom vraagt, op z'n vroegst na 2020, extra ruimte worden gevonden voor woningbouw op basis van de locaties die uit de “Visie open plekken Lemele” naar voren zijn gekomen. In het kader van de aanpak van de locatie Bulemansteeg met de herontwikkeling van het sportpark en omgeving is eveneens een kleinschalige ontwikkeling van wonen en werken mogelijk.

4.3.2.6 Spelregels GOP

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

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

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

Ad 1: direct omwonenden net buiten het plangebied zijn vroegtijdig geïnformeerd over het plan.

Ad 2: Er is voldoende draagvlak voor de beoogde plannen.

Ad 3: binnen het plan is voldoende aandacht voor het aspect duurzaamheid.

Ad 4: Door de landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie is voldoende aandacht voor de omgevingskwaliteit. Zowel stedenbouwkundig als landschappelijk wordt er een plan met voldoende (ruimtelijke) kwaliteit gerealiseerd. Door de sloop van voormalige landschapontsierende bebouwing vindt er een versterking van de omgevingskwaliteit plaats.

Ad 5: De ontwikkelingen leiden tot een versterking van de sociaal-economische vitaliteit van Lemele. De herontwikkeling is wenselijk en nodig om in de behoefte voor Lemele te voorzien.

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

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

In het gebiedsgerichte deel voor wat betreft de kern Lemele wordt de herontwikkeling van locatie Bulemansteeg specifiek genoemd als wenselijk. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan beoogd passend zijn binnen de spelregels zoals opgenomen in het GOP.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie, lichthinder en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen een zone, uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk). In onderstaande tabel worden de zonebreedten weergegeven.

aantal rijstroken		zonebreedten [m]
stedelijk	buitenstedelijk	
1 of 2	--	200
3 of meer	--	350
--	1 of 2	250
--	3 of 4	400
--	5 of meer	600

Tabel 5.1: Wettelijke geluidszones

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. Aangezien de planologische wijziging ter plaatse van het perceel Bulemansteeg 1 enkel voorziet in het verruimen van de planologische gebruiksmogelijkheden en geen sprake is van de wijziging van de woning op dit perceel, kan deze locatie voor wat betreft de Wet geluidhinder buiten beschouwing blijven.

Ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling ter plaatse van het agrarische perceel Bulemansteeg 3 kan het volgende worden geconcludeerd. Het plangebied ondervindt geluidsbelasting ten gevolge van de Bulemansteeg (30 km/uur weg) en de N347.

Bulemansteeg

Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn niet gezoneerd in de zin van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat formeel gezien de hierdoor ontstane geluidsbelasting niet nader onderzocht hoeft te worden en er in de zin van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer geen eisen gelden. Toch blijkt uit jurisprudentie, dat de geluidsbelasting aan redelijke maatstaven moet voldoen en zo nodig aangetoond dient te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De Bulemansteeg betreft een doorgaande weg met een zeer beperkte verkeerintensiteit. Het verkeer op deze weg betreft in hoofdzaak bestemmingsverkeer. Als gevolg van het plan zal het aantal verkeersbewegingen op de Bulemansteeg niet onevenredig toenemen. Gezien de rustige ligging en de huidige en toekomstige (beperkte) verkeerintensiteit op de Bulemansteeg, kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde onder de 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt. Bij deze lage geluidsbelasting is een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai voldoende gegarandeerd.

N347

De N347 is gelegen op grote afstand (meer dan 175 meter afstand). De ontwikkellocatie Bulemansteeg 3 ligt hiermee wel binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting van de nieuwe geluidsgevoelige functie is gelegen buiten de 48 dB contour van de N347. Dit is weergegeven op onderstaande afbeelding. Het uitvoeren van nader onderzoek kan dan ook achterwege blijven.



Afbeelding 5.1: Geluidsbelasting ten gevolge van de N347 (Bron: provincie Overijssel)

5.1.2.2 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op Industrielawaai als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht. Dit gebeurt aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5740. Ter plaatse van het perceel Bulemansteeg 1 vinden geen feitelijke ontwikkelingen plaats, waarvoor de uitvoering van een bodemonderzoek vereist is. Ter plaatse van het te ontwikkelen gebied (voormalig agrarisch bedrijf Bulemansteeg 3) is de bodemsituatie in beeld gebracht in de vorm van een verkennend en aanvullend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Tevens is een nader bodem- en asbestonderzoek met saneringsplan opgesteld. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Voor een volledige weergave van de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar deze bijlagen. Hierna wordt enkel ingegaan op de belangrijkste conclusies.

5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend en aanvullend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek

Zintuiglijk zijn lokaal zwakke tot matige bijmengingen aan puindeeltjes waargenomen. Zintuiglijk zijn ter plaatse van de huidige bovengrondse tank en het voormalige melklokaal oliecomponenten aangetroffen in de bodemlaag vanaf maaiveld tot maximaal 1,3 m-mv. De verontreinigingen zijn globaal ingekaderd.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Tijdens de maaiveldinspectie is ter plaatse van monsterpunt 24 zwerfasbest aangetroffen op het maaiveld. Ter plaatse van de kapschuur op het oostelijk terrein (MP 30) zijn een groot aantal asbestplaatjes aangetroffen op het maaiveld. In de kapschuur en op het noordelijk gelegen deel van het weiland, ten westen van de kuilvoeropslag, zijn grote asbestplaten aangetroffen. Op het overige terrein zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen op het maaiveld. Zintuiglijk zijn in monsterpunt 30 en 39 asbestverdachte materialen in de bodem waargenomen.

5.2.3 Onderzoeksresultaten nader bodem- en asbestonderzoek met saneringsplan

Olieverontreiniging

De olieverontreiniging bij het voormalig melklokaal is aangetoond tot maximaal 0,5 m-mv en heeft een omvang van circa 5 m³. Het betreft derhalve geen geval van ernstige bodemverontreiniging.

Asbestverontreiniging

Zintuiglijk zijn tijdens voorgaand onderzoek in monsterpunt 30 en 39 asbestverdachte materialen in de bodem waargenomen. De maaiveldinspectie is uitgevoerd tijdens voorgaand onderzoek. De hierbij aangetroffen

asbest verdachte materialen op maaiveld zijn met de hand verwijderd. Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen in de bodem waargenomen.

Geadviseerd wordt de olie- en asbestverontreiniging, na de sloop van de bijgebouwen, te verwijderen. Voor de verwijdering van de aangetroffen olie- en asbestverontreinigingen is een saneringsplan uitgewerkt. De met asbest verontreinigde grond wordt machinaal ontgraven (maximaal 0,5 meter beneden maaiveld) en worden onder asbestcondities uitgevoerd. De verontreinigde grond ter plaatse van de bovengrondse tank en het voormalige melklokaal wordt middels ontgraven (maximaal 1,3 meter beneden maaiveld) verwijderd. De vrijkomende verontreinigde grond wordt afgevoerd naar een erkende verwerker of stortlocatie. De ontgraving wordt aangevuld met vrijgekomen schone grond en te leveren schoon zand.

Het voert te ver om het hele saneringsplan uitgebreid toe te lichten. Kortheidshalve wordt verwezen naar bijlage 2, waarin het saneringsplan is opgenomen.

5.2.4 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoek kan worden geconstateerd dat er sprake is van een vervuiling. De vervuiling zal worden gesaneerd door het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Ommen. Na de sanering zijn er geen belemmeringen meer voor woningbouw.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Daarnaast is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van belang. Dit besluit is op 16 januari 2009 in werking getreden. Met dit besluit wordt het bestemmen van de genoemde functies in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt.

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

De ontwikkelingen zoals beoogd in dit bestemmingsplan zullen niet leiden tot een onevenredige toename van verkeersbewegingen. Een project met een dergelijk (kleinschalige) omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Tevens worden de in dit bestemmingsplan opgenomen functies niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

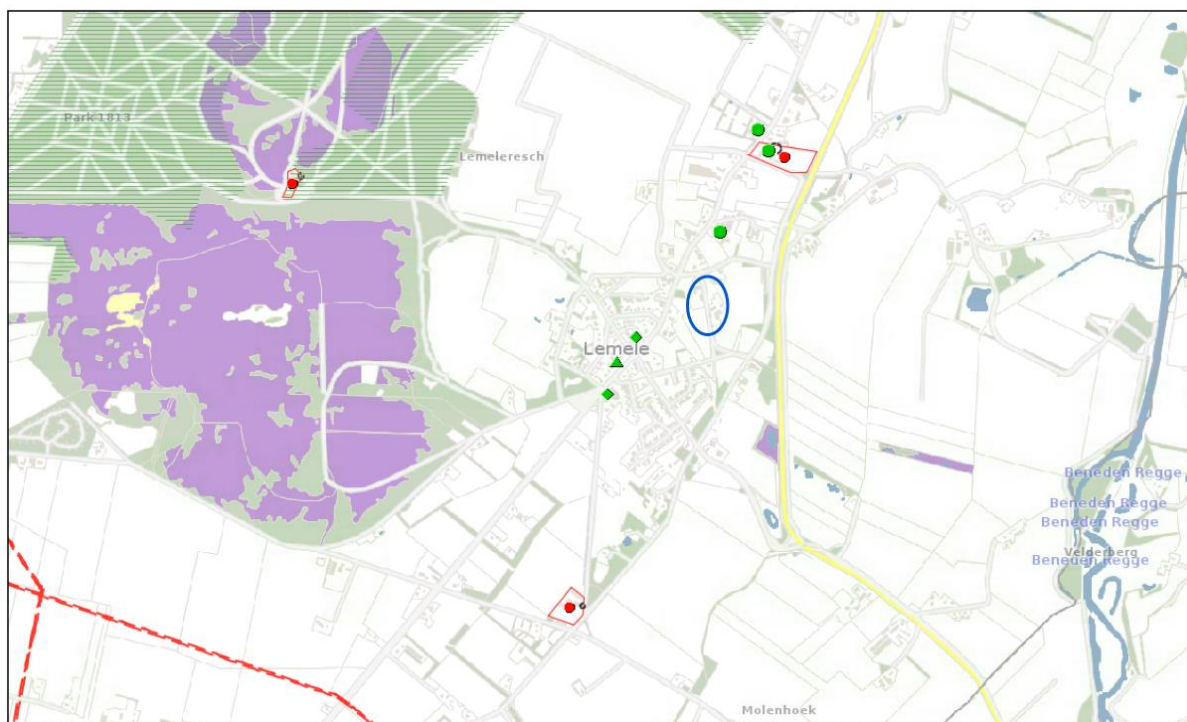
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van het wetgeving op het gebied van externe veiligheid is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is globaal aangegeven met de blauwe cirkel.



Afbeelding 5.2: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd. Afhankelijk van het omgevingstype kunnen de te hanteren richtafstanden al dan niet worden verkleind. Ook kan uit gericht milieuonderzoek naar hinderveroorzakende activiteiten blijken dat het ontplooiën van hinderveroorzakende activiteiten ten opzichte van gevoelige objecten zoals woningen op een kleinere afstand dan de richtafstand aanvaardbaar is.

5.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging al een hogere milieubelasting kent. Zoals in voorgaande hoofdstukken reeds is beschreven, kent het plangebied en de omgeving een sterke functiemenging.

In voorliggend geval is sprake van gemengd gebied: *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor. 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. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

Naast het sportpark komen in de omgeving ook verspreid liggende woningen, een grote recreatieve voorziening, een begraafplaats en agrarische functies voor. In de nabijheid van het plangebied is de N347 gesitueerd. De omgeving is meer dynamisch dan een 'rustige woonwijk' door de aanwezigheid van het sportcomplex. Dit sportcomplex heeft een dusdanige invloed op de milieubelasting (geluid, verkeersaantrekkende werking etcetera) dat met andere afstanden kan worden gerekend dan bij een 'rustige woonwijk'. Alle richtafstanden zoals genoemd bij 'rustige woonwijk' kunnen met één afstandsstap worden teruggebracht voor 'gemengd gebied'. Voor het aspect 'gevaar' mag de richtafstand niet worden teruggebracht.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.2 Beoordeling

5.5.2.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2.2 Externe werking

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

Het bestemmingsplan biedt de flexibiliteit, waarbij zowel reguliere vrijstaande woningen als woningen in combinatie met een bedrijf (woon-werk) mogelijk is. De regels staan maximaal bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toe. Een woonfunctie leidt niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Eventuele kleinschalige bedrijvigheid brengt wel een zekere milieubelasting met zich mee. Voor wat betreft bedrijfsactiviteiten met vallend onder milieucategorie 2 geldt – uitgaand van gemengd gebied - een richtafstand van 10 meter tot omliggende gevoelige functies. In alle gevallen kan worden voldaan aan deze richtafstand. Tot slot wordt opgemerkt dat voor wat betreft de inpasbaarheid van de objecten binnen het plangebied ten opzichte van elkaar² wordt geconstateerd dat er sprake is van lichte bedrijvigheid die inpasbaar is naast elkaar in een woon/werkomgeving.

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de toetsing wordt enkel de herontwikkelingslocatie Bulemansteeg 3 getoetst. Bulemansteeg 1 kan buiten beschouwing blijven aangezien hier het bestemmingsplan niets wijzigt aan de milieugevoeligheid van dit object. In de nabijheid bevinden zich de hierna genoemde functies:

Functie	Categorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke (kortste) afstand ³
Sportpark Zandeinde 'Veldsportcomplex (met verlichting)'	3.1	30 m (geluid)	> 30 m
Begraafplaats Lemele 'Begraafondernemingen – begraafplaatsen'	1	0 m	25 m
Vakantiepark De Imminkhoeve	3.1	30 m (geluid)	125 m

² Bijvoorbeeld een vrijstaande woning naast een woon-werkkavel

³ Kortste afstand tot aan gevoelige objecten binnen herontwikkelingslocatie

<i>'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)</i>			
Zorgboerderij 'Aan 't Zandeinde' <i>'Fokken en houden van varkens'</i> ⁴	4.1	50 m (geluid) ⁵	100 m
Bedrijfsfunctie Lemelerweg 45	2	10 m	100 m
Agrarisch bedrijf Zandeinde 3 <i>'fokken en houden van rundvee'</i>	3.2	10 m (geluid)	300 m

Sportpark Zandeinde

Voor de milieuaspecten geur, gevaar en stof gelden geen richtafstanden. Voor het aspect 'geluid' geldt een richtafstand van 30 meter. Hier wordt aan voldaan.

Begraafplaats Lemele

Voor de begraafplaats geldt enkel voor het milieuaspect 'geluid' een richtafstand van 0 meter. Voor de overige milieuaspecten gelden geen richtafstanden. Aan deze afstand wordt voldaan.

Vakantiepark De Imminkhoeve

Dit vakantiepark bevindt zich op korte afstand, ten noorden van het plangebied. Voor dit vakantiepark geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand is zeer ruim (125 meter). Hier wordt aan de richtafstanden voldaan.

Zorgboerderij 'Aan 't Zandeinde'

Zoals aangegeven in de voetnoot wordt in voorliggend geval getoetst aan de meest milieubelastende activiteiten, zijnde het houden van 50 varkens. Deze activiteiten worden op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als: "Fokken en houden van varkens", waarvoor een grootste richtafstand van 50 meter geldt (met uitzondering van het aspect geur) voor het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt voldaan (werkelijke afstand tot aan de meest zuidelijk beoogde woning bedraagt circa 100 meter). Voor het aspect geur geldt bij het houden en fokken van varkens een richtafstand van 200 meter voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6. nader op ingegaan. Aan de hand van een V-stacks berekening is geconcludeerd dat de nieuwe woningen geen belemmeringen opleveren voor de bedrijfsvoering van dit bedrijf enerzijds en ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden verwacht.

Lemelerweg 45

Aan de Lemelerweg 45 bevindt zich een perceel bestemd tot 'Bedrijf', waarbinnen bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 wordt toegestaan. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Agrarisch bedrijf Zandeinde 3

Dit meest nabijgelegen grondgebonden veehouderij ten noordoosten van het plangebied worden op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als: "Fokken en houden van rundvee". Andere rundveehouderijen zijn gelegen op grotere afstand. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 3.2, waarvoor als grootste richtafstand van 10 meter geldt (met uitzondering van het aspect geur). Het aspect geur wordt getoetst in paragraaf 5.6.

⁴ Zorgboerderij 'Aan 't Zandeinde' betreft een inrichting met diverse activiteiten, waaronder het houden van 50 varkens, zorg, kleinschalige camping, kinderfeestjes in een agrarische setting. In de toetsing wordt uitgegaan van de activiteit met de zwaarste milieubelasting, zijnde de agrarische activiteiten.

⁵ Geur kan hier buiten beschouwing worden gelaten, aangezien de Wgv hier toetsingskader is.

De afstand van de uiterste situering van bebouwing van het agrarisch bedrijf tot aan milieugevoelige functies binnen het plangebied is zeer ruim. Overige grondgebonden en intensieve veehouderijen zijn op grote afstand van het plangebied gelegen. Hiermee wordt zeer ruimschoots voldaan aan de grootste richtafstanden voor de agrarische bedrijven (met uitzondering van het aspect geur).

5.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt*

5.6.2 Beoordeling

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, gelegen aan de Zandeinde 3, betreft een grondgebonden veehouderij. Voor deze grondgebonden veehouderij geldt een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter. In dit geval geldt een afstandsnorm van 100 meter, aangezien het plangebied zich in de bebouwde kom bevindt. De afstand tussen (nieuwe) geurgevoelige objecten en het bestemmingsvlak van het agrarisch bedrijf bedraagt minimaal 300 meter. Gezien het vorenstaande wordt ruimschoots voldaan aan de afstandsnorm van 100 meter. Opgemerkt wordt dat intensieve veehouderijen op zeer grote afstand van het plangebied zijn gelegen.

Zorgboerderij ‘Aan ‘t Zandeinde’ betreft een inrichting met diverse activiteiten, waaronder het houden van 50 varkens. In een V-Stacks geurberekening is door de gemeente onderzocht of de geurbelasting op de nieuwe woningen in het kader van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Daarbij is uitgegaan van de grens bouwvlak agrarisch bedrijf tot grens woonbestemming en van het huidige emissiepunt agrarisch bedrijf

(chemische luchtwater) tot grens woonbestemming. De geurbelasting bedraagt dan respectievelijk 1,7 odeur en 1,2 odeur units per kubieke meter lucht. De V-Stacks berekening is bijgevoegd in bijlage 3 bij deze toelichting.

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Bulemansteeg nieuw	225 214	496 570	3,0	1,2

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Bulemansteeg nieuw	225 214	496 570	3,0	1,7

Deze geurbelasting blijft ruimschoots binnen de maximale toegestane geurbelasting voor de bebouwde kom van 3 odeur units per kubieke meter lucht.

5.6.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Wet geurhinder en veehouderij gezien de ruime afstand tot aan veehouderijen en de resultaten van de V-Stacks geurberekening. In het plangebied zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. De bedrijven worden als gevolg van de ontwikkeling niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft in het plangebied een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.. Hierin is ook aangegeven welk gebied onderzocht is. In deze paragraaf worden de resultaten en de conclusies van dit onderzoek opgenomen.

5.7.2 Gebiedsbescherming

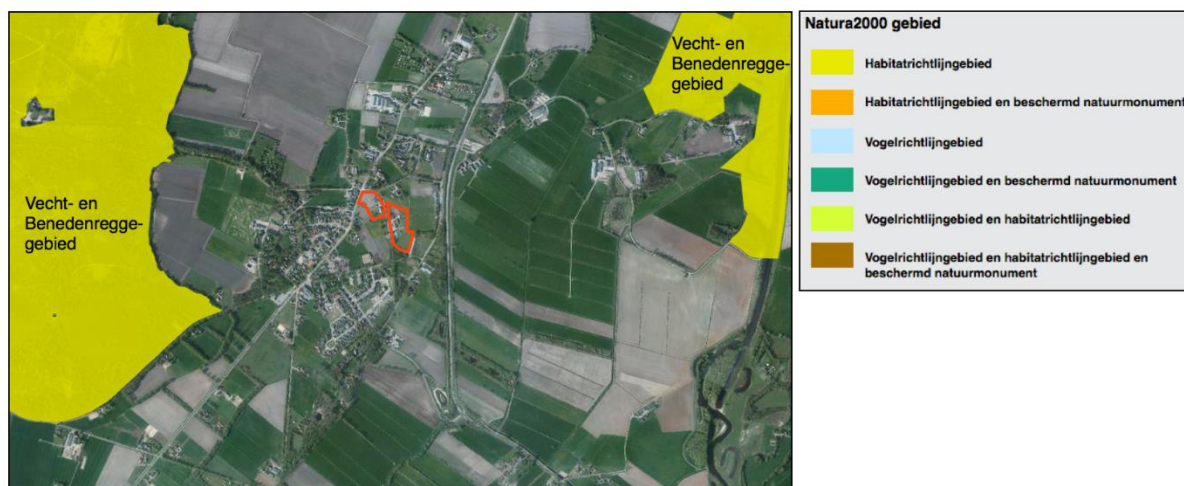
5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

Toetsing

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Natura 2000-gebied ‘Vecht- en Beneden-Reggegebied’. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 750 meter afstand. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling worden er geen negatieve effecten verwacht. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is niet aan de orde.



Afbeelding 5.3: Ligging plangebied t.o.v. Natura-2000 gebied ‘Vecht- en Beneden- Reggegebied’ (Bron: Atlas van Overijssel)

5.7.2.2 Ecologische Hoofdstructuur

Algemeen

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

Toetsing

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 270 meter van het meest nabijgelegen gebied dat is aangewezen als EHS - bestaande natuur. Er vinden geen werkzaamheden plaats in de EHS. Vanwege de lokale invloedssfeer wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.



Afbeelding 5.4: Ligging plangebied t.o.v. EHS (Bron: Atlas van Overijssel)

5.7.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Voorgenomen activiteit wordt gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Gelet op de voorgenomen activiteit zal dat de ‘Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector’ zijn. Deze is opgesteld door ‘Bouwend Nederland’ en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen NEPROM (zie: www.NEPROM.NL). Deze gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten op bouwplaatsen kunnen omgaan. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette vogelnesten en jaar rond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van vogels en sommige beschermde soorten zoogdieren en amfibieën. In het gebied nestelen ieder voorjaar vogelsoorten waarvan de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. De gebouwen dienen gesloopt te worden en de beplanting dient gerooid te worden buiten de voortplantingsperiode. Er kan geen ontheffing verkregen worden voor het verstoren van bezette nesten en het verwonden/doden van vogels. Mogelijk behoort het onderzoeksgebied tot het functionele leefgebied van de Huismus en Steenuil. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan hierover onvoldoende duidelijkheid gegeven worden. Het functionele leefgebied van deze soorten is jaarrond beschermd. Op basis van vervolgonderzoek moet blijken of een ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet aangevraagd dient te worden en of er mitigerende maatregelen genomen moeten worden om het negatieve effect te verzachten of weg te nemen. Er komen in het onderzoeksgebied mogelijk enkele algemene- en weinig kritische soorten zoogdieren en amfibieën voor. Zij benutten het gebied om te foerageren, zonder dat ze een vaste verblijfplaats in het gebied hebben. Deze soorten staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor het mogen verstoren, verwonden en doden is geen ontheffing ex. art. 75c van de Ff-wet vereist. De soorten, met uitzondering van de steenmarter, komen incidenteel en in lage dichtheden in het gebied voor zodat specifieke maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht niet vereist zijn, uitgezonderd het rooien van het bos. Om amfibieën in winterrust niet onnodig te verstoren dient het bos gerooid te worden buiten de periode dat amfibieën in winterrust zijn. De steenmarter staat vermeld in tabel 2 van de Ff-wet. Mits de gebouwen gesloopt worden conform een door de minister goedgekeurde gedragscode, dan is geen ontheffing vereist om de soort te verstoren en de verblijfplaats te vernielen. Vanuit de algemene zorgplicht is het niet toegestaan om de verblijfplaats te verstoren tijdens de voortplantingstijd. Deze komt

overeen met de voortplantingsperiode van vogels. De aanwezigheid van één of meerdere verblijfplaatsen van een vleermuis in de te slopen gebouwen kan op basis van het uitgevoerde onderzoek niet uitgesloten worden. Gelet op de bouwstijl, gebruikte materialen en staat van onderhoud, is de aanwezigheid van een verblijfplaats niet uit te sluiten en zelfs aannemelijk. Daarbij kan het gaan om een individuele (zomer)verblijfplaats van een soort als de gewone dwergvleermuis of laatvlieger, maar mogelijk om een kraam- of winterverblijf. Om de wettelijke consequentie van de voorgenomen activiteit voor vleermuizen in beeld te krijgen dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden conform het vleermuisprotocol. De gebouwen zijn dusdanig van aard dat vervolgonderzoek met bijvoorbeeld een endoscoop geen oplossing biedt. Er worden niet vaak verblijfplaatsen van vleermuizen in varkensstallen aangetroffen, maar dat is geen geldige reden om aan te nemen dat dit ook op dit erf het geval is. De mogelijke functie van het onderzoeksgebied als foerageergebied en/of vliegroute voor vleermuizen wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast en hoeft niet nader onderzocht te worden.

Gelet op bovenstaande onderzoeksresultaten is vervolgonderzoek ingesteld naar de Steenuil, Huismus en vleermuizen. Hierna zijn de resultaten uit dit onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

Het erf en de omringende graslanden vormt het functionele leefgebied van de Steenuil en benut één van de te slopen schuren vermoedelijk als nestplaats. Het gehele functionele leefgebied van de Steenuil is jaarrond beschermd. Er moet een duurzaam vervangend functioneel leefgebied voor de Steenuil worden gecreëerd. Dat wil zeggen een rust- en nestgelegenheid en voldoende geschikt foerageergebied. In dit geval is en blijft er voldoende geschikt foerageergebied behouden in de directe omgeving, maar moet er wel een vervangende rust- en nestgelegenheid gecreëerd worden.

Daarnaast zijn er op het erf 5 paar Huismussen vastgesteld alsmede een paarverblijf van de gewone dwergvleermuis. Alle verblijfplaatsen zijn volgens de Flora- en faunawet strikt beschermd. Voordat de desbetreffende gebouwen gesloopt mogen worden dient een ontheffing ex. Art. 75C van de Ff-wet verkregen te zijn en dienen er tijdelijke en duurzame vervangende verblijfplaatsen gecreëerd te worden.

5.7.4 Conclusie

Het herinrichten van het onderzoeksgebied heeft wettelijke consequenties voor de periode waarin de gebouwen gesloopt worden en de beplanting gerooid mag worden. De eventuele aanwezigheid van deze soorten maakt de voorgenomen ontwikkeling niet onmogelijk, maar er dient een ontheffing aangevraagd te worden en er dienen mogelijk mitigerende maatregelen genomen te worden. In de verdere uitwerking van de plannen zal rekening worden gehouden met de te nemen maatregelen. Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het plangebied is getoetst aan de gemeentelijk archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4: Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Ommen)

5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Op basis van de archeologische verwachtingskaart blijkt dat de locatie ligt in een gebied met een hoge archeologische en gematigde verwachting. Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een hoge archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 2500 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm.

Voor wat betreft de planologische wijziging voor de locatie Bulemansteeg 1 wordt geconstateerd dat deze wijziging niet leidt tot bodemingrepen die het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk maken. Wel is voor deze gronden een archeologische dubbelbestemming opgenomen conform het geldende bestemmingsplan. Voor de herontwikkelingslocatie Bulemansteeg 3 is een archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Hierna worden de onderzoeksresultaten nader uiteengezet.

Het bureauonderzoek bevestigt de hoge archeologische verwachting voor de late Middeleeuwen tot de Nieuwe Tijd. De verwachting vanaf het Paleolithicum tot de Middeleeuwen wordt middelmatig geacht doordat het maaiveld in het plangebied 1 tot 2 meter lager ligt dan omgeving. Verstoringen zijn opgetreden, met name op het laat- middeleeuwse erf 'Klein Huismink' en in het noordelijkwestelijk deel van het plangebied door het rooien van bos in de 19^e eeuw.

In totaal zijn op 7 februari 2014 in eerste instantie 13 verkennende boringen geplaatst met een Edelmanboor met een boordiameter van 7 en 12 cm. De boringen zijn doorgezet tot minimaal 25 cm in de C-horizont. Van de 13 verkennende boringen hadden 5 boringen (4, 6, 7, 11, en 13) een oorspronkelijke bodemopbouw. Het betreft een intacte veldpodzol die afgedekt wordt door een subrecente bouwvoor. De B-horizont gaat op een diepte van circa 60 cm-mv geleidelijk over in het onderliggende dekzand (C-horizont). De overige 8 boringen hadden ofwel een A/C profiel of een verploegde B/C horizont, waarbij de top van het dekzand vermengd was met de inspoelingshorizont.

Rondom de 5 intacte boringen zijn 10 karterende boringen gezet om de aan- of afwezigheid van archeologische vindplaatsen aan te kunnen tonen. Van deze extra boringen hadden slechts 2 boringen (boring 14 en 18) een intact bodemprofiel. Boring 15 en 23 hadden een verploegde B-horizont en de overige boringen (boringen 16, 17, 19 en 20 t/m 22) waren volledig geroerd (A-C profielen).

Van alle boringen zijn de afzonderlijke bodemlagen uitgezeefd over een metalen zeef met een maaswijdte van 4 mm om relevante archeologische indicatoren op te kunnen sporen. Hierbij zijn geen relevante indicatoren aangetroffen.

Selectieadvies

Aangezien tijdens het verkennend en karterend booronderzoek is aangetoond dat de bodemopbouw in het merendeel van het plangebied verstoord is en er, ook bij de delen van het plangebied met een intacte bodemopbouw, geen relevante archeologische niveaus of archeologische indicatoren zijn aangetroffen, kan de middelhoge trefkans voor vindplaatsen uit de paleolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en de hoge trefkans voor vindplaatsen uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd bijgesteld worden naar laag. De kans dat de voorgenomen graafwerkzaamheden een bedreiging vormen voor het archeologisch bodemarchief is verwaarloosbaar. Geadviseerd wordt daarom geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. Voor de onderzochte gronden is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Selectiebesluit

Het rapport en het bovenstaand advies zijn op 12 februari 2014 beoordeeld door de regionaal archeoloog, mw. drs. M. Nieuwenhuis namens de bevoegde overheid (gemeente Ommen). Het rapport is geaccordeerd en het advies wordt overgenomen. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Bij het onverwachts aantreffen van archeologische resten, geldt, op grond van de Monumentenwet 1988, art. 53, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

5.8.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Binnen de begrenzing van het plangebied bevindt zich een rijksmonument. Het betreft de houten schaapskooisluur op het perceel Bulemansteeg 3. Het bouwwerk wordt beschreven als: ‘*inrit met kopgevel, met riet gedekt schilddak. In de zijgevel gedeeltelijk gedekt met pannen*’. Hieronder is het bouwwerk weergegeven op foto's.



Afbeelding 5.5: Houten schaapskooisluur (Bron: Wikipedia)

De monumentale status van het gebouw als rijksmonument is planologisch beschermd door het opnemen van een aanduiding. De aanduiding voorziet in het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het monument. Onderzocht zal worden of de schaapskooi voor een andere gebruiksfunctie kan worden aangewend, dan wel kan worden verplaatst. In het bestemmingsplan is daarom een bevoegdheid om de aanduiding te kunnen schrappen, wanneer er een andere locatie voor de schaapskooi is gevonden.

Voor het overige kent het plangebied, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen andere rijks- of gemeentelijke monumenten.

5.8.3 Conclusie

De aspecten ‘archeologie’ en ‘cultuurhistorie’ vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.9 Lichthinder

Er is in het kader van lichthinder een voorstudie uitgevoerd of de uitbreiding van het sportpark onevenredige lichthinder tot gevolg heeft op omliggende woonpercelen en de toekomstige woningbouwlocatie. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Hoofdveld (kunstgras):

- KNVB klasse C, NEN-EN klasse II: 200 lux op het veld
- 8 masten met een hoogte van 18 m.
- Afstand masten tov rand voetbalveld bedraagt 4m.
- Toegepaste armaturen: “philips optivison MVP507 NB”
- Lamptype: MHN LA 2000W
- 2 armaturen per mast, dus in totaal 16 armaturen.

Trainingsveld:

- KNVB klasse B, NEN-EN klasse III: 75 lux op het veld
- 4 masten met een hoogte van 16 m.
- Afstand masten tov rand voetbalveld bedraagt 2,5 m.
- Toegepaste armaturen: “philips optivison MVP507 MB”
- Lamptype: MHN LA 2000W
- 1 armatuur per mast, dus in totaal 4 armaturen.

In bijlage 7 is een lichtcontourenberekening opgenomen. De paarse (stedelijk gebied) en blauwe (landelijk gebied) geven de contouren aan waarbinnen woningen gebouwd mogen worden. De lichthinder dient beoordeeld te worden voor zowel de lichtsterkte als de verlichtingssterkte. Verder is het van belang welk gebiedstype gehanteerd moet worden: landelijk of stedelijk. In voorliggend geval wordt uitgegaan van een stedelijk gebiedstype.

Uit bijlage 7 blijkt dat de toekomstige lichtuitstraling van de lichtmasten op het sportpark geen onevenredige lichthinder met zich meebrengen.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Kader

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

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

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

Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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

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

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

5.10.2 Situatie plangebied

5.10.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op 750 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en het feit dat er geen onevenredige toename van verkeersbewegingen worden verwacht, wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

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

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

5.10.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen (voorheen Velt en Vecht en Regge en Dinkel), Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Vechtstromen heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het

gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De ontwikkelingen op de locaties Bulemansteeg 1 en 3 zijn daarbij voor wat betreft de watertoets separaat uitgevoerd en worden hierna dan ook per locatie beschreven.

Bulemansteeg 1

De planologische wijziging ter plaatse van deze locatie betreft enkel het toestaan van bredere gebruiksmogelijkheden, in die zin dat een aanwezige schuur ook benut mag worden voor bedrijfsmatige doeleinden tot en met milieucategorie 2. Van ruimtelijke ingrepen is dan ook geen sprake.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. De watertoets voor deze locatie is bijgevoegd 8.

Bulemansteeg 3

Algemeen

Het plangebied is gelegen in binnenstedelijk gebied. Het plangebied bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwingebied, maar wel binnen een intrekgebied.

Intrekgebied grondwaterwinning

Het plan ligt in een intrekgebied voor de winning van grondstof voor de drinkwaterbereiding. De provincie Overijssel is bevoegd gezag voor de bescherming van het winnen van grondstof voor de drinkwaterbereiding. Daarvoor kunnen eisen gesteld worden aan ontwikkelingen binnen het intrekgebied. In de regels en op de verbeelding is hiertoe een aanduiding opgenomen. Tevens wordt verwezen naar de toetsing aan de generieke beleidskeuzes waarin aandacht wordt besteed aan dit onderwerp. Ten aanzien hiervan worden geen belemmeringen verwacht. Er kan zelfs gesteld worden dat er sprake is van een verbetering. Een agrarische

bedrijfsvoering brengt immers ten aanzien van grondwater meer belemmeringen met zich mee dan woningen of een woonfunctie met een bedrijf in een lage milieucategorie.

Grondwater

Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast kleiner wordt.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater gecreëerd worden.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van gebruik van de gemeentelijke riolering.

Hemelwater

Het beleid van de gemeente Ommen is om bij binnenstedelijke ontwikkelingen minimaal 10 mm aan hemelwater op eigen terrein te kunnen infiltreren. Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd. De toename aan verharding is niet dusdanig groot dat extra waterberging gerealiseerd dient te worden.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: in dit artikel is het strijdig gebruik geregeld en de voorwaardelijke verplichting opgenomen.
- Afwijkingen van de gebruiksregels: Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsomschrijving.
- Wijzigingsbevoegdheid: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan in diverse gevallen wijzigen;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: in de archeologische dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen om mogelijke archeologische waarden te beschermen.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen.
- Algemene bouwregels (Artikel 6)
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van bestaande maatvoering opgenomen.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)
In verband de ligging van het plangebied in het intrekgebied ‘Archemerberg’, een gebiedsaanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’ opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)
Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels. Deze regels maken het mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de plaats, ligging en/ of afmetingen van bestemmingsgrenzen. Deze gelden voor het gehele plangebied.
- Overige regels (Artikel 11)
Dit artikel bevat de overige regels die van toepassing zijn, waaronder de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Woongebied (Artikel 3)

De tot ‘Woongebied’ bestemde gronden zijn zowel bestemd voor vrijstaande woningen als woningen in combinatie met een bedrijf (maximaal milieucategorie 2). Tevens zijn de gronden bestemd voor aan huis gebonden beroepen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Tot slot zijn de gronden ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het monument ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - rijksmonument’. De bouwregels maken onderscheid in hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, nutsvoorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde en tot slot is een bouwregeling opgenomen voor rijksmonument. In de bouwregels is het maximum aantal wooneenheden middels een aanduiding vastgelegd, waarbij achter de aanduiding ‘gevellijn’ maximaal 3 woningen zijn toegestaan. Woningen worden uitsluitend vrijstaand gebouwd, waarbij de goot- en bouwhoogte zijn gelimiteerd tot 3,5 en 11 meter. Een bouwperceel dient minimaal 750 m² groot te zijn. De afstand tot de (grens van de) weg dient minimaal 10 meter te bedragen dan wel de bestaande afstand of de afstand zoals aangegeven middels de aanduiding ‘gevellijn’. De maximum oppervlaktegraad van bijgebouwen is opgenomen in de regels. De regels bevatten een maximum bebouwingspercentage van 40% om onevenredige verdichting van bebouwing te voorkomen. Voor wat betreft het rijksmonument is de bestaande maatvoering vastgelegd. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan de aanduiding verwijderd worden. Tot slot limiteren de bouwregels de maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Middels de nadere eisen kan gestuurd worden op de uiteindelijke (stedenbouwkundige) invulling van de woonpercelen. Via diverse afwijkingsmogelijkheden kent de regeling een zekere flexibiliteit.

Waarde – Archeologische verwachting (Artikel 4)

De tot ‘Waarde – Archeologische verwachting’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. De gronden die zijn onderzocht in het archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek zijn vrijgegeven en derhalve niet voorzien van een dubbelbestemming. De gronden die buiten het onderzoeksgebied vallen zijn wel voorzien van een archeologische dubbelbestemming, conform de systematiek zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Kleine kernen”.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In voorliggend geval is een exploitatieplan niet noodzakelijk. De kosten die gemoeid gaan met de ontwikkeling van de locatie Bulemansteeg 3 worden gedekt uit de nog vast te stellen grondexploitatie. Voor wat betreft de planologische wijziging locatie Bulemansteeg 1 wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSpraak EN VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan zal worden voorbesproken met de provincie.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Indien noodzakelijk zal het waterschap reageren op de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

9.2 Inspraak

In voorliggend geval wordt het bestemmingsplan direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**BIJLAGE 1: VERKENNEND EN AANVULLEND BODEMONDERZOEK IN COMBINATIE MET EEN
VERKENNEND ASBESTONDERZOEK**

BIJLAGE 2: NADER BODEM- EN ASBESTONDERZOEK MET SANERINGSPLAN

BIJLAGE 3: V-STACKS BEREKENING

BIJLAGE 4: QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK

BIJLAGE 5: NADER ONDERZOEK SOORTENBESCHERMING

BIJLAGE 6: ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK EN KARTEREND BOORONDERZOEK

BIJLAGE 7: LICHTHINDER CONTOUREN

BIJLAGE 8: WATERTOETS LOCATIE BULEMANSTEEG 1

BIJLAGE 9: WATERTOETS LOCATIE BULEMANSTEEG 3