

Bestemmingsplan

# Kleine kernen

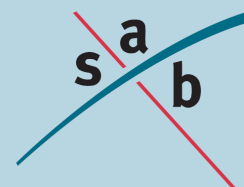
Toelichting

Gemeente Ommen

Datum: 27 juni 2013

Projectnummer: 120208

ID: NL.IMRO.0175.klkernen201200001-va01





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Beschrijving van het plan</b>	<b>7</b>
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Het landschap van de gemeente Ommen	7
2.3	Beerze	8
2.4	Beerzerveld	9
2.5	Beerzerveld - Kloosterdijk	9
2.6	Lemele	10
2.7	Vilsteren	10
2.8	Witharen	11
2.9	Ontwikkelingen	12
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>14</b>
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	23
<b>4</b>	<b>Onderzoekskader</b>	<b>36</b>
4.1	Bodem	36
4.2	Bedrijven- en milieuzonering	36
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	37
4.4	Externe veiligheid	39
4.5	Flora en fauna	43
4.6	Geluid	49
4.7	Luchtkwaliteit	52
4.8	Geur	53
4.9	Molenbiotoop	53
4.10	Water	54
<b>5</b>	<b>Toelichting op de planregels</b>	<b>56</b>
5.1	Algemeen	56
5.2	Dit bestemmingsplan	58
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>65</b>

<b>7</b>	<b>Procedure</b>	<b>66</b>
<b>7.1</b>	<b>Vooroverleg</b>	<b>66</b>
<b>7.2</b>	<b>Inspraak</b>	<b>66</b>
<b>7.3</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>67</b>
<b>7.4</b>	<b>Ambtshalve aanpassingen</b>	<b>67</b>

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Lijst vigerende bestemmingsplannen
- Bijlage 2: Samenvatting Gemeentelijk Omgevingsplan
- Bijlage 3: Lijst monumenten
- Bijlage 4: Bedrijvenlijst
- Bijlage 5: Eindverslag inspraak en overleg

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan Kleine Kernen heeft als doel om een actueel ruimtelijk-juridisch kader te scheppen voor de zes kleine kernen in de gemeente Ommen. Dit zijn:

- Beerze;
- Beerzerveld;
- Beerzerveld - Kloosterdijk;
- Lemele;
- Vilsteren;
- Witharen.

Hiermee geeft de gemeente Ommen invulling aan de actualisatieplicht voor bestemmingsplannen die volgt uit de Wet ruimtelijke ordening. De geldende en deels verouderde bestemmingsplannen worden geactualiseerd, gestandaardiseerd en gedigitaliseerd geheel in lijn met de Wet ruimtelijke ordening.

Tegelijkertijd heeft de gemeente Ommen een Gemeentelijk Omgevingsplan opgesteld; een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dat plan bundelt voor het eerst de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek. Het plan biedt een integrale visie en een helder en compact fundament voor het gemeentelijk beleid en de uitvoering ervan. Het plan bundelt en integreert vigerende beleid zoals opgenomen in diverse sectorale plannen.

Het omgevingsplan is een strategisch document waarbij de doorwerking plaatsvindt via de gemeentelijke bestemmingsplannen en de regels die in de gemeentelijke verordeningen worden gesteld. De bestaande bestemmingsplannen worden gebundeld in vijf overkoepelende gebiedsprogramma's annex bestemmingsplannen (Centrum Ommen, Wonen Ommen, Werken Ommen, Kleine kernen (het onderhavige bestemmingsplan) en Buitengebied). De bestaande verordeningen worden samengevoegd en vereenvoudigd.

Met het bundelen van de uitvoeringsregels beoogt de gemeente bij te dragen aan het verminderen van de administratieve en bestuurlijke lasten voor burgers en bedrijven.

Het voorliggende bestemmingsplan Kleine Kernen is binnen het kader van de Gemeentelijke Omgevingsplan opgesteld.

In voorbereiding op de voorliggende bestemmingsplanherziening is een voorstel gedaan voor een standaardregeling voor de regels, plankaart en toelichting om te komen tot een integrale, gebiedsgerichte herziening van de verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Ommen; het 'Handboek bestemmingsplannen Stedelijk gebied'. Het op een efficiënte manier herzien van alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Ommen vergt immers een eenduidige aanpak. Het handboek vormt de basis voor het opstellen van digitale bestemmingsplannen binnen de gemeente Ommen. Doel van het handboek is het vergroten van de herkenbaarheid en daarmee de raadpleegbaarheid van de bestemmingsplannen. Ook is het streven de te ontwikkelen bestemmingsplannen qua systematiek (opzet regels, opbouw toelichting, kaartbeeld) op el-

kaar af te stemmen (standaardisering). Vanzelfsprekend wordt daarbij rekening gehouden met bestaande beleidskaders en vigerende bestemmingsplanregelingen. Omdat delen van de kleine kernen verweven zijn met het buitengebied, is ook aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied. Tot slot is de regeling afgestemd op de systematiek die binnen de gemeente Hardenberg wordt gehanteerd. Dit laatste in verband met het samengaan van de ambtelijke organisaties van beide gemeenten in de bestuursdienst Ommen-Hardenberg.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft, in het kader van actualisering van bestemmingsplannen, primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen, dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie voorop staat. Tegelijkertijd biedt het bestemmingsplan mogelijkheden om 'mee te bewegen' met ontwikkelingen. Zo zijn de bestemmingen ruim opgezet: er zijn meer functies mogelijk per bestemming. Daarnaast zijn de bebouwingsmogelijkheden flexibel. Op deze manier is niet voor elke ontwikkeling een herziening van het bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan omvat geen nieuwe dorpsuitbreidingen en is in die zin dus beheersgericht.



*Globale ligging plangebied*

## 1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de kernen Vilsteren, Lemele, Beerze, Beerzerveld, Beerzerveld - Kloosterdijk en Witharen. Op bovenstaande afbeelding is de ligging van de kernen weergegeven met een globale begrenzing. Een aantal locaties in deze kernen is buiten het plangebied gelaten in verband met (her)ontwikkelingsplannen, die nog onvol-

doende concreet zijn uitgewerkt of waarvoor de planologische procedure nog niet is afgerond. Het gaat daarbij om de volgende locaties:

- Locatie Westeweg (hoek van Alewijkstraat/Westeweg) in de kern Beerzerveld;
- Locatie Westeweg (voorheen horecagelegenheid Content) in de kern Beerzerveld-Kloosterdijk;
- Locatie Bulemansteeg/Zandeinde (sportpark, begraafplaats, voormalig agrarisch bedrijf) in de kern Lemele.

Voor de precieze begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.

### **1.3 Geldende bestemmingsplannen**

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologisch-juridische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen in de dorpen.

Op dit moment gelden er tal van bestemmingsplannen en is er een groot aantal vrijstellingen verleend. In de bijlage is per kern een lijst opgenomen van de geldende bestemmingsplannen<sup>1</sup>.

Het onderhavige bestemmingsplan zorgt ervoor dat er voor alle kernen een uniforme regeling geldt. Dat betekent niet dat er in het geheel geen verschillen zijn, maar dat deze verschillen zijn ingegeven door de specifieke ruimtelijke situatie van de kernen en niet door een andere wijze van bestemmen.

De geldende planologische rechten worden gerespecteerd door het onderhavige bestemmingsplan. Zo kan het voorkomen dat een bouwtitel er al wel is, maar nog niet fysiek is ingevuld. In principe worden deze rechten in dit bestemmingsplan gerespecteerd. Wanneer de feitelijke situatie niet meer overeenkomt met de feitelijke situatie is over het algemeen de bestemming hierop aangepast, zoals bij het omzetten van agrarische bouwvlakken naar woonbestemmingen.

### **1.4 Leeswijzer**

Om te komen tot een planologische opzet die zoveel mogelijk recht doet aan de specifieke karakteristiek van het plangebied, rekening houdend met bestaande rechten, flexibiliteit biedt voor de gebruikers/bewoners van het gebied en tevens aansluit bij de uitgangspunten van rechtszekerheid, uniformiteit en toegankelijkheid, is aan het daadwerkelijke opstellen van het bestemmingsplan een zorgvuldig traject vooraf gegaan.

In eerste instantie heeft een inventarisatie en bestudering plaatsgevonden van de vigerende bestemmingsplannen. Daarna is aan de hand van bronnenonderzoek nagegaan welke functies binnen de respectievelijke deelplannen aanwezig zijn. In dat verband is informatie ingewonnen bij het landgoed Vilsteren. Met deze achtergrondinformatie is vervolgens gekeken in hoeverre informatie en praktijk overeenkomen. De veldinventarisatie, in combinatie met een beleidsinventarisatie en lite-

---

<sup>1</sup> Lijst vigerende bestemmingsplannen per kern.

ratuurstudie, vormen de basis voor deze toelichting. De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd:

- *inleiding*  
Voorgaande beschrijving van de begrenzing van het plangebied en de vigerende bestemmingsplanregelingen, een motivering van het bestemmingsplan en een beschrijving van de opbouw en het karakter van het nieuwe bestemmingsplan;
- *beschrijving van het plan*  
De ontstaansgeschiedenis van de verschillende kernen worden kort toegelicht en vervolgens volgt een ruimtelijke en functionele beschrijving van de betreffende kernen;
- *beleidskader*  
Een samenvatting van de relevante beleidskaders op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan;
- *onderzoekskader*  
In dit hoofdstuk komt een aantal milieuaspecten – geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, bedrijfshinder en geur – aan de orde. Vervolgens wordt nader ingegaan op de waterhuishouding en het verleden in de zin van archeologie en cultuurhistorie. Tot slot wordt aandacht besteed aan flora en fauna en kabels en leidingen. De voorgenoemde aspecten kunnen namelijk leiden tot beperkingen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden;
- *toelichting op de planregels*  
Een toelichting op de opzet en inhoud van de regels en de plankaart, ofwel het juridisch plan;
- *economische uitvoerbaarheid*  
Een financieel-economische toelichting bij het voorliggende bestemmingsplan;
- *procedure*  
Verslag van het overleg met betrokken en belanghebbende instanties in het kader van artikel 3.1.1 Bro en de inspraakreacties naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan;  
Een beschrijving van de wijze waarop is omgegaan met de zienswijzen die in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend.



## 2 Beschrijving van het plan

### 2.1 Bestaande situatie

In deze planbeschrijving wordt de ruimtelijke en functionele structuur van de zes kernen beschreven. De beschrijving van de bestaande situatie is gebaseerd op het Landschapsontwikkelingsplan, de Erfgoednota en de Nota Welstand.

### 2.2 Het landschap van de gemeente Ommen

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

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

De kern Beerze ligt in het essen- en kampenlandschap. De kernen Beerzerveld en Beerzerveld- Kloosterdijk liggen in het veenontginningslandschap. De kern Lemele ligt in het jonge ontginningslandschap en het essen- en kampenlandschap. Vilsteren ligt in het essen- en kampenlandschap en het bos- en landgoederenlandschap. De kern Witharen ligt in het jonge ontginningslandschap en het bos- en landgoederenlandschap.

Deze landschapstypen kunnen als volgt worden getypeerd:

#### ***Essen- en kampenlandschap***

- essenlandschap is vrij open, gezamenlijk open bouwland met boerderijen er omheen;
- kampenlandschap is kleinschalig, oude boerderijen met eigen bouwland (kampen), vaak omsloten door boswallen;
- relatief hoog- en bolgelegen gebieden met veel microreliëf (steilranden);
- kleinschaligheid van de gebieden gevormd door houtwallen, singels, bos en bebouwing;
- aanwezigheid van oude beplanting, vooral langs de wegen;
- afwisseling van kleine en grote ruimtes begrensd door singels, houtwallen en bosjes;
- lintbebouwing in kleine concentraties verspreid langs de wegen;
- veelal kronkelende wegen langs en over de essen.

### ***Bos- en landgoederenlandschap***

- grote aaneengesloten bosgebieden afgewisseld door agrarische gronden en heide-terreinen;
- deel van de bosgebieden gelegen op een stuwwal;
- grote delen van het bosgebied eentonig door het ontbreken van variatie in beplanting (hoofdzakelijk naaldbomen). Bossen rond de landgoederen vormen een uitzondering;
- weinig tot geen bebouwing in de bossen met uitzondering van bungalowparken;'
- buitenplaatsen langs de randen van de bossen, op de overgang naar het riviergebied;
- groot aantal onverharde wegen doorkruizen het gebied.

### ***Jonge ontginningslandschap***

- open landschap met verdichting (beplanting) langs de wegen en op de erven;
- vergezichten door het open landschap;
- restanten van het vroege heidelandschap terug te vinden in het landschap (solitaire bomen en bosjes);
- weinig tot geen beplanting op de perceelsgrenzen (versterkt het open landschapsbeeld);
- rationele verkavelingspatroon;
- bebouwing gesitueerd langs de ontginningsassen.

### ***Veenontginningslandschap***

- het ontginningslandschap heeft een duidelijk open en grootschalige structuur;
- weids landschap met vergezichten;
- aanwezigheid van historische bebouwing (onder andere boerderijen);
- strakke rationele verkaveling met blokvormige kavels;
- kavelgrenzen veelal onbeplant, daardoor wordt het open karakter versterkt;
- bebouwing gesitueerd langs de ontginningsassen.

## **2.3 Beerze**

Beerze is een buurtschap en is zeer karakteristiek vanwege haar hallenhuisboerderijen. Al in 1227 wordt vermeld, dat Warner van Beerze geteld werd onder de edelen die in de slag bij Ane op 1 augustus 1227 het leven verloren. Toen monniken van Siculo hier een klooster wilden bouwen (1406), stond de toenmalige eigenaar van Beerze, Diderick van Voorst, aan de priester Johan Clemone gronden daarvoor af.

Vroeger was Beerze een pleisterplaats voor Vechtschippers op hun route vanuit Duitsland naar Zwolle. Bekend was de schippersherberg De Goede Vrouw die naast het latere theehuis, nu camping De Roos, lag. Via de zogenaamde Beerzerpoort in de richting Beerzerveld liggen links van de weg nog oude veenputten, waar het veen werd opgegraven.

Beerze behoort tot het essen-kampenlandschap aan de zuidzijde van de Vecht. Het buurtschap is van oorsprong in een grote meander van de Vecht ontstaan waardoor het enigszins afgezonderd lag. Beerze ligt aan de rand van, en gedeeltelijk omgeven door bos.

De huidige bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen of voormalige boerderijen. Door de open beplantingstructuur staan de gebouwen goed zichtbaar aan de weg. In Beerze is van veel erven de oorspronkelijke erfstructuur en bebouwing behouden. Hierdoor is Beerze aangewezen als een beschermd dorpsgezicht.

De erven liggen schots en scheef langs de openbare weg, soms met de achterkant daar naartoe, soms met de zijkant en een enkele keer met de voorzijde. De oudere boerderijen zijn als het ware één familie. Het meest voorkomende type is het Hallehuis. De vorm van de bijgebouwen is divers en ze staan als losse elementen op de erven. Aan de hoofdgebouwen zijn weinig aan- en uitbouwen gerealiseerd. In Beerze zijn de boerderijen over het algemeen nog zeer gaaf.

## 2.4 Beerzerveld

Het buurtschap Beerzerveld is ontstaan langs het Overijssels Kanaal omstreeks het midden van de 19e eeuw tijdens de turfwinning en latere ontginning van de woeste gronden onder Beerze. De eerste aanzet tot een kern is ontstaan omstreeks het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw als gevolg van turfafravingen en ontginningen. In 1901 werd er een kerk gesticht, de huidige Nederlands Hervormde kerk.



Voor transport over het water en de waterbeheersing in de veenontginningsgebieden werd het Overijsselsch Kanaal (Almelo-De Haandrik) (1859) gegraven. Bij een brug over het kanaal ontstond de kern Beerzerveld. De lintbebouwing verdicht zich hier en ligt even hoog als de weg. De bebouwing staat voornamelijk aan de noordzijde van het kanaal. Achter deze bebouwing ligt bij Beerzerveld een kleine naar binnen gekeerde woonwijk. Het wegenpatroon is blokvormig en loodrecht op het kanaal.

Aan het kanaal staan de kerk, vrijstaande woningen en bedrijven. De nokrichting van de bebouwing aan het kanaal is loodrecht op de weg. De bebouwing vormt hier een wand zonder dat er sprake is van een duidelijke rooilijn.

## 2.5 Beerzerveld - Kloosterdijk

Beerzerveld - Kloosterdijk ontstond eveneens bij een brug over het Overijsselsch Kanaal. De bedrijfsbebouwing concentreert zich rond de brug aan weerszijden van het kanaal. Tussen de N36 en de Kloosterdijk staat voornamelijk bedrijfsbebouwing. De woningen hebben één of twee lagen met kap. Aan de Kloosterdijk in de richting van Marienberg is voornamelijk woonbebouwing gelegen. De woningen hebben één laag met kap en de nokrichting volgt veelal de weg.

## 2.6 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. Later bezat Lemele ook een Tichelarij of pannenoven.



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. Rond de kruising zijn drie naar binnen gekeerde kleine woonwijken gebouwd. 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. Vanaf buiten het dorp is er een goed zicht op de bebouwing langs de rand. Langs de doorgaande wegen is tussen de bebouwing door steeds zicht op het landschap. De oude erven worden door eiken omgeven en zijn met de achterzijde scheef geplaatst naar de openbare weg. Hierdoor staan de bijgebouwen ook aan de weg. De bijgebouwen op de erven zijn divers van vorm en grootte. De nieuwe bebouwing staat meestal loodrecht op de weg. Bijgebouwen zijn hier meestal aangebouwd. De boerderijen hebben over het algemeen riet op het dak.

De woonwijken rond de kruising bestaan uit 3 delen (zie kaartje). Gebied 1 wordt gekenmerkt door rijtjeswoningen en minder door twee-onder-éénkappers en vrijstaande woningen. De wijk oogt vrij stenig. De hoofdvorm en gevelindeling van de bebouwing zijn eenvoudig. De stijl is typisch jaren '60.

Het tweede gebied is het oudste gebied en wordt gekenmerkt door twee-onder-éénkappers en vrijstaande woningen. Het groen is bepalend voor het aanzicht. De stijl van de woningen loopt uiteen.

Gebied 3 is de nieuwste wijk, hier worden tweeonder- één-kappers gebouwd en vrijstaande woningen. De stijl is divers.

Naast woningen staan er in het dorp ook gebouwen voor de dorpsgemeenschap zoals een kerk, een school, zaal Dijk (horeca) en ouderenhuisvesting.

## 2.7 Vilsteren

Vilsteren is een dorp aan de oude weg van Ommen naar Zwolle (de r102), tussen Dalfsen en Ommen aan de zuidelijke Vechtoever. De oudere bebouwing ligt voornamelijk tussen de open ruimten van de Essen. Boerderijen zijn dominant aanwezig. De voornaamste gebouwen in het dorp zijn Huis Vilsteren, de katholieke Willibrorduskerk en de Willibrordusschool, herberg De Klomp en de korenmolen. Het aanzien van het dorp is sterk door het landgoed bepaald. Het dorp en de directe omgeving is als be-

scherm dorpgezicht aangemerkt. Het karakter van het dorp is landelijk, met een brink (het driehoekige weiland) midden in het dorp.

Het dorp Vilsteren behoort tot het 1.035 ha grote landgoed Vilsteren BV. Vilsteren is een esdorp dat zich heeft ontwikkeld tot landgoeddorp. De meeste gebouwen zijn uitgegeven in erfpacht. Historische huizen en boerderijen die op het landgoed staan, zijn te herkennen aan de zwart-gele luiken, het wapen van de familie Van Vilsteren.



Circa 150 ha van het landgoed heeft de officiële rijksmonumentale status van Historische Buitenplaats; het complex bestaande uit Huis Vilsteren, de historische tuin- en parkaanleg, het voormalig koetshuis, de voormalige koestal, de hooischuur, de wagenloods, de moestuinmuur met tuinmanswerkplaats, de bruggen, het toegangshek, de ijskelder, de hermitage, de theekoepel, de molen, boerderij Borrink, het huis van de werkbaas, het oude huis van de werkbaas en de boerderij Groothof.

Aan de noordzijde van de r102 staat een achtkantig kerkgebouw; De Willibrorduskerk uit 1897. Het plaatselijk restaurant De Klomp was vroeger een aanlegplaats van de diligencedienst Zwolle-Ommen v.v.

Ten zuiden van het lint aan de Gravendijk is een kleine nieuwbouwwijk gebouwd. In het oudste deel, van de nieuwe woonwijk zijn de huizen en de percelen klein. Er staan tweeonder- één-kap woningen en geschakelde woningen. In het jongere deel zijn de woningen en kavels groter. De meest recente woningen zijn vanaf de Vilsterse weg zichtbaar en passen qua architectuur bij de bebouwing in de kern.

De meeste boerderijen liggen met de achterzijde naar de openbare weg. Dit in tegenstelling tot de andere gebouwen. De gebouwen zijn qua maat, schaal en architectuur verschillend. Hoofgebouw en bijgebouwen vormen meestal een duidelijke eenheid zowel in vorm als materialen en kleuren. De vorm en grootte van de bijgebouwen is zeer divers. Ze staan in een los verband op het erf. Veel boerderijen zijn verbouwd tot woning. Het meest voorkomende type boerderij in Vilsteren is het Hallehuis.

## 2.8 Witharen

Witharen is een klein buurtschap gebouwd op een zandrug in een vlakke omgeving. Op deze rug zijn bebouwingslinten van boerenerven ontstaan. Dwars op de zandrug loopt de Balkerweg, de verbinding tussen Ommen en Balkbrug en de vroegere route van de diligence van Ommen-Balkbrug. De gemeente bouwde aan deze weg een toehuis (rijks- en provinciaal monument), dat momenteel nog aan de vorm als zodanig herkenbaar is.



Het oostelijke deel van de Witharenweg is een lint met een besloten karakter, als gevolg van diverse kleine bospercelen tussen de bebouwing. Op de rest van de Witharenweg en De Haar is tussen de bebouwing steeds zicht naar de omgeving mogelijk. In de kern staat een schoolcomplex.



Aan de oostzijde van de Balkerweg is een klein lint van bebouwing ontstaan, grotendeels in één rooilijn. Aan de westzijde staat omgeven door hoogopgaande beplanting de kerk. Daarachter ligt in het bos en aan de rand daarvan een nieuwe woonwijk.

De oudste boerderijen in de linten liggen met de achterzijde naar de weg gekeerd. Er staan diverse boerderijen schots en scheef ten opzichte de weg, dat geldt vooral aan de westelijke kant van De Haar. Inmiddels zijn de meeste boerderijen in de linten woningen geworden, maar ook bedrijvigheid komt voor.

Aan de westzijde van de Balkerweg staat in het bos de kerk (gebouw Irene). Aan de oostzijde van de kern ligt het WMO-complex.

## 2.9 Ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan biedt een regeling voor de bestaande situatie en maakt geen nieuwe dorpsuitbreidingen mogelijk. Wel wordt met dit bestemmingsplan een kader geboden om mee te bewegen met de behoefte aan bouwen en gebruik van de bestaande bebouwde omgeving. Daarom is in dit plan gekozen voor een flexibele regeling (zie ook de toelichting op de regels). De mogelijkheden voor bestaande functies en gebouwen worden ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen in principe niet ingeperkt. Wel wordt de bestemming toegesneden op de feitelijke situatie. Ook kunnen verschillen ten opzichte van de huidige planologische situatie zijn opgetreden doordat nu één bestemmingsregeling voor de kleine kernen geldt en niet de huidige afzonderlijke regelingen (uniformering).

Enkele ontwikkelingen binnen het plangebied zijn expliciet in dit bestemmingsplan geregeld.

In de kern Lemele is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het huidige speelveldje in Lemele. De bestemming Woongebied kan worden gewijzigd zodat er twee extra woningen kunnen worden gebouwd. In het voorheen geldende bestemmingsplan bestond deze mogelijkheid ook

al. Het is de bedoeling dat hier op termijn enkele woningen worden gebouwd. In de regels behorende bij de wijzigingsbevoegdheid zijn grenzen gesteld aan de manier waarop dit gebeurt.

In Lemele is een locatie gelegen tussen de Lemelerweg, de Dooweg en de Hellen-  
doornseweg in beeld voor het realiseren van een Brinkplein: een ontmoetingsplaats  
en sociaal dorpscentrum. De plannen worden nog verder uitgewerkt en zijn om die re-  
den nog niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

In de kern Witharen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbe-  
voegdheid heeft betrekking op het perceel Balkeweg 49. Met deze bevoegdheid is  
het mogelijk om een extra woning op dit perceel toe te staan. In het voorheen gelden-  
de bestemmingsplan bestond deze mogelijkheid ook al. In de regels behorende bij de  
wijzigingsbevoegdheid zijn grenzen gesteld aan de manier waarop dit gebeurt.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. De drie hoofdoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

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.

In dit plan is nationaal belang 'Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van toepassing'. De kernen Beerze en Vilsteren zijn aangewezen als beschermde dorpsgezichten/ buitenplaats. Daarnaast zijn er meerdere Rijksmonumenten in het plangebied gelegen. In paragraaf 4.3.1 wordt weergegeven hoe in dit bestemmingsplan met dit belang wordt omgegaan. Verder zijn er delen van de EHS in het plangebied gelegen. Hierover heeft overleg met de Provincie Overijssel plaatsgevonden. Hierop wordt in paragraaf 3.2 verder ingegaan.



## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009**

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

#### ***Omgevingsvisie***

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit). Op de provinciale ontwikkelingsperspectievenkaart zijn voor elke kern de ontwikkelingsperspectieven weergegeven. Navolgend staan alle binnen het plangebied aanwezige ontwikkelingsperspectieven benoemd. Daarna wordt per kern aangegeven welke ontwikkelingsperspectieven aanwezig zijn.

#### ***Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur***

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden met als hoofddaccent de ontwikkeling van natuur en versterking van het watersysteem. Dit omvat de EHS (incl. de Natura 2000-gebieden) en het watersysteem. Het behouden en ontwikkelen van de natuur- en landschapskwaliteiten staan hier voorop.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn er, afgezien van regels die overal gelden (zoals milieubeleid, Natura 2000-beleid en Reconstructiebeleid), geen beperkingen voor de bedrijfsontwikkeling van bestaande bedrijven. De provincie ziet goede kansen voor landbouwbedrijven om een grote rol te spelen bij het (agrarische) natuurbeheer in dit ontwikkelingsperspectief.

Binnen dit ontwikkelingsperspectief zijn twee elementen benoemd die relevant zijn voor dit bestemmingsplan. Het gaat om 'aaneengesloten structuur van natuurgebieden' en 'continu en herkenbaar watersysteem'. Voor het eerste element geldt dat er ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van natuur (EHS, Natura-2000, ecologische verbindingzones). Voor het tweede element geldt dat ontwikkelingen bijdragen aan veerkracht en continuïteit van het watersysteem.

#### ***Buitengebied accent productie***

Het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie' omvat twee aspecten. Enerzijds open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt ('schoonheid van de moderne landbouw'). Anderzijds landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) die voorkomen in diverse landschapstypen en waar ruimte is voor ontwikkeling van intensieve veehouderij. Een klein deel van het plangebied bevindt zich in het gebied dat getypeerd wordt als 'schoonheid van de moderne landbouw'. De kwaliteitsambitie van de provincie is om de diverse landschap-

pen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar. Via gebiedskenmerken wordt aangestuurd op versterking van landschappelijke contrasten. Verschillende typen agrarisch gebruik worden omarmd en gestimuleerd door het beleid voor gebiedsinrichting (herverkaveling) en kwaliteitsbeleid voor agrarische erven.

#### *Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte*

Het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' wordt gezien als een mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen waar ruimte is voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.

In dit ontwikkelingsperspectief is dus sprake van verweving van functies. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In dit perspectief wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

In het plangebied liggen deels verwevingsgebieden en deels extensiveringsgebieden. In de extensiveringsgebieden liggen geen intensieve veehouderijen en deze zijn dan ook niet toegestaan binnen het plangebied, met uitzondering van één schuur (Beerze).

#### *Bijzondere gebiedscondities benutten*

Dit ontwikkelingsperspectief heeft betrekking op landgoederen. Een landgoed is een monumentale en historische eenheid van bebouwing, tuinen en parken. Landgoederen zijn veelal in de groene omgeving te vinden maar een enkele keer ook in de stedelijke/dorpse omgeving. Versterken van de bestaande landgoederenstructuur is belangrijk. Landgoederen kunnen van grote toegevoegde waarde zijn aan de randen van de groen-blauwe hoofdstructuur.

#### *Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus*

De eigenheid van dorpen en kernen wordt versterkt door de karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken, zoals esdorp, hoevenzwerm, wegdorp, ontginningslint en kanaaldorp. De actuele praktijk van de monofunctionele en monotone dorpsuitleg (die wijken en terreinen oplevert die 'overall' zouden kunnen liggen) verschuift. De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Hierbij wordt het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte dorpsranden.

Binnen dit ontwikkelingsperspectief zijn twee elementen benoemd die relevant zijn voor dit bestemmingsplan. Het gaat om de elementen 'woonwijk' en 'bedrijventerrein'. Voor het eerste element geldt dat er ruimte wordt geboden aan herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. Het tweede element heeft betrekking op bestaande bedrijventerreinen en harde plannen. Hier wordt ruimte geboden aan herstructurering van bestaande monofunctionele werkmilieus.

### *Hoofdinfrastructuur: vlot en veilig*

Voor economische ontwikkeling zijn goede verbindingen van en naar stedelijke netwerken en streekcentra belangrijk. Het gaat om auto-, spoor-, fiets- en vaarwegen. Binnen dit ontwikkelingsperspectief is één element benoemd dat relevant is voor dit bestemmingsplan. Het betreft het element 'vaarweg'. Dit element heeft betrekking op waterwegen voor beroepsvaart en/of recreatietoervaart, waarbij de ontwikkeling gericht is op bereikbaarheid van belangrijke knooppunten (beroepsvaart) en ontwikkeling van het routenetwerk (recreatie).

### *De zes kernen van dit bestemmingsplan*

#### Beerze

Beerze valt deels in het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte', en deels in het perspectief 'realisatie groene en blauwe hoofdstructuur'. Voor dit laatste perspectief is dit deelgebied nader aangeduid als 'aaneengesloten structuur van natuurgebieden'.

#### Beerzerveld

Beerzerveld is voor het grootste gedeelte aangeduid met het ontwikkelingsperspectief 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus', waarbij deze kern nader is aangeduid als 'woonwijk'. Een klein deel van deze kern is aangeduid als 'buitengebied accent productie' (schoonheid van de moderne landbouw). Het Overijsselsch kanaal is aangeduid met het ontwikkelingsperspectief 'Hoofdinfrastructuur: vlot en veilig' (vaarweg) en 'Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur' (continu en herkenbaar watersysteem)

#### Beerzerveld Kloosterdijk

Deze kern is voor het grootste gedeelte aangeduid met het element 'bedrijventerrein'. Dit element komt voort uit het ontwikkelingsperspectief 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus'.

Het zuidwestelijke deel van dit deelgebied is aangeduid met het perspectief 'buitengebied accent productie' (schoonheid van de moderne landbouw).

Net als voor de kern Beerzerveld geldt voor deze kern dat het Overijsselsch kanaal is aangeduid met het ontwikkelingsperspectief 'Hoofdinfrastructuur: vlot en veilig' (vaarweg) en 'Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur' (continu en herkenbaar watersysteem)

#### Lemele

Voor deze kern geldt het ontwikkelingsperspectief 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus', waarbij deze kern nader is aangeduid als 'woonwijk'. Aan de randen van de kern geldt het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte'.

#### Vilsteren

Voor deze kern geldt het ontwikkelingsperspectief 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus', waarbij deze kern nader is aangeduid als 'woonwijk'. Dit deelgebied kent tevens het perspectief 'realisatie groene en blauwe hoofdstructuur' aanwezig. Voor dit perspectief is het deelgebied nader aangeduid als 'aaneengesloten structuur van na-

tuurgebieden' en voor enkele wateren als 'continu en herkenbaar watersysteem'. Aan de randen van de kern geldt het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte'.

Vilsteren is daarnaast een buitenplaats, waardoor tevens het ontwikkelingsperspectief 'Bijzondere gebiedscondities benutten' geldt.

*Witharen*

Witharen kent twee ontwikkelingsperspectieven. Een deel is aangewezen met het perspectief 'Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur'. Voor dit perspectief is dit deelgebied nader aangeduid als 'aaneengesloten structuur van natuurgebieden. Het andere deel is aangeduid met het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied accent productie' (schoonheid van de moderne landbouw).

### ***Omgevingsverordening***

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn rode draden in het provinciaal beleid. De sturing daarop is vertaald in algemene regels die altijd gelden. Daarnaast zijn er regels voor specifieke aspecten. Voor dit bestemmingsplan zijn de aspecten 'woningbouw', 'bedrijventerrein', 'Ecologische Hoofdstructuur', 'cultuurhistorie', 'drinkwatervoorziening', 'Watergebiedsreservering', 'Fiets- en wandelroutestructuren', 'basisrecreatietoervaartnet', 'grondwaterbescherming', 'normen regionale keringen en wateroverlast, verdringingsreeks' relevant.

### *Woningbouw*

Voor het aspect woningbouw is aangegeven dat ontwikkelingen in lijn moet zijn met de gemeentelijke woonvisie en afstemming met buurgemeenten moet hebben plaatsgevonden.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe planologische titels voor woningbouw mogelijk gemaakt.

### *Bedrijventerrein*

In de Omgevingsverordening is wat betreft het aspect bedrijventerrein aangegeven dat een ontwikkeling in lijn moet zijn met het gemeentelijke beleidsdocument. Qua aard, omvang en locatie van de ontwikkeling dient overeenstemming te zijn bereikt met buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe of uitbreidingen van bedrijventerreinen mogelijk.

### *Ecologische Hoofdstructuur*

In de provincie zijn gebieden aangewezen als ecologische hoofdstructuur. Ruimtelijke plannen dienen uitsluitend tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van bestaande natuur en nieuwe gerealiseerde natuur. Waar natuur wel beoogd is in het kader van de EHS, maar nog niet gerealiseerd geldt dat ruimtelijke plannen mede gericht zijn op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden. Er mogen geen activiteiten mogelijk worden gemaakt die significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden zullen of kunnen hebben. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die vallen binnen de EHS moet in de toelichting worden aangegeven hoe hiermee is omgegaan.

In de deelgebieden Beerze, Vilsteren en Witharen liggen gebieden die aangewezen zijn als EHS. In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een nadelig effect op de EHS hebben (zie tevens paragraaf 4.5.2).

### *Cultuurhistorie*

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Binnen het plangebied zijn de kernen Beerze en Vilsteren aangewezen als beschermde dorpsgezichten en Vilsteren ook als Historische Buitenplaats. Ook zijn er verschillende Rijksmonumenten in het plangebied gelegen. In paragraaf 4.3.1 wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie binnen dit bestemmingsplan.

### *Grondwaterbescherming en Drinkwatervoorziening*

Voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden wordt een aanduiding opgenomen in bestemmingsplannen. Het is verboden om in grondwaterbeschermingsgebieden bepaalde inrichtingen op te richten of activiteiten uit te voeren die een gevaar kunnen vormen voor het grondwater.

De kernen Beerzerveld (Hammerflier), Beerzerveld Kloosterdijk (Bruchterveld), Lemele (Archemerberg), Witharen (Witharen) zijn gelegen binnen zones die zijn aangewezen als intrekgebied. Witharen is tevens gelegen binnen een zone die is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied.

Hoewel dit bestemmingsplan conserverend van aard is, en er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die een negatieve invloed op het grondwater kunnen hebben, wordt voor het grondwaterbeschermingsgebied overeenkomstig het provinciaal beleid een aanduiding opgenomen die regelt dat ter plaatse van deze aanduiding alleen functies worden toegestaan die overeenstemmen met de functie van de betreffende drinkwatervoorziening.

### *Watergebiedsreservering*

Bestemmingsplannen die binnen dijkkringgebieden liggen, voorzien alleen in nieuwe grootschalige ontwikkelingen binnen deze gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.

Een deel van Vilsteren is gelegen binnen het dijkkringgebied Salland. Met de uitvoering van dit bestemmingsplan worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarom zijn geen voorwaarden voor de veiligheid opgenomen.

#### *Basisrecreatietoervaartnet*

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met het basisrecreatietoervaartnet.

In dit bestemmingsplan maakt het Overijsselsch kanaal deel uit van het toervaartnet. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een negatief effect op toervaartnet hebben.

#### *Fiets- en wandelroutestructuren*

In de toelichting op bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen wordt aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met bestaande bovenlokale fiets- en wandelroutestructuren.

Door het deelgebied Beerze loopt een landelijke fietsroute (Vechtdalroute). Door Lemele loopt een Overijssels fietsroutenetwerk (IJssel en Vecht), een landelijke fietsroute (LF8) en een lange afstandroute (Pieterpad). Door Vilsteren loopt een landelijke fietsroute (Vechtdalroute) en lopen door Vilsteren twee lange afstandsroutes namelijk het Vechtdalpad en het Maarten van Rossumpad. Door Witharen loopt Overijssels fietsroutenetwerk (IJssel en Vecht).

Het bestemmingsplan maakt geen dorpsuitbreidingen mogelijk; er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een negatief effect hebben op de fiets- en wandelroutestructuur binnen het plangebied.

#### *Normen regionale keringen en wateroverlast, verdringingsreeks*

Bij het Overijsselsch kanaal dat in de deelgebieden Beerzerveld en Beerzerveld Kloosterdijk ligt, bevindt zich een regionale waterkering met een overschrijdingsfrequentie van 1:100. In de verordening zijn verder geen regels opgenomen die van belang zijn voor dit bestemmingsplan.

#### **Conclusie**

Dit bestemmingsplan omvat geen nieuwe dorpsuitbreidingen. Het bestemmen van de huidige situatie met flexibele mogelijkheden is niet in strijd met de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening. Daar waar provinciale belangen doorwerken in het plangebied is in dit bestemmingsplan een juridisch-planologische regeling opgenomen. Zo is de EHS passend bestemd en zijn mogelijkheden opgenomen voor nieuwe natuur. Het beleid over de grondwaterbeschermings- en intrekgebieden is vertaald. Beschermd gezichten en de historische buitenplaats zijn specifiek bestemd met oog voor de te beschermen waarden zonder de gebruiksmogelijkheden uit het oog te verliezen.

### **3.2.2 Ontwerp Omgevingsvisie en -verordening**

Ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan is een herziening van de Omgevingsvisie en –verordening aan de orde. Deze herziening is beperkt tot een aantal onderdelen waaronder de begrenzing/herijking van de EHS. In dit bestemmingsplan is uitgegaan van de gegevens uit de ontwerp-herziening.

### *Zone Ondernemen met Natuur en Water*

In deze herziening is de Groene en Blauwe hoofdstructuur gewijzigd in de Zone Ondernemen met Natuur en Water. Hierbij is name het onderscheid in bestaande en nog te realiseren natuurgebieden, netto en bruto van belang.

### *Ecologische Hoofdstructuur*

De ecologische hoofdstructuur bestaat twee categorieën (eerder vijf), te weten bestaand en te realiseren:

- a bestaande natuur: gebied getypeerd door de aanwezigheid van grote natuurwaarden en gebieden die zijn aangekocht en/of afgewaardeerd en die zijn ingericht conform de natuurdoelen als omschreven in de bijlage 'wezenlijke kenmerken en waarden EHS';
- b te realiseren natuur (eerder nieuwe gerealiseerde): gebied getypeerd door de geschiktheid voor verdere ontwikkeling van aanwezige of in potentie aanwezige natuurwaarden maar die nog niet of niet geheel kunnen worden ingericht als natuur conform de natuurdoelen als omschreven in de bijlage 'wezenlijke kenmerken en waarden EHS' omdat de gronden nog niet zijn aangekocht, nog niet zijn afgewaardeerd en/of nog niet beschikbaar zijn voor de realisering van de EHS, bestaande uit de volgende subcategorieën: netto, bruto en uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000.

De categorieën nieuwe nog niet gerealiseerde natuur, beheersgebied en zoekgebied zijn dus vervallen.

Gebieden die zijn aangeduid als 'Bestaand' moeten een bestemming krijgen die uitsluitend is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden.

Gebieden die zijn aangeduid als 'Te realiseren':

- a moeten een bestemming krijgen die mede gericht is op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de actuele natuurwaarden van deze gebieden zolang deze gronden nog niet zijn aangekocht en/of afgewaardeerd;
- b moeten een bestemming krijgen die uitsluitend is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden indien de gronden zijn aangekocht en/of afgewaardeerd ten dienste van de realisering van de EHS en ook als zodanig beschikbaar zijn.

Over de doorwerking van de Omgevingsvisie heeft in het kader van de planvoorbereiding overleg plaatsgevonden met de provincie. Dit heeft dit geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan (zie ook paragraaf 4.5). Tevens leidt dit tot enige aanpassingen in de begrenzing van de provinciale EHS.

### **3.2.3 Waterplan Overijssel**

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de Waterwet.

Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelij-

ke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke.

#### *Natuur*

De functie natuur geldt binnen de grenzen van de EHS (inclusief de Natura 2000- en TOP-gebieden) en de ecologische verbindingszones (aaneengesloten structuur van natuurgebieden, zoekgebied EHS en zoekgebied ecologische verbindingszone). Het beheer van het oppervlaktewater en het grondwater wordt afgestemd op de natuurdoelen, die gelden voor de specifieke gebieden binnen de EHS. Het waterbeheer is daarmee dienend aan de natuurfunctie in deze gebieden. Dat betreft zowel de inrichting van het watersysteem, het peilbeheer als de waterkwaliteit.

#### *Landbouw*

De functie landbouw geldt in de gebieden waar sprake is van 'buitengebied, accent productie'. In deze gebieden is het landbouwkundig gebruik leidend voor het waterbeheer.

#### *Mixlandschap*

Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte'. Voor het thema water betekent dit dat in deze gebieden het uitgangspunt geldt dat het waterbeheer (inrichting watersysteem, peilbeheer en waterkwaliteit) wordt afgestemd op het aanwezige grondgebruik. Voor de inrichting en waterkwaliteit gelden de normen voor wateroverlast en de eisen vanuit de Kaderrichtlijn Water als ondergrens.

#### *Stedelijk gebied*

In de gebieden met als ontwikkelingsperspectief 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus' binnen de omgevingsvisie, geldt als uitgangspunt dat in het bebouwde gebied bescherming tegen overstroming en het voorkomen van wateroverlast van belang is. Bij de keuze en inrichting van nieuwe stedelijke locaties of herstructurering en beheer van bestaand stedelijk gebied dient het waterbeheer expliciet te worden betrokken. Het belang van een goed waterbeheer is deels zwaarwegend, deels medeorderend. Relevante aspecten zijn: veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, afkoppeling van regenwater, zoveel mogelijk beperken van riooloverstorten, niet afwentelen op benedenstrooms gebied, kwaliteit van het binnenstedelijk water, herinrichting van watergangen en het daarmee gepaard gaande ruimtebeslag.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 *Reconstructieplan inclusief partiële herziening reconstructieplan mei 2009***

Het reconstructieplan Salland Twente is op 15 september 2005 door Provinciale Staten van Overijssel vastgesteld. De zoneringskaart laat zien waar landbouw, natuur, recreatie of wonen voorrang krijgen. Het reconstructiegebied is in verschillende zones verdeeld: landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden.

Het plangebied is deels gelegen in het verwevingsgebied en deels in het extensiveringsgebied.



De hoofdlijnen in het verwevingsgebied zijn:

- het mogelijk maken en handhaven van veel functies naast elkaar en in combinatie met elkaar;
- ruimte bieden aan verschillende functies (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap, etc.);
- de landbouw, waaronder de intensieve veehouderij, ruimte bieden;
- extra kansen bieden door de ontwikkeling van sterlocaties voor de intensieve veehouderij.

De hoofdlijnen in het extensiveringsgebied zijn:

- bevorderen van de ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, de realisatie van milieudoelen, en waar mogelijk van recreatief gebruik;
- de intensieve veehouderij beëindigen en/of verplaatsen.

Binnen het extensiveringsgebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. In Beerze ligt, direct grenzend aan het extensiveringsgebied, in het verwevingsgebied één schuur die wordt gebruikt ten behoeve van een intensieve veehouderij. Deze schuur is als zodanig specifiek aangeduid. In de rest van het plangebied zijn intensieve veehouderijen niet toegestaan.

### **3.3.2 Waterbeheerplannen 2010 - 2015**

De Waterwet (2009) verplicht de waterschappen om waterbeheerplannen op te stellen met een looptijd van zes jaar. In de gemeente Ommen zijn drie waterschappen verantwoordelijk voor het oppervlaktewater en het zuiveren van afvalwater: Velt en Vecht, Regge en Dinkel en Groot Salland. Al deze waterschappen maken deel uit van het KRW stroomgebied Rijn-Oost. Het verder ontwikkelen van de veiligheid in het watersysteem is een belangrijke opgave voor de waterschappen. Zij houden daarbij rekening met het veranderende klimaat. Zowel in stedelijk als in landelijk gebied wordt meer ruimte gegeven aan water. Dat kan door de instrumenten van de ruimtelijke ordening op een juiste manier toe te passen. De kansen worden benut om de wateropgaven te combineren met plannen en initiatieven voor landbouw, natuur en recreatie. Samen met onder andere Rijkswaterstaat, provincies, gemeenten, maatschappelijke organisaties en burgers zoeken de waterschappen naar de beste oplossingen.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP) (ontwerp)**

#### ***Naar één integrale gebiedsdekkende visie***

In het Gemeentelijk Omgevingsplan (GOP) wordt de missie uit het Ommer Motief concreet uitgewerkt. Het plan bundelt voor het eerst de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek. Het plan biedt een integrale visie en een helder en compact fundament voor het gemeentelijk beleid en de uitvoering ervan. Het plan bundelt en integreert vigerende beleid zoals opgenomen in diverse sectorale plannen. Een samenvatting van het GOP is in bijlage 2 van deze toelichting opgenomen.

Het plan kent een gecombineerde thematische en gebiedsgerichte opbouw. De kaders, opgaven en beoogde realisatie zijn per gebied en thema uitgewerkt. Waar dwarsverbanden en samenhang dat nodig maken, is een integrale afweging van belangen gemaakt uitmondende in beleidskeuzes.

Het belangrijkste wat de gemeente met het nieuwe omgevingsplan wil bereiken is dat inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en partners in één oogopslag een helder beeld krijgen waar Ommen voor staat en op welke ontwikkelingen zij inzet.

### ***GOP als structuurvisie***

Het Gemeentelijk Omgevingsplan wordt door de gemeente Ommen tevens vastgesteld als structuurvisie, in de zin van de Wet op de ruimtelijke ordening. Het GOP voldoet aan de inhoudelijke eisen en vormvereisten die de Wro stelt aan een structuurvisie.

### ***Omgevingsplan staat niet op zichzelf***

Het omgevingsplan is een strategisch document waarbij de doorwerking plaatsvindt via de gemeentelijke bestemmingsplannen en de regels die in de gemeentelijke verordeningen worden gesteld. Ommen pakt in samenhang met dit plan ook het grote aantal bestemmingsplannen en verordeningen aan door deze te actualiseren, bundelen en stroomlijnen. De bestaande bestemmingsplannen worden gebundeld in vijf overkoepelende gebiedsprogramma's annex bestemmingsplannen (Centrum, Woongebieden, Werken, Kernen en Buitengebied). De bestaande verordeningen worden samengevoegd en vereenvoudigd. Acties en projecten die uit het omgevingsplan volgen, waar de gemeente samen met partners mee aan de slag gaat, zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma, dat jaarlijks wordt geactualiseerd en bijgesteld.

Met deze nieuwe werkwijze van een integraal omgevingsplan met verordening loopt Ommen vooruit op het nieuwe omgevingsrecht. De nieuwe Omgevingswet is gericht op vergaande bundeling van overheidsplannen en uitvoeringsregels.

### ***Duurzaamheid als uitgangspunt***

Het Gemeentelijk Omgevingsplan is uitgewerkt conform de principes van duurzame ontwikkeling. Hiertoe is aangesloten bij de "Triple P" benadering, waarbij de P's staan voor People (welzijn en leefbaarheid), Prosperity (welvaart en economie) en Planet (omgevingskwaliteit). Om ook de rol en inbreng van de gemeente expliciet mee te nemen is als vierde "P" het Proces (organisatie, dienstverlening, taakuitvoering, samenwerking en partnership) toegevoegd, welke nader is uitgewerkt in de sturingsfilosofie van dit omgevingsplan.

### ***Participatie van burgers, maatschappelijke partners en politiek***

Het omgevingsplan is in goed overleg en samenwerking met de burgers, agrariërs, bedrijfsleven, belangengroepen, partners, alsmede de politieke fracties opgesteld. Gezorgd is voor betrokkenheid van al deze partijen bij de beleidsvoorbereiding van het plan. Tegelijkertijd zijn de mogelijkheden van samenwerking bij de uitvoering van het beleid verkend, evenals de mogelijkheden om het beleid in coproductie te gaan realiseren.

### ***Effectbeoordelingen***

Het strategisch beleid uit het GOP kan mogelijke effecten hebben op het terrein van milieu, water en gezondheid. In een vroegtijdig stadium is bij het maken van de agenda voor het GOP al een voorlopige analyse gemaakt over de noodzaak of wenselijkheid om op deze terreinen tot een afzonderlijke effectbeoordeling te komen. Omdat er in het GOP geen beleidswijzigingen voorkomen waarvan de effecten niet al eerder in beeld zijn gebracht, is afgezien van de specifiek aan het GOP gekoppelde effectbeoordeling op het terrein van water, milieu en gezondheid. Het is mogelijk dat in de doorwerking van het GOP richting de uitvoering, zich bepaalde ontwikkelingen of initiatieven manifesteren, die om een specifieke effectbeoordeling vragen.

### ***Uitvoeringsprogramma***

De activiteiten en projecten die nodig zijn om het plan, de programma's en de verordening uit te werken en goed te verankeren worden vastgelegd in een separate uitvoeringsparagraaf, in de vorm van een afzonderlijk meerjarig uitvoeringsprogramma GOP. Het uitvoeringsprogramma is bewust uitgewerkt als een separaat programma bij het GOP, om flexibiliteit te behouden waar het de opgaven en de realisatie van de ambities uit het plan betreft.

### ***Strategie en sturing***

De missie van Ommen is verwoord in het Ommer Motief en geldt als vertrekpunt voor het omgevingsplan. Deze luidt: " Ommen ontwikkelt zich op duurzame wijze en uitgaande van haar kernkwaliteiten, tot een groene, gastvrije en geïnspireerde verblijfs-gemeente. Een leefbare gemeente voor iedereen die er woont, werkt of recreëert. "

### ***Ambitie Gemeentelijk Omgevingsplan***

Ommen zet in op de verdere ontwikkeling van haar sterke en kenmerkende kwaliteiten: het groene en gastvrije toeristische karakter. Een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is. Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid vormen de centrale pijlers van het omgevingsplan in combinatie met de vijf "G's" die kenmerkend zijn voor Ommen als verblijfs-gemeente: Groen, Gastvrij, Geïnspireerd, Gezond en Gelukkig. Uit het Ommer Motief volgt dat Ommen zich inzet voor het op duurzame wijze behouden en versterken van haar ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid.

### ***Sturingsfilosofie***

De wens van de gemeente zich te ontwikkelen tot netwerkregisseur staat centraal in de sturingsfilosofie van het omgevingsplan en de verordening. Netwerksturing is het activeren en faciliteren van burgers, maatschappelijke organisaties en bedrijven om hen te laten doen waar ze goed in zijn. Als netwerkregisseur geeft de gemeente richting aan ontwikkelingen waar zij vaak slechts beperkt invloed op heeft. Soms door te reageren, soms door te anticiperen, soms door mee te bewegen met nieuwe ontwikkelingen of deze te bestrijden. Waar mogelijk wil de gemeente afspraken, die gericht zijn op het in samenwerking realiseren van de beleidsdoelen, vast gaan leggen in prestatieafspraken. De rol van netwerkregisseur vraagt om een heldere visie als vertrekpunt voor een adequate rolinvulling. Het omgevingsplan biedt daarvoor het kader.

### ***Ontwikkel- en gebruiksruimte bieden binnen kaders***

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

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

### ***Samenwerking bij de realisatie van beleid***

De gemeente zet vanuit haar rol als netwerkregisseur in op samenwerking met diverse partijen bij de uitvoering en realisatie van haar strategische beleid. Er wordt binnen kaders (sturingsfilosofie) ruimte geboden aan private initiatieven, waarbij de gemeente kan faciliteren in de vorm van het inbrengen van kennis en deskundigheid, menskracht, financiële ondersteuning (o.a. subsidies) of cofinanciering, al dan niet in de vorm van publiek-private samenwerking (PPS). Het plan is erop gericht dat de strategische beleidskeuzes ertoe bijdragen dat de gemeente financieel gezond is en blijft. Belangrijke instrumenten hierbij zijn de gemeentelijke grondexploitaties en het grondbeleid dat de gemeente voert.

### ***Gemeentelijk grondbeleid***

De gemeente Ommen bepaalt via haar grondbeleid waar zij zelf of in samenwerking ontwikkelingen gaat realiseren op het terrein van woningbouw, bedrijvigheid, voorzieningen (zorg, sport, winkels, et cetera), openbare ruimte en infrastructuur. De gemeente hanteert bij voorkeur een faciliterend grondbeleid, dat aansluit op de rol van de gemeente als netwerkregisseur. Een actief grondbeleid wordt gevoerd wanneer een sterke gemeentelijke regie belangrijk is voor het bereiken van de publieke doelen, er sprake is van een bijzondere strategische betekenis, of de winstpotentie groot is.

### ***Sturen op kostenefficiëntie***

Onder druk van de economische situatie is Ommen gedwongen ingrijpende maatregelen te nemen, gericht op het kostenefficiënt werken en bezuinigen op de gemeentelijke uitgaven. De gemeente zet alles op alles om met minder middelen haar ambities uitmondende in een hoogwaardige dienstverlening aan haar burgers en bezoekers te behouden en zelfs te verbeteren. Door efficiënt te werken en slimme coalities te vormen met andere overheden, private partijen en maatschappelijke groepen, houdt Ommen als netwerkregisseur een effectieve sturing op het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de gemeente.

### ***Gebiedsgerichte uitwerking***

Voor de gebiedsgerichte uitwerking van het omgevingsplan is onderscheid gemaakt in:

- Centrum: stadscentrum Ommen, inclusief Westflank
- Woongebieden: woonwijken in de stad Ommen, inclusief Havengebied en Ommen Oost
- Werken: bedrijventerreinen en bedrijvenpark (Balkerweg) in de stad Ommen
- Kernen: kleine kernen in de gemeente Ommen
- Buitengebied: het buitengebied met landbouw, recreatie en toerisme, landgoederen, water en natuur en landschap

Behoudens voor het buitengebied, waarvoor recent een bestemmingsplan is vastgesteld, worden voor de vier overige gebieden integrale bestemmingsplanherzieningen doorgevoerd. (Het onderhavige bestemmingsplan Kleine Kernen is een dergelijke integrale bestemmingsplanherziening.)

### ***Kleine kernen***

#### *Ambitie en ontwikkelingsrichting*

De ambities voor de kleine kernen zijn vooral gericht op het behouden van het eigen karakter van de kernen, en zo veel mogelijk behouden van de leefbaarheid en de daartoe benodigde voorzieningen, waarbij er in het welzijnsbeleid enige differentiatie geldt voor Lemele en Beerzerveld (voor beide kernen is een dorpsplan opgesteld en beide kernen hebben meer potentieel om basisvoorzieningen op eigen kracht te kunnen behouden gegeven hun omvang). Het gaat bij de leefbaarheid van de kleine kernen om verenigingsleven, onderwijs, sportfaciliteiten, lokale bedrijvigheid, detailhandel, horeca en dorps huis, verenigingsgebouw of Kulturhus. De ontwikkelingsrichting voor de kernen is voornamelijk conserverend van karakter en er worden geen grootschalige ontwikkelingen voorzien.

De gemeente Ommen is van mening dat ook in de kleine kernen woningbouw mogelijk moet zijn, mits rekening wordt gehouden met de schaal van de kern en er zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing. Op beperkte schaal zijn er in de kernen dan ook mogelijkheden tot woningbouw gericht op het voorzien in de eigen behoefte. De mogelijkheden die in dit bestemmingsplan Kleine Kernen zijn opgenomen, vloeien voort uit al bestaande planologische besluiten. De woningbouwlocatie hoek Van Alewijkstraat-Nijboerstraat in Beerzerveld is zeker nog in beeld, maar nog niet concreet genoeg uitgewerkt om nu al in dit bestemmingsplan mogelijk te maken.

In het Dorpsplanplus van Lemele is de realisatie van een ontmoetingsplaats en sociaal dorpscentrum in de vorm van een brink één van de punten uit de uitvoeringsprogramma. Door Plaatselijk Belang Lemele is een locatie gelegen tussen de Lemeleweg, de Dooweg en de Hellendoornseweg naar voren geschoven als locatie voor het realiseren van een Brinkplein. De plannen worden nog verder uitgewerkt en zijn om die reden nog niet in dit bestemmingsplan opgenomen.”

Naast woningbouw wil de gemeente Ommen op beperkte schaal ruimte bieden aan de ontwikkeling van bedrijvigheid in de kern Beerzerveld: optimaliseren/benutting bestaande bedrijventerrein en ontwikkelen kernrandzone. Deze laatste valt overigens niet binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

Vanwege het bijzondere karakter van het dorp Vilsteren als beschermd dorpsgebied met historische buitenplaats was de groei van het dorp vanaf 1960 zeer beperkt tot gemiddeld circa 1 woning per jaar. Ook in de toekomst dient de woningbouwontwikkeling geleid te worden op het beschermde karakter van het dorp en landgoed zeer beperkt te blijven.

#### *Opgave*

Op kleine schaal zijn er opgaven in de kernen. Deze opgaven hebben betrekking op het bouwen van woningen (Lemele en Beerzerveld), voorzieningen in de sfeer van zorg (Beerzerveld) en bedrijvigheid (Beerzerveld), deels te realiseren via hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen, deels via herontwikkeling en het optimaliseren van het gebruik van het bestaande bedrijventerrein Beerzerveld en de ontwikkeling van een kernrandzone bij Beerzerveld (overgang kern naar buitengebied - het gedeelte van de Westerweg gelegen tussen de kernen Beerzerveld en Beerzerveld-Kloosterdijk - valt niet in dit bestemmingsplan). In Lemele speelt de ontwikkeling van de Imminkhoeve en de herinrichting van het sportpark en omgeving met woonfunctie (Bulemansteeg) Laatst genoemde is nog niet concreet genoeg uitgewerkt om al rechtstreeks te bestemmen in dit bestemmingsplan.

#### *Realisatie nieuwe ontwikkelingen*

##### *Lemele*

Vooralsnog is er met de uitgifbare bouwkavels in het nieuwe woonbuurtje "Onder de Venne" en de herontwikkeling van de locatie Bulemansteeg voldoende aanbod 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. De herontwikkeling van de locatie Bulemansteeg met de vergroting van het sportpark en uitbreiding van de begraafplaats voorziet in een kleinschalige maatwerkontwikkeling van woningen. Deze ontwikkelingen zijn nog niet meegenomen in dit bestemmingsplan omdat ze onvoldoende concreet zijn uitgewerkt. Voor het vakantiecentrum De Imminkhoeve dat is gelegen aan de noordostrand van het dorp Lemele is recent een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, welke in dit plan is overgenomen. Hiermee wordt beoogd de uitbreiding en modernisering van het bestaande vakantiecentrum voor gehandicapten mogelijk te maken. Deze ontwikkeling sluit goed aan bij de gemeentelijke beleidsdoelstelling om kwaliteitsverbetering van de reeds aanwezige verblijfsrecreatie te stimuleren.

Zoals hiervoor is benoemd, is een locatie gelegen tussen de Lemelerweg, de Dooweg en de Hellendoornseweg in beeld als locatie voor het realiseren van een Brinkplein. De plannen worden nog verder uitgewerkt en zijn om die reden nog niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

##### *Beerze*

De status van Beerze als beschermd dorpsgezicht wordt blijvend geborgd. Voor Beerze geldt dat er in de komende tijd geen ontwikkelingen zijn voorzien en het beleid gericht is op conservering en het behouden en versterken van het beschermde dorpsgezicht.

### *Beerzerveld*

Binnen Beerzerveld is voorzien in ruimte voor de gefaseerde bouw van 25 nieuwe woningen. De eerstvolgende geplande woonuitbreiding omvat 10 woningen in de omgeving Schuurmanstraat. Deze zijn meegenomen in dit bestemmingsplan omdat hiervoor al een planologisch besluit is genomen.

Daarnaast is de bouw van nog eens 7 grondgebonden woningen aan de Westerweg mogelijk. Nabij de lagere school aan de Beerzerhaar bestaat het plan om een tiental woningen te realiseren met 24-uurs zorg. Voor Beerzerveld staat een betere bundeling van bestaande voorzieningen op de agenda in een Kulturhus als geïntegreerde voorziening. Bij Beerzerveld wordt de ontwikkeling van bedrijvigheid mogelijk in een nieuwe kernrandzone (het gedeelte van de Westerweg gelegen tussen de kernen Beerzerveld en Beerzerveld-Kloosterdijk), te ontwikkelen in het overgangsbied tussen de kern en het buitengebied. Deze laatste ontwikkelingen zijn nog niet opgenomen in dit bestemmingsplan omdat ze nog niet concreet zijn uitgewerkt.

### *Vilsteren*

Voor het dorp Vilsteren geldt bij toekomstige ontwikkelingen een conserverend beleid, waarbinnen het mogelijk is dat het landgoed enige vrijheid geniet bij het hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen met nieuwe functies (wonen, zorg, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid) en het landgoed de ruimte krijgt om tot 2020 enkele nieuwe woningen te ontwikkelen.

### *Witharen*

In Witharen is aan de Tolhuisweg nog plaats voor een beperkt aantal woningen, passende binnen het woningbouwprogramma tot 2020. Deze toekomstige nieuwbouwlocatie is gereserveerd als onbebouwde agrarische grond. Met deze nieuwbouw aan de Tolhuisweg krijgt Witharen een meer stedenbouwkundig afgerond geheel. Deze ontwikkeling is nog niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

### ***Vertaling GOP in bestemmingsplan Kleine Kernen***

Dit bestemmingsplan betreft de integrale herziening van de bestemmingsplannen voor wat betreft het thema kleine kernen in de gemeente Ommen. Het plangebied omvat de bestaande kernen Beerze; Beerzerveld; Beerzerveld Kloosterdijk (inclusief het bedrijventerrein); Lemele; Vilsteren en Witharen. Met dit bestemmingsplan Kleine Kernen wordt het beleid zoals dat weergegeven is in het GOP vertaald in een planologisch-juridische regeling.

Het bestemmingsplan kleine kernen biedt een planologisch juridisch kader voor de bestaande kernen. Enerzijds wordt ruimte geboden aan ondergeschikte ruimtelijke ontwikkelingen. Anderzijds wordt rechtsbescherming naar omwonende geboden door een helder kader te scheppen.

Met het bestemmingsplan Kleine Kernen worden niet alleen de regels van de afzonderlijke bestemmingsplannen voor de kernen gestandaardiseerd, maar wordt ook meer flexibiliteit geboden. Het streven is erop gericht dat voor ruimtelijke ontwikkelingen die bij het dagelijks functioneren van kleine kernen horen, geen aparte bestemmingsplanprocedure nodig is. De regels zijn wat dat betreft geliberaliseerd. Zo biedt de bestemmingsomschrijving binnen de bestemming Gemengd, een breed scala aan functies, passend binnen een kleine kern. Daarmee worden de gebruiksmogelijkheden voor de gebouwen vergroot (uitwisselbaarheid van functies). Verder zijn in de planregels flexibiliteitsbepalingen opgenomen (zogenaamde afwijking) voor het bouwen en het gebruik.

Voor wat betreft de beschermde gezichten/buitenplaats van Vilsteren en Beerze wordt de 'ja, mits'-benadering gehanteerd. De regeling is toegespitst op behoud van de specifieke ruimtelijke kwaliteit van de beschermde gezichten. Daarmee worden deze gebieden niet op slot gezet; het credo is 'ruimte door ontwikkeling'.

### **3.4.2 Landschapsonwikkelingsplan Ommen**

De doelstelling van het landschapsonwikkelingsplan (LOP) is om aan te geven hoe het landschap kan worden ontwikkeld, gebruikmakend van kwaliteiten en potenties. Daarnaast heeft het LOP een aantal neven doelstellingen:

- organiseren en financiering van aanleg, onderhoud en beheer van het landschap;
- verbeteren van de beleefbaarheid en de toegankelijkheid van het landschap;
- toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit, als reactie op de provinciale omgevingsvisie en de daarbij behorende kaarten;
- aansluiting bij ontwikkeling en initiatieven binnen het Vechtdal Overijssel;
- een interactief proces met werkveld en raad.

In het LOP is een analyse gemaakt van het buitengebied van Ommen waarbij is ingegaan op de landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en economische aspecten.

Op basis van de analyse is een beschrijving gegeven van zes deelgebieden binnen het grondgebied van de gemeente Ommen. Binnen de gemeente zijn twee grotere landschappelijke eenheden te onderscheiden, het zandgebied en het veengebied. Deze zijn weer onder te verdelen in landschapstypen met een duidelijk te onderscheiden verschijningsvorm (de deelgebieden):

- zandgebied:
  - rivierenlandschap
  - essen- en kampenlandschap
  - jonge ontginningslandschap
  - bos- en landgoederenlandschap
  - vlierenlandschap
- veengebied:
  - veenontginningslandschap

#### **Conclusie**

In het plangebied komen in Beerze en Vilsteren gronden voor die volgens het LOP zijn aangemerkt als essen- en kampenlandschap. Een belangrijke waarde van dit landschapstype is de afwisseling van essen en houtwallen, bosjes en erfbeplanting. De hoogteverschillen tussen de essen maken dit landschapstype afwisselend en aantrekkelijk. Dorpen, buurtschappen met essen en wegenpatronen maken het landschap leesbaar en levendig.

Daarnaast zijn in het plangebied aan de zuidzijde van Vilsteren gronden gelegen die zijn aangemerkt als bos- en landgoederenlandschap.

De agrarisch gebruikte gronden in deze gebieden hebben een agrarische bestemming gekregen waarbinnen deze waarden expliciet worden beschermd. Voor waardevolle lanen in het gebied geldt dat de laanbeplanting ook bestemd is met een natuur- of groenbestemming. Bestaande natuurgebieden zijn ook als zodanig bestemd.



### 3.4.3 **Gemeentelijk Verkeersstructuurplan en Gemeentelijk Omgevingsplan**

Verkeer is één van de vele functies in de gemeente. Verkeer levert een bijdrage aan het creëren van een leefbare, bereikbare en bruikbare gemeente. Er moet een goede 'mix' gaan ontstaan tussen behoeften aan een mobiel leven, verblijven in woonwijken en kernen met aandacht voor het kinderen, een vitaal historisch en economisch centrum en goed functionerende recreatiegebieden en bedrijventerreinen. Soms betekent dit dat verkeersmogelijkheden wordt gestimuleerd; in een ander geval moeten zij worden afgeremd. Het gemeentelijk beleid is erop gericht meer te doen dan alleen voorzien in de eigen behoefte. Met andere woorden; Ommen wil inzicht krijgen in de toekomstige mobiliteitsontwikkelingen en de daarbij te nemen maatregelen. De gemeente wil:

- blijven bewegen: voorzien in de mobiliteitsbehoefte van haar eigen inwoners en de vervoersbehoefte van de productie-, distributie- en (landbouw)bedrijven in de gemeente;
  - verder kunnen groeien: kunnen realiseren van de opvangfunctie voor woningen, bedrijven en regionale onderwijsinstellingen in de regio;
  - de regio aanjagen: de gemeente laten functioneren als economische motor (bijvoorbeeld voor de sector recreatie en toerisme);
  - een aantrekkelijke plek zijn: de (binnen)stad laten functioneren als regionaal centrum voor winkelveorzieningen, recreatie, cultuur en zorg;
  - veilig zijn: ruimte reserveren als veilige en leefbare plekken voor bewoners;
  - blijven ademen: overschrijding van lucht- en geluidsnormen actief voorkomen.
- Deze uitgangspunten worden ook in het GOP onderschreven.

#### **Conclusie**

In dit bestemmingsplan hebben belangrijke – lokale- doorgaande wegen de bestemming Verkeer gekregen. Andere wegen die de bestemming Verkeer hebben gekregen zijn wegen die bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur van een dorp en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit: dit is het geval bij de beschermde gezichten. Voor het overige zijn wegen de wegen ondergebracht in de bestemmingen zoals Woongebied of een andere hoofdbestemming zodat flexibiliteit ontstaat.

Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer en vervoer.

### 3.4.4 **Gemeentelijk Omgevingsplan: Geluid**

Omgevingskwaliteit op het terrein van geluid is in Ommen als goed te kwalificeren en de gemeente wil dat ook zo houden. Dit omvat:

*Industrielawaai:* het referentieniveau van het omgevingsgeluid ingevolge industrielawaai voldoet en blijft voldoen aan de streefwaarden van 40,45 en 50 dB(A), genoemd in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening voor de gebiedstypen landelijke omgeving, rustige woonwijk en woonwijk in stad. Er is geen specifieke opgave voor industrielawaai te benoemen.

*Verkeerslawaai:* Het verkeersmilieumodel is een belangrijk instrument dat wordt gebruikt bij het toetsen van nieuwe bestemmingsplannen op belasting van het wegverkeerslawaai. Dit model, opgesteld in 2008 en vastgesteld in 2010, is aan actualisatie toe. De actualisatie van het model wordt samen met de gemeente Hardenberg opgepakt.

### **Conclusie**

In paragraaf 4.6 wordt weergegeven hoe in dit bestemmingsplan wordt omgegaan met het aspect geluid.

#### **3.4.5 Gemeentelijk Omgevingsplan: Externe veiligheid**

Ommen heeft een laag EV-risicoprofiel en de opgave is om ook in de toekomst veilig te blijven. Er zijn geen ontwikkelingen voorzien met betrekking tot de vestiging van nieuwe of wijziging van risicovolle inrichtingen, die leiden tot een gewijzigde opgave. In het toekomstperspectief voor Ommen is voorzien in bedrijfsontwikkeling van kleinschalige kennis- en dienstenbedrijven en een afname van zwaardere bedrijfscategorieën. In dat spoor zullen ook de bedrijfsrisico's verder afnemen. De nieuwbouw van woningen in Havengebied, Westflank en Ommen Oost, liggen ruim buiten de risicocontouren voor plaatsgebonden risico en ook buiten de invloedgebieden van het groepsrisico van bestaande BEVI-inrichtingen, routes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen. De gemeente zet in op het behouden van het bestaande lage risicoprofiel. De gemeente Ommen beschikt over een actuele beleidsvisie Externe Veiligheid en participeert in het Meerjaren programma Externe Veiligheid Overijssel (MEVO). De gemeente zorgt voor het actueel houden van haar EV-informatie in het RRGs bestand en de provinciale risicokaart.

### **Conclusie**

In paragraaf 4.4 wordt weergegeven hoe in dit bestemmingsplan wordt omgegaan met externe veiligheid.

#### **3.4.6 Gemeentelijk Omgevingsplan: Stijgend belang behoud en herstel erfgoed**

Internationaal en landelijk wordt er in stijgende mate aandacht gegeven en belang gehecht aan het herstel van erfgoed. Tegelijkertijd staat ook het behoud en de ontwikkeling van het erfgoed en genoemde structuren onder druk van bezuinigingen en minder subsidiemogelijkheden. Ommen is relatief rijk bedeeld met erfgoed zoals de beschermde dorpsgezichten Vilsteren, Beerze en Ommerschans (Maatschappij van Weldadigheid) en de historische landgoederen Eerde, 't Laer, Archem, de diverse molens en oude boerderijen en de historische Hanzestad Ommen. Daarnaast zijn hierbij ook de aanwezige cultuurlandschappelijke en stedenbouwkundige structuren van belang, als dragende elementen voor de beeldkwaliteit en kwaliteitsbeleving in de gemeente. Delen van het erfgoed genieten een beschermde status. Behoud door ontwikkeling van dit erfgoed is een van de aantrekkelijke elementen in het recreatief-toeristische aanbod van de gemeente.

### **Cultuurhistorie**

Het Oversticht heeft in opdracht van de gemeente een cultuurhistorische kaart gemaakt. Op deze kaart zijn onder andere rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beschermde gezichten zichtbaar. Het doel van deze cultuurhistorische kaart is het inzichtelijk maken van het (beschermde) bovengrondse erfgoed.

In bijlage 2 wordt een overzicht gegeven van de Rijks- en gemeentelijke monumenten binnen het plangebied. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 4.3 waarin op het aspect cultuurhistorie nader wordt ingegaan.

### **Archeologie**

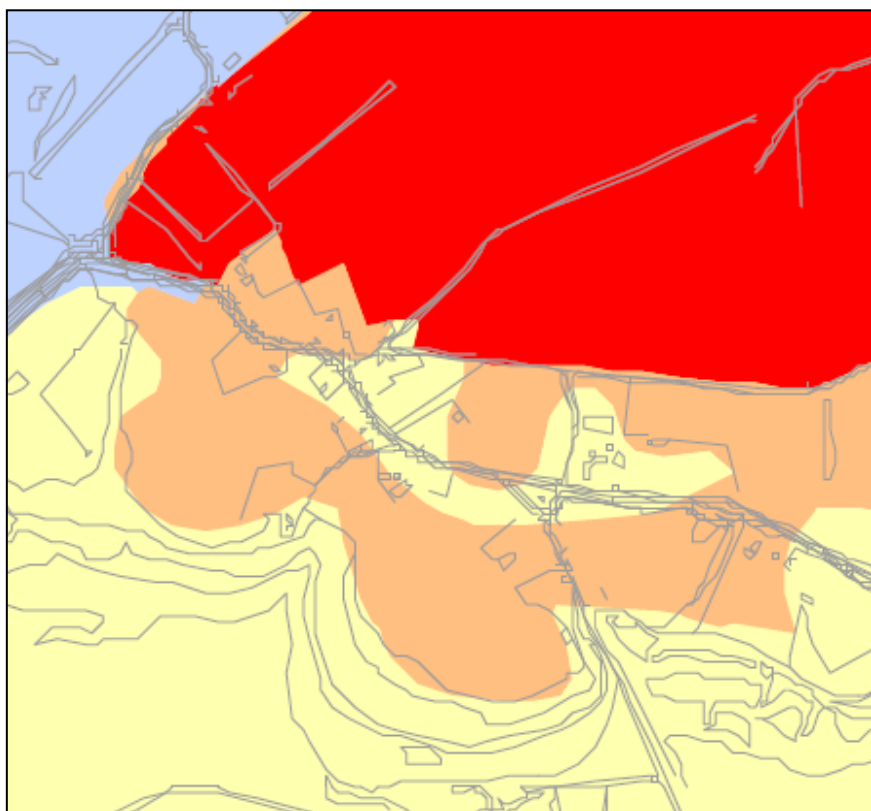
Voor het grondgebied van de gemeente Ommen is een archeologische verwachtingskaart gemaakt. Op basis van deze kaart is een beleidsadvieskaart opgesteld. Aan de op de kaart voorkomende verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. De kaart is een visuele vertaling van het gemeentelijk archeologiebeleid. De beleidsadvieskaart kan worden ingezet voor toetsing van ruimtelijke ontwikkelingsplannen. Doel van de beleidsadvieskaart is dat deze met bijbehorende voorschriften in de gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen wordt overgenomen. In de kernen komen de volgende archeologische waarde en verwachtingen voor. Op de afbeeldingen zijn uitsnedes van de archeologische waarde- en verwachtingskaart voor de Beerze en Vilsteren weergegeven.

#### **Beerze**

Archeologische waarde

Hoge archeologische verwachting

Gematigde archeologische verwachting



*Uitsnede archeologische waarde- en verwachtingskaart voor Beerze*

#### **Beerzerveld**

Hoge archeologische verwachting

Gematigde archeologische verwachting

Lage archeologische verwachting

Onbekende archeologische verwachting

#### **Beerzerveld kloosterdijk**

Gematigde archeologische verwachting

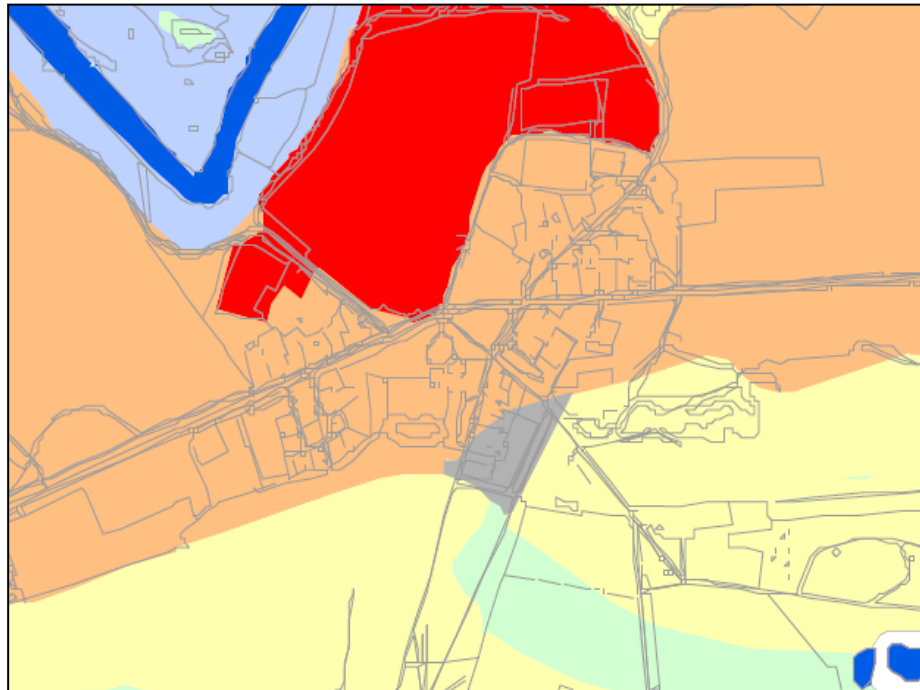
Lage archeologische verwachting

*Lemele*

- Hoge archeologische verwachting
- Gematigde archeologische verwachting
- Onbekende archeologische verwachting

*Vilsteren*

- Archeologische waarde
- Hoge archeologische verwachting
- Gematigde archeologische verwachting
- Lage archeologische verwachting
- Onbekende archeologische verwachting



*Uitsnede archeologische waarde- en verwachtingskaart voor Vilsteren*

LEGENDA	
	Beschermd Monument
	Archeologische Waarde
	Hoge archeologische verwachting
	Gematigde archeologische verwachting
	Lage archeologische verwachting
	Specifieke archeologische verwachting Beekdalen
	Geen archeologische verwachting
	Onbekende archeologische verwachting
	Water

*Legenda archeologische waarde- en verwachtingskaart*

*Witharen*

- Gematigde archeologische verwachting

In overleg met de regioarcheoloog is in dit bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen om de archeologische (verwachtings)waarden te waarborgen.

#### **3.4.7 Welstandsnota**

De welstandsnota (vastgesteld in juni 2003 en geactualiseerd in 2010) gaat over de kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Ommen. Oude en nieuwe gebouwen in al hun verscheidenheid vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente. De gemeente Ommen wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing in de gemeente. Het is bedoeld om te inspireren en waar mogelijk een nieuwe kijk te bieden op de dagelijkse leefomgeving. Dit welstandsplan biedt voor de welstandscommissie een beoordelingskader voor omgevingsvergunningen en is daarmee aanvullend op de bouwregels die in dit bestemmingsplan zijn genomen.

#### **3.4.8 Gemeentelijk Omgevingsplan: 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. De gemeente heeft voor wat bedrijvigheid de ambitie de (bestaande) bedrijventerreinen met kleinschalige, hoogwaardige, kennisintensieve bedrijven te revitaliseren en te vullen.

De bedrijvigheid wordt zoveel mogelijk geconcentreerd op de daartoe beschikbare bedrijventerreinen in de gemeente waaronder het terrein Beerzerveld (volledig uitgegeven). Dit is een gemengd bedrijventerrein. Het terrein wordt gekarakteriseerd door een ambachtelijke industriële uitstraling. Grotendeels bestaat het terrein uit twee bedrijven, namelijk Hutten Metaal (en daaraan gelieerde bedrijven) en aannemersbedrijf Regeling.

Uitbreiding op het terrein is niet meer mogelijk. Op de locatie op de hoek van Kloosterdijk en Oosterweg, die overigens in particuliere handen is, staan verouderde bedrijfspanden. Voor deze vier percelen is in dit bestemmingsplan een rechtstreekse mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een bedrijfswoning. Op die manier kunnen binnen de huidige regeling vier woon-werkkavels ontstaan.

#### **3.4.9 Conclusie**

In voorgaande paragrafen is de passendheid van dit bestemmingsplan binnen de geldende kaders verantwoord en aangegeven op welke wijze het beleid in dit bestemmingsplan is vertaald.

## 4 Onderzoekskader

### 4.1 Bodem

#### 4.1.1 *Wettelijk kader*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

De provincie hanteert als richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen in ieder geval het eerste deel van een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht. Dit is het historisch onderzoek. Als uit dit onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemming sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

#### 4.1.2 *Toetsing en conclusie*

In dit plan wordt alleen een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt in de vorm van twee woningen in de Kern Lemele middels een wijzigingsbevoegdheid. Voor het overige worden geen nieuwe directe bouwmogelijkheden opgenomen. Bij ontwikkelingen die op grond van het vigerende plan of een omgevingsvergunning in het plan zijn opgenomen, heeft in de al doorlopen procedure een bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan biedt daarmee niet direct de mogelijkheid voor verstoringen van de bodem. Bij toekomstige ontwikkelingen, waarbij een functiewijziging plaats vindt, of op een andere manier de bodem wordt verstoord, zal in het kader van dat project een bodemonderzoek uitgevoerd worden.

### 4.2 Bedrijven- en milieuzonering

#### *Algemeen*

Een doel van de ruimtelijke ordening en het milieubeleid is het handhaven en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. In een bestemmingsplan wordt daarom onder andere ingezet op de milieuzonering van bedrijfsfuncties. Dit betreft het verantwoord vastleggen van de milieuhygiënische situatie in het plangebied. Het gaat erom dat voldoende ruimtelijke scheiding is tussen enerzijds milieubelastende inrichtingen en bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies als wonen.

Bij de milieuzonering wordt gebruikt gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'<sup>3</sup>. Een kwalificatie van de bedrijfsfuncties in het plangebied vindt plaats op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in voornoemde VNG-uitgave. Per milieuaspect (geur, stof, geluid, gevaar, lucht-, water- en bodemverontreiniging, verkeersaan-trekkende werking en visuele hinder) is in deze brochure voor bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde milieugevoelige bebouwing in beginsel in acht moet worden genomen. Zonering op basis van de VNG-methode gebeurt aan de hand van een categorie-indeling. Bedrijven zijn in categorieën ingedeeld, waarbij de categorie is gekoppeld aan een afstand die aangehouden dient te worden tot gevoelige func-

ties. Bepalend is de afstand van het meest hinderlijke milieuaspect, hetgeen resulteert in de zogenaamde 'grootste afstand'. De grootste afstand is de afstand, die tenminste in acht dient te worden genomen ten opzichte van gevoelige functies zoals bijvoorbeeld een rustige woonwijk. Wordt niet voldaan aan de grootste afstanden dan dient te worden afgewogen in hoeverre de functies passend zijn ten opzichte van elkaar. Uit specifiek milieuonderzoek in het kader van een eventuele Wabo-vergunning voor het onderdeel milieu kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf kleiner is dan op basis van de VNG-lijst is aangegeven, bijvoorbeeld door de omvang en/of aard van de activiteiten en/of technische vooruitgang. De indicatieve richtafstanden kunnen op basis van een gebiedskwalificatie, waarbij sprake is van een functiemenging, worden gereduceerd. Dit betreft het zogenaamde gemengde gebied.

#### **4.2.1 Toetsing**

In het plangebied komen in de verschillende kernen bedrijven voor. Een overzicht van de bedrijven is opgenomen in bijlage 4. Voor de bestaande bedrijven en gevoelige functies in het plangebied geldt dat de onderlinge afstanden tussen de bestaande functies niet met dit bestemmingsplan worden gewijzigd. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe mogelijkheden voor bedrijven. De bestaande bedrijven in het plangebied zijn op basis van het geldende planologisch regime reeds toegestaan. Deze bedrijven zijn planologisch ingepast in onderhavig bestemmingsplan waarbij de planologische mogelijkheden zijn gebaseerd op de bestaande milieucategorie. Voor deze bestaande bedrijven is de milieuhinder op gevoelige functies geregeld via de omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een inrichting (de voormalige milieuvergunning) of een melding op grond van het Activiteitenbesluit (voor bedrijven die niet omgevingsvergunningplichtig zijn). Bedrijven in categorie 1 en 2 zijn zondermeer toegestaan; bedrijven die een hogere categorie vallen zijn met een specifieke aanduiding op de verbeelding aangegeven. Het gaat bijvoorbeeld om de bedrijven Hutten metaal en Regelink in Beerzerveld-Kloosterdijk en Exel in Lemele. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die de bedrijven kunnen beperken in de ontwikkelingsmogelijkheden.

#### **4.2.2 Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

### **4.3 Cultuurhistorie en archeologie**

#### **4.3.1 Cultuurhistorie**

##### ***Wettelijk kader***

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

##### ***Situatie plangebied***

Grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen worden niet in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

In het plangebied bevinden zich verschillende Rijks- en gemeentelijke monumenten (zie bijlage 2). Deze panden, maar ook waardevolle karakteristieke panden hebben de aanduiding cultuurhistorische waarden gekregen in dit bestemmingsplan. Dit biedt niet alleen bescherming, maar biedt ook gebruiksmogelijkheden zodat een dergelijk pand in stand kan worden gehouden.

In het plangebied komt één molen voor. Deze molen bevindt zich binnen het deelgebied Vilsteren en heet 'De Vilsterse Molen'. Deze molen is beschermd door het opnemen van een molenbiotop. Dit is beschreven in paragraaf 4.9.

Vanwege de hoge cultuurhistorische waarde van de kernen Beerze en Vilsteren, zijn deze kernen aangewezen als beschermd gezicht/buitenplaats. Om deze cultuurhistorische waarden te beschermen en om de nodige gebruiksmogelijkheden te bieden, is voor deze gebieden een dubbelbestemming opgenomen. Ook is de bestemming Buitenplaats opgenomen in het bestemmingsplan, specifiek voor de Historische Buitenplaats Vilsteren, te weten het landhuis en de bijbehorende bijgebouwen en tuin.

In het kader van het Gemeentelijk Omgevingsplan hebben de Ommense landgoederen het handvest 'nieuwe ruimte voor kwaliteit' aangeboden. In dit handvest wordt een landgoed als volgt omschreven: Het particuliere landgoed is een economische, ecologische, ruimtelijke en cultuurhistorische eenheid. Deze wordt voor de langere termijn en vanuit één regiepunt beheerd, volgens een systeem van geïntegreerde duurzaamheid; met respect voor het verleden en voor de betrokkenen en oog voor de behoeften van de toekomst. Als zelfstandige, maatschappelijke onderneming functioneert het landgoed als een modern, succesvol (familie)bedrijf:

- Gedreven door het belang van continuïteit en overdracht aan de volgende generatie;
- Volgend het beginsel van de circulaire economie steeds op zoek naar stabiliteit en evenwicht tussen opbrengsten en investeringen om het voortbestaan en de ontwikkeling- ook in veranderende omstandigheden – in samenhang te kunnen waarborgen;
- Vanuit de menselijke maat, streven naar adequate (maatschappelijke en economische duurzame) oplossingen;
- En in staat via innovatie nieuwe waarde te creëren.

De bestemming Buitenplaats en de daarin opgenomen mogelijkheden sluit aan bij deze definitie.

Voor de dubbelbestemming en de bestemming Buitenplaats wordt de 'ja, mits'-benadering gehanteerd. De regelingen zijn toegespitst op behoud van de specifieke ruimtelijke kwaliteit van de beschermde gezichten, zonder de beschermde gebieden op slot te zetten; het credo is 'ruimte door ontwikkeling'. De mogelijkheden worden per geval kwalitatief afgewogen.

#### **4.3.2 Archeologie**

##### ***Algemeen***

In een toelichting van een bestemmingsplan moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden weergegeven hoe er wordt omgegaan met het aspect archeologie (op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro). De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de 'Wet op de archeologische monumentenzorg' (Wamz), die op 1 september 2007 in werking is getreden. Deze wet maakt formeel gezien deel uit van de Monumentenwet 1988 (Mw). Het belangrijkste doel van de



Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

### ***Situatie plangebied***

Dit bestemmingsplan voorziet niet in dorpsuitbreidingen of andere grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen. Bodemingrepen zijn echter niet per definitie uitgesloten. Daarom is een beschermend regime opgenomen voor archeologische (verwachtings)waarden. Afhankelijk van de omvang van de ingreep is onderzoek nodig.

De verwachtingswaardes die voorkomen in het plangebied (zie hiervoor 3.4) zijn vertaald naar een beschermende regeling in dit bestemmingsplan. De gebieden die zijn aangewezen als 'Archeologische waarde' krijgen in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Overigens zijn er geen bouwmogelijkheden in deze gebieden.

De gebieden die op de archeologische waarde- en verwachtingskaart zijn aangewezen als 'Hoge archeologische verwachting', 'Gematigde archeologische verwachting', 'Lage archeologische verwachting' krijgen in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologische Verwachting.

### **4.3.3 Conclusie**

Het erfgoed is in beeld gebracht en voorzien van de noodzakelijk beschermende regels. Daarnaast wordt op basis van het erfgoedbeleid en de afspraken met landgoederen bredere gebruiksmogelijkheden geboden voor het erfgoed ('ruimte door ontwikkeling'). De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **4.4 Externe veiligheid**

### **4.4.1 Algemeen**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (bijvoorbeeld een chemische fabriek of lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (bijvoorbeeld route gevaarlijke stoffen of buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans op een dodelijk ongeval binnen een bepaald gebied. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

### ***Plaatsgebonden risico***

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

### **Groepsrisico**

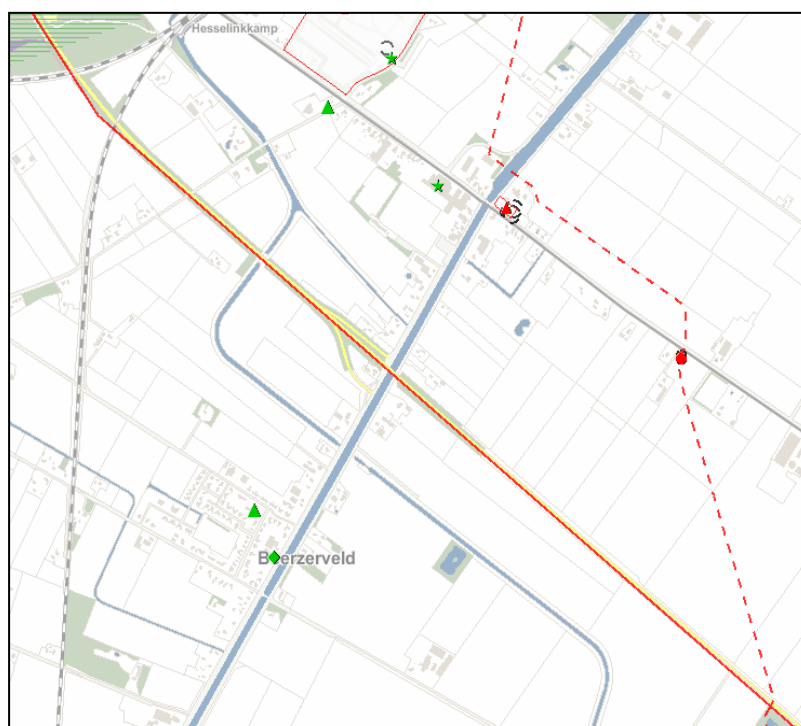
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

#### **4.4.2 Situatie plangebied**

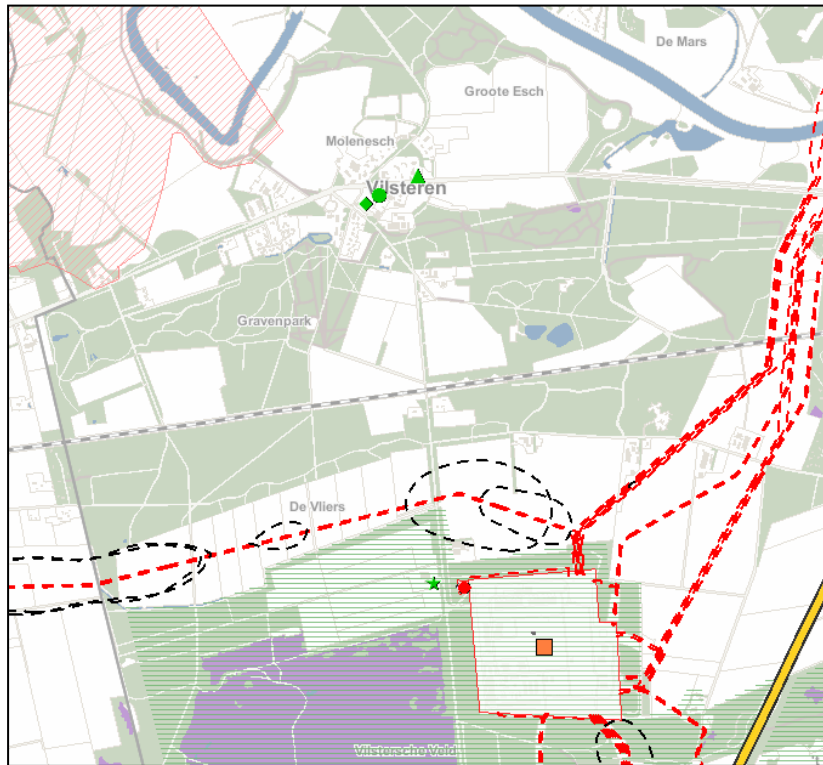
Dit bestemmingsplan maakt geen dorpsuitbreidingen mogelijk. Daarmee worden er geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten, dan wel risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid hoeft daarom niet plaats te vinden.

De situatie met betrekking tot het aspect externe veiligheid in het plangebied is op de risicokaart Nederland weergegeven. Binnen de kernen Beerze, Vilsteren en Witharen zijn geen risicovolle inrichtingen inrichtingen gelegen.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de kernen Beerzerveld, Vilsteren en Beerzerveld Kloosterdijk.



*Uitsnede risicokaart Nederland voor Beerzerveld en Beerzerveld Kloosterdijk*



Uitsnede risicokaart Nederland voor Vilsteren

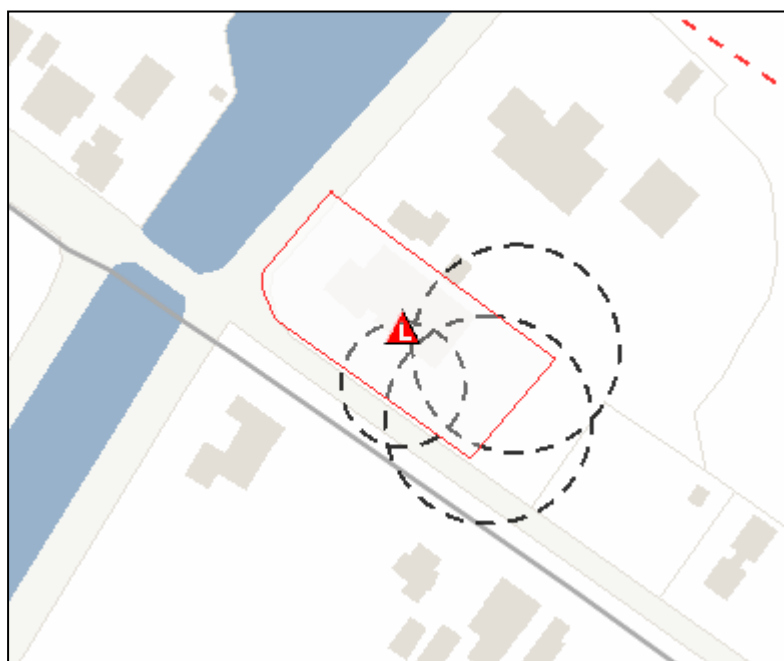


Legenda Risicokaart Nederland

Direct grenzend aan deelgebied Beerzerveld Kloosterdijk, aan de Kloosterdijk 25 in de gemeente Hardenberg, is autobedrijf Freke gevestigd. Op deze locatie bevindt zich een LPG tankstation.

Naam installatie	Risicoafstand (PR 10-6) in m	Afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico (in m)
Vulpunt	25	150
LPG-reservoir	25	150
LPG-afleverinstallatie	15	-

Voor de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour van het vulpunt geldt dat deze binnen het plangebied valt. Op navolgende afbeelding worden de  $10^{-6}$  PR-contouren van het LPG tankstation weergegeven. Deze wordt op de verbeelding opgenomen en binnen deze contour gelden specifieke regels.



*PR-contouren inrichting Autobedrijf Freke*

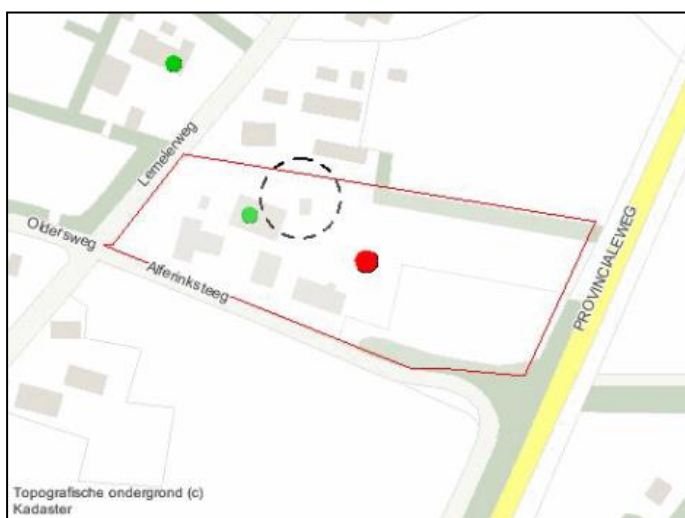
Ten noordwesten van deelgebied Beerzerveld Kloosterdijk loopt een gasleiding van de Gasunie (43380 - N-527-40-KR-022). Het deelgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze leiding.

Op 195 m afstand van deelgebied Beerzerveld loopt het spoor Mariënberg - Almelo. Op basis van het Basisnet spoor vindt er geen transport plaats van gevaarlijke stoffen over dit tracé. Dit betekent dat een nadere beoordeling niet noodzakelijke is.

Tussen Beerzerveld en Beerzerveld Kloosterdijk ligt de N36. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten er volgens de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen een verdere beoordeling van risico's plaatsvinden binnen een zone van 200 m. In de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid wordt ten aanzien van de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen

gesteld dat de risicocontour binnen het profiel van de weg valt. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans geen veiligheidsknelpunten op.

Ten noorden van Lemele, aan de Lemelerweg 35a, bevindt zich camping Erve Aaftink. Op deze locatie vindt opslag van chloorbleekloog (250 l.) en zoutzuur (375 l.) plaats. De  $10^{-6}$  PR-contour voor deze installatie bedraagt 20 m. Het plangebied bevindt zich niet binnen de  $10^{-6}$  PR-contour. Op navolgende afbeelding wordt de  $10^{-6}$  PR-contour weergegeven.



*PR-contour inrichting camping Erve Aaftink*

Deelgebied Lemele ligt op korte afstand van de provinciale weg N347. Over deze weg wordt net als over de N36 tussen Beerzerveld en Beerzerveld Kloosterdijk gevaarlijke stoffen vervoerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert geen veiligheidsknelpunten op.

Ten zuidoosten van de kern Vilsteren is het gascompressorstation van Vilsteren gelegen. Dit betreft een BRZO inrichting. Voorliggende bestemmingsplan laat geen extra (beperkt) kwetsbare objecten toe binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. Het groepsrisico wijzigt hierdoor niet, waardoor een nadere verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven.

#### **4.4.3 Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### **4.5 Flora en fauna**

#### **4.5.1 Algemeen**

Bij ruimtelijke planvorming wordt aandacht besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving wordt een tweedeling gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming gebeurt via de Vogel- en Habitatrichtlijn.

#### 4.5.2 **Gebiedsbescherming**

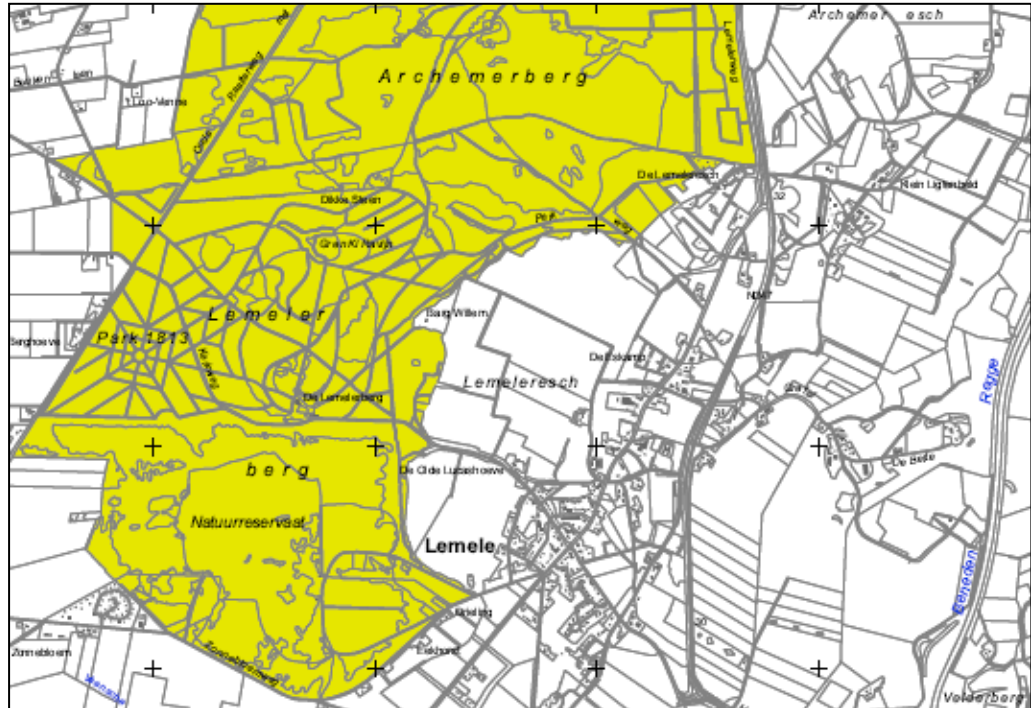
##### ***Vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden***

Vanuit de Europese Unie is beleid geformuleerd ten aanzien van de bescherming en ontwikkeling van natuur en soorten in het kader van de totstandbrenging van een samenhangende Europese Ecologische Hoofdstructuur: Natura2000. Twee van de regelingen die deze ecologische hoofdstructuur tot stand moeten brengen én veel gevolgen kunnen hebben voor ruimtelijke plannen zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn. De doelstelling van de Vogelrichtlijn is bescherming van en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor zeldzame en bedreigde vogelsoorten. De Habitatrichtlijn heeft tot doel de habitat van zeldzame planten- en diersoorten te beschermen.

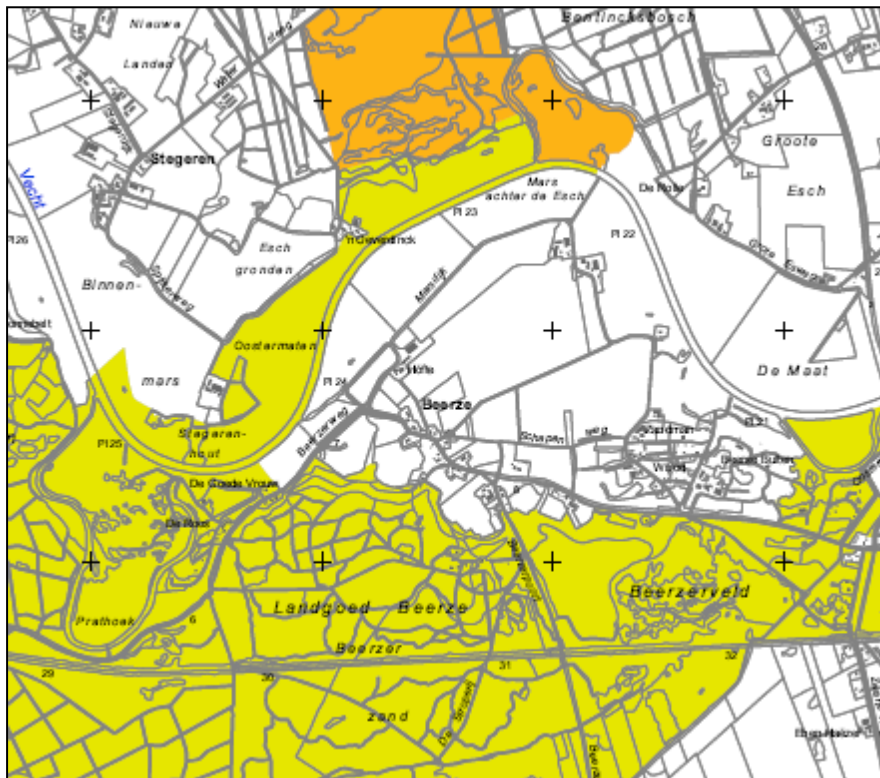
Alle thans feitelijk ecologisch belangrijke gebieden die behoren tot de nog aanwezige en in de toekomst verder uit te bouwen en te verstevigen Europese Ecologische Hoofdstructuur moeten onder de bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. De Habitatrichtlijn bevat een lijst met beschermde habitats en soorten. Op basis van deze lijsten is onderzocht welke gebieden van belang zijn voor deze soorten. De ecologisch belangrijke gebieden zijn aangewezen als speciale beschermingszones. Aangewezen vogel- en habitatrichtlijngebieden worden juridisch beschermd. Dit betekent dat intensiveringen van het huidige gebruik en nieuwe activiteiten moeten worden beoordeeld op mogelijk schadelijke gevolgen, met inbegrip van de zogeheten externe werking. De bescherming van de gebieden is sinds 1 oktober 2005 vastgelegd in de gewijzigde Natuurbeschermingswet.

Beerzerveld (ca. 1200 m), Beerzerveld - Kloosterdijk (ca. 700 m), Lemele (150m) en Beerze (0 m) liggen nabij het vogel- en habitatrichtlijngebied 'Vecht- en beneden-Regge'. De twee navolgende afbeeldingen geven de ligging weer van Beerze en Lemele ten opzichte van het vogel- en habitatrichtlijngebied 'Vecht- en beneden-Regge'. Voor Beerzerveld en Beerzerveld - Kloosterdijk geldt dat deze vanwege hun afstand tot het gebied niet op de kaart voorkomen. In de nabije omgeving van Vilsteren en Witharen liggen geen Natura2000 gebieden.

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen binnen voorliggend bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden van de agrarische bedrijven nemen per saldo niet toe, de flexibiliteit wel. Dat geldt ook voor de uitbreiding van de bestaande agrarische bedrijven. Er verdwijnt een aantal agrarische bedrijven in dit bestemmingsplan. Deze worden bestemd als 'woonboerderij'. Dit heeft mindere agrarische activiteit tot gevolg wat positief is voor de genoemde gebied.



Ligging Lemele t.o.v. Natura2000 gebied (Vogel- en habitatrichtlijngebied)  
 bron: website Ministerie LNV



Ligging Beerze t.o.v. Natura2000 gebied (Vogel- en habitatrichtlijngebied)  
 bron: website Ministerie LNV



### **Ecologische hoofdstructuur**

Het beleid voor de EHS is opgenomen in de omgevingsvisie en verankerd in de omgevingsverordening. Hierop is nader ingegaan in paragraaf 3.2.1.

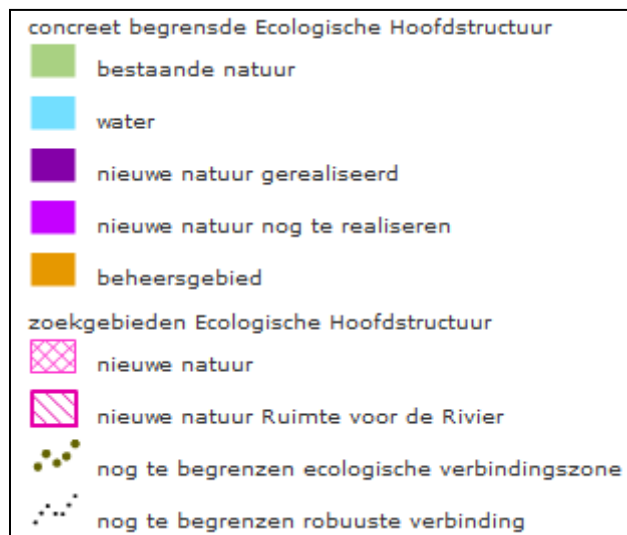
In deelgebied Beerze liggen gebieden die aangewezen zijn als EHS. In Beerze komen vier categorieën EHS voor: bestaande natuur, nieuwe gerealiseerde natuur, nieuwe nog niet gerealiseerde natuur en beheersgebied.

In deelgebied Vilsteren komen de categorieën bestaande natuur en beheersgebied voor.

In Witharen komen eveneens gebieden voor die zijn aangewezen als EHS, deze gronden zijn gecategoriseerd als bestaande natuur. Op de navolgende afbeeldingen is de ligging van de EHS weergegeven ten opzichte van de genoemde deelgebieden.

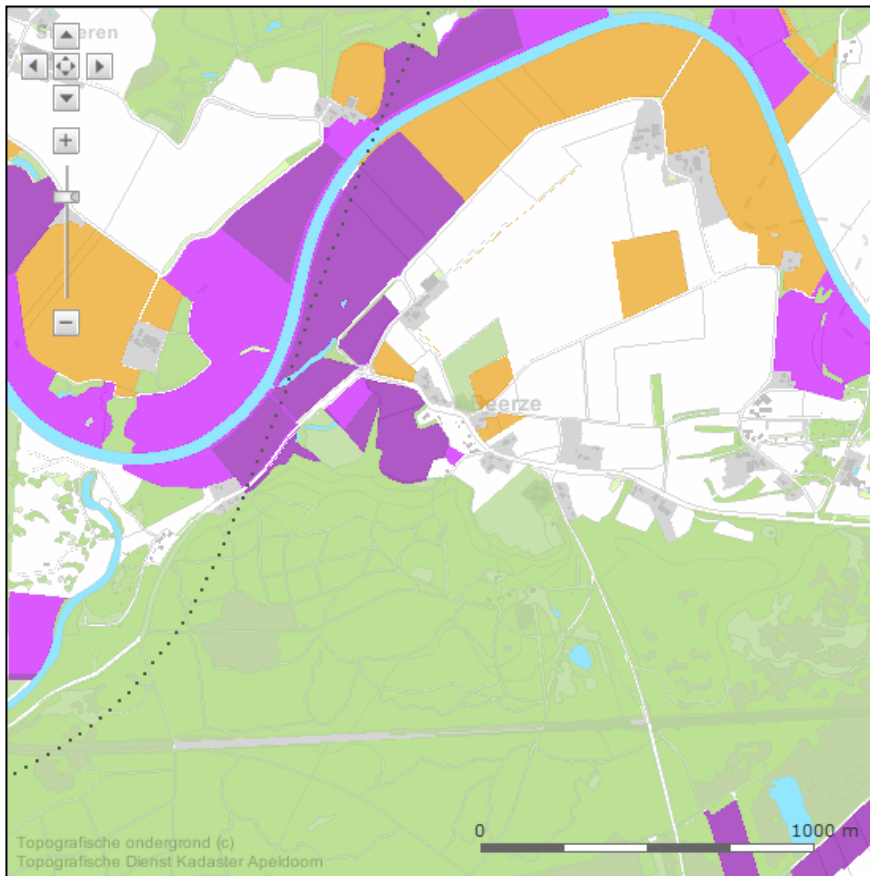
Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe dorpsuitbreidingen mogelijk. Daarom treden er geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden op. Zie tevens paragraaf 3.2.1.

In dit plan wordt de feitelijke situatie bestemd. Gronden die aangewezen zijn als EHS zijn overwegend bestemd als natuur. Daarnaast is ook rekening gehouden met de bestaande planologische rechten conform de uitzonderingsclausule zoals bedoeld in artikel 2.7.3 in het 4<sup>e</sup> en 5 lid van de provinciale verordening. Zo krijgen gronden ten oosten van de Borrinkdijk en bijvoorbeeld aan de Vilsterenseweg met een agrarische functie een agrarische bestemming.

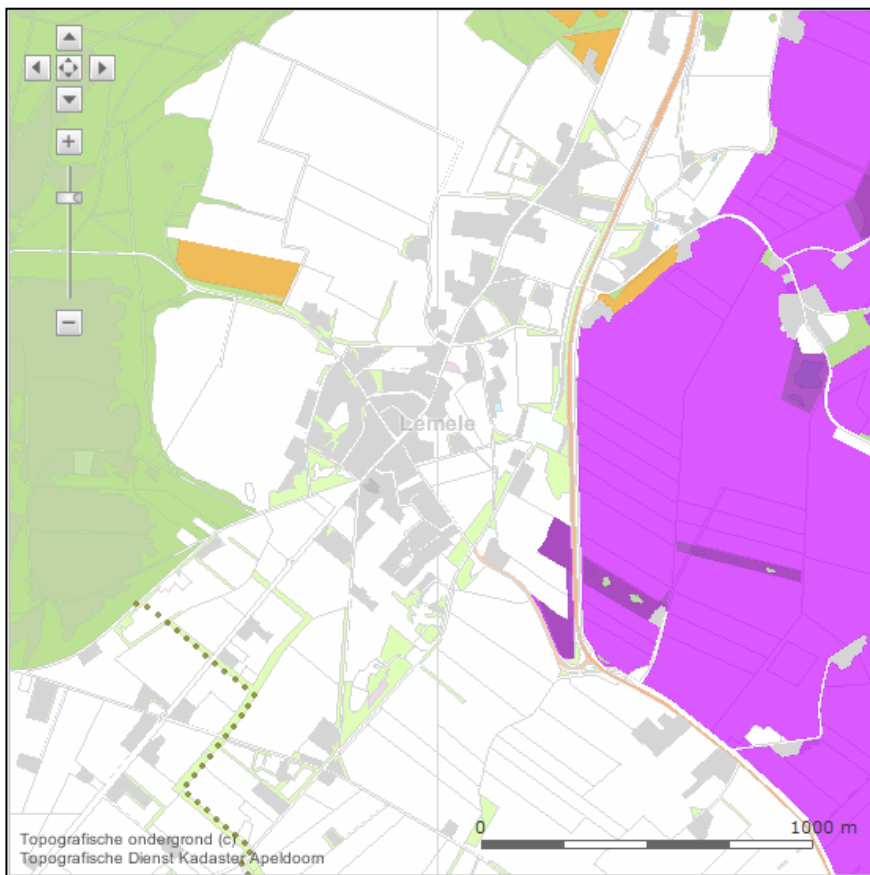


*Legenda kaart EHS*

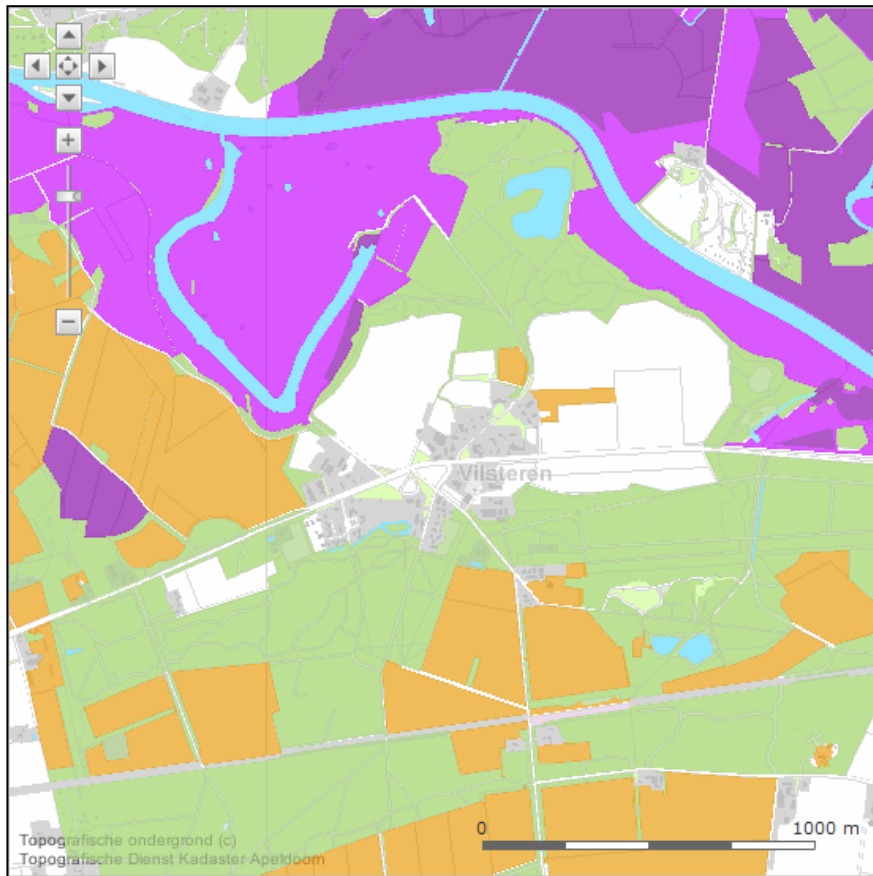




*Ligging Beerze t.o.v. de EHS*



*Ligging Lemele t.o.v. de EHS*



*Ligging Vilsteren t.o.v. de EHS*



*Ligging Witharen t.o.v. de EHS*

### **4.5.3 Soortenbescherming**

In de Flora- en faunawet, die sinds 1 april 2002 van kracht is, is de bescherming van planten- en diersoorten geregeld. De bescherming krijgt gestalte via een aantal verbodsbepalingen bij ruimtelijke ingrepen, plannen en projecten. Het is verboden om vaste broed-, rust- en groeigebieden en andere vaste verblijfplaatsen van beschermde inheemse dieren en planten te vernielen of te verstoren. In hoeverre de verbodsbepalingen van toepassing zijn is afhankelijk van het beschermingsregime waartoe de soort behoort. Ook is in de Flora- en faunawet een zogenaamde zorgplichtbepaling opgenomen. Deze houdt in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijke handelingen achterwege te laten.

### **4.5.4 Conclusie**

Aangezien dit bestemmingsplan geen dorpsuitbreidingen of andere grote ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, hoeft er voor dit bestemmingsplan geen onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet.

EHS- en Natura2000-doelstellingen komen door de aard van het bestemmingsplan niet in gevaar. Gronden vallend binnen de EHS hebben overwegend de bestemming Natuur of Agrarisch met Waarde. Laatstgenoemde bestemming is toegekend daar waar er sprake is van feitelijk en ook bestemd agrarisch gebruik.

Gezien bovenstaande vormen het aspect flora en fauna geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Bij sloop- en bouwactiviteiten binnen het plangebied moet er los van dit bestemmingsplan op basis van de Flora- en faunawet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten.

## **4.6 Geluid**

### **4.6.1 Algemeen**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

### **4.6.2 Industrielawaai**

De bedrijven binnen het plangebied zijn niet gelegen op gezonde bedrijventerreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De geluidhinder van de bedrijven op gevoelige objecten is vastgelegd in de bestaande omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een inrichting (voormalige milieuvergunning) of een melding op grond van

het Activiteitenbesluit (voor bedrijven die niet omgevingsvergunningplichtig zijn) (zie tevens paragraaf 4.2).

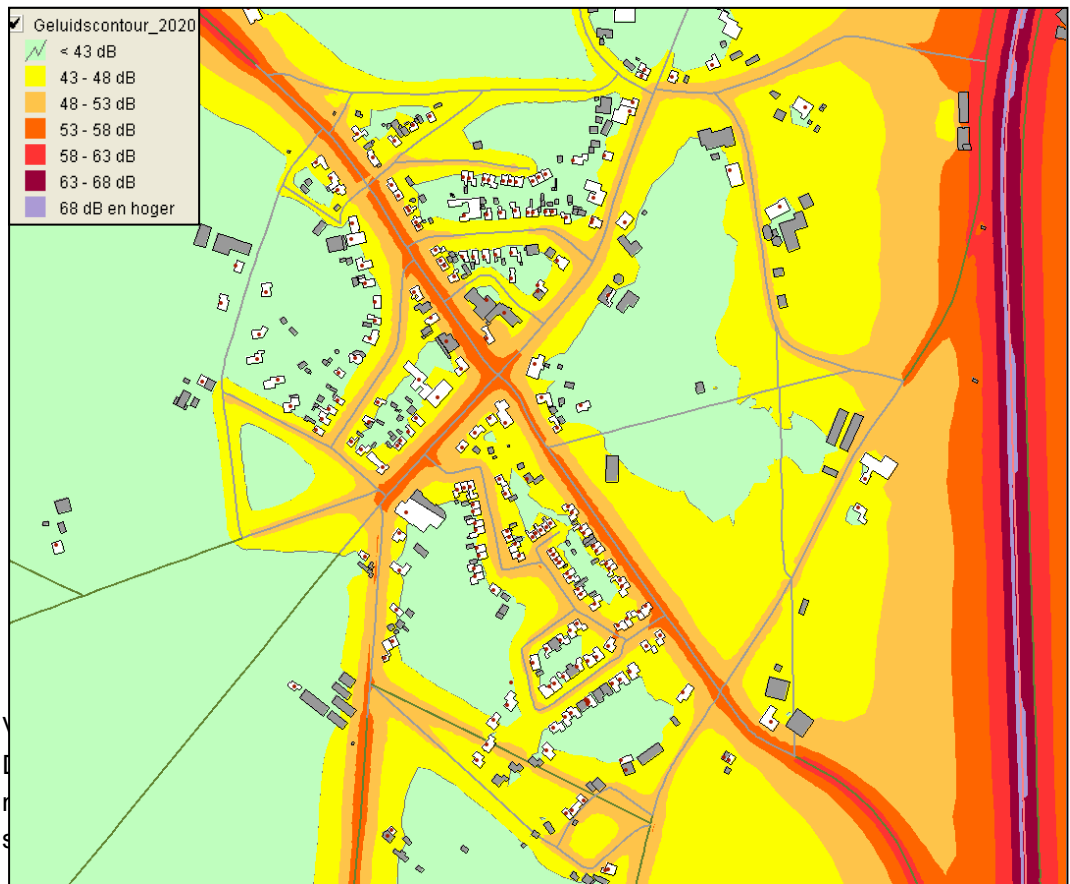
#### 4.6.3 Wegverkeerslawaai

Binnen het bestemmingsplan wordt ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen andere planologische ruimte geboden voor de realisatie van nieuwe geluidhindergevoelige functies (met name wonen). Voor Beerzerveld, Lemele en Vilsteren geldt dat de vigerende plannen ruimte bieden voor woningbouw. Deze mogelijkheden zijn nog niet allen benut. Voor Beerzerveld zijn deze mogelijkheden gelegen aan de Ds. Laurentiusstraat en Schuurmanstraat.

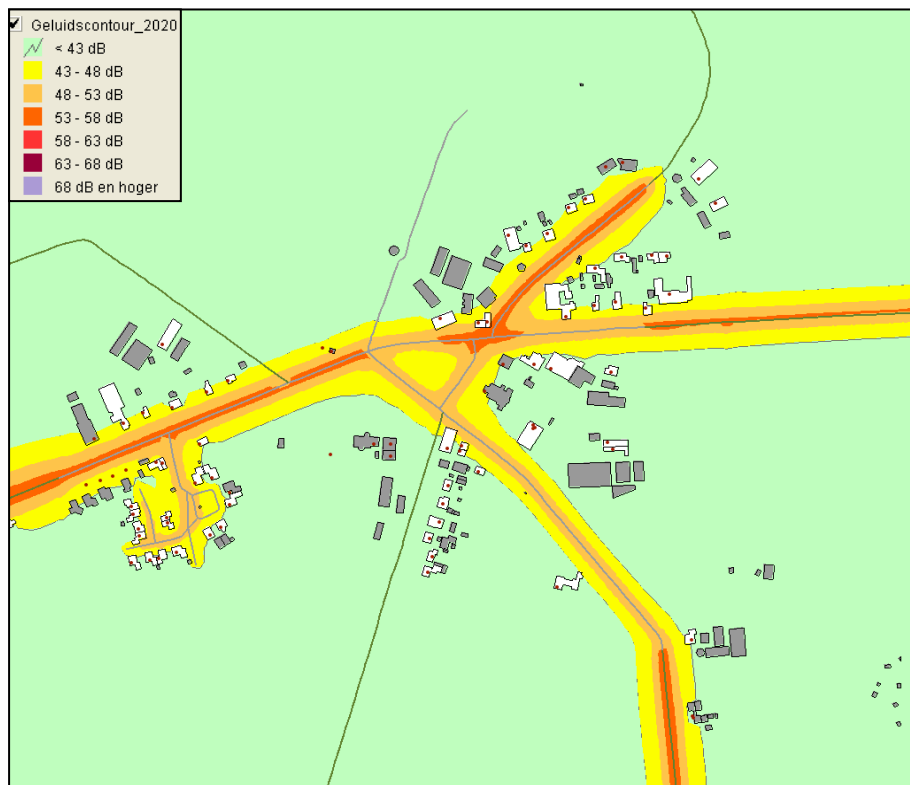


*Geluidscontourenkaart Beerzerveld*

Voor de kern Lemele zijn er nog onbenutte woningbouwtitels gesitueerd aan de Bindweg en de Hellendoornseweg. Voor de beoogde woningen aan de Hellendoornseweg geldt dat op basis van de navolgende kaart met geluidscontouren voor Lemele de wettelijke geluidsnorm van 48 dB wordt overschreden. De omgevingsvergunningen voor deze woningen zijn inmiddels verleend, waarbij de getoetst is aan de binnenwaarde.



Geluidscontourenkaart Lemele



Geluidscontourenkaart Vilsteren

#### **4.6.4 Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **4.7 Luchtkwaliteit**

#### **4.7.1 Algemeen**

Luchtkwaliteit is een belangrijke pijler voor een goede leefomgeving. De vaststelling van een bestemmingsplan wordt in de jurisprudentie aangemerkt als de uitoefening van een bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit), dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

#### **4.7.2 Gemeentelijk Omgevingsplan: Luchtkwaliteit**

De lucht in Ommen is schoon. Ommen heeft geen (zware) industrie met emissies van betekenis. Er zijn geen industriële emissiebronnen van betekenis en die zijn ook niet voorzien. De intensieve pluimveehouderijen in Ommen voldoen aan grenswaarden voor uitstoot van fijn stof. Dit wordt bij vergunningverlening beoordeeld. Uit de gegevens van het verkeersmilieumodel blijkt dat overal in de gemeente Ommen ruim wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden luchtkwaliteit, voor verkeer relevante emissies van fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NOx). De achterwaarden liggen onder de helft van de grenswaarden. Er zijn geen knelpunten op het terrein van de luchtkwaliteit in de gemeente.

### **4.7.3 Toetsing**

Omdat het bestemmingsplan niet voorziet in dorpsuitbreidingen, leidt het bestemmingsplan niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit in en om het plangebied. Een nader onderzoek op het gebied van de luchtkwaliteit is daarom ook niet noodzakelijk.

### **4.7.4 Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.8 Geur**

### **4.8.1 Algemeen**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

### **4.8.2 Toetsing**

Dit bestemmingsplan voorziet niet in dorpsuitbreidingen. Er worden geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Voor de bestaande veehouderijen geldt dat de begrenzing van de bouwvlakken ten opzichte van het vigerend plan veelal zijn aangepast omdat nu gekozen is voor de aanduiding 'agrarisches erf' waarbij is aangesloten bij de bestaande feitelijke situatie en gestreefd is de feitelijk afstand niet te verkleinen. Nader onderzoek naar het aspect geur is daarom niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan is tevens een regeling opgenomen, waarmee voorkomen wordt dat bestaande woningen dicht bij agrarische bedrijven komen door bijvoorbeeld uitbreiding van een woning of vervangende nieuwbouw van een woning.

### **4.8.3 Conclusie**

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.9 Molenbiotoop**

### **4.9.1 Algemeen**

Een molenbiotoop is als volgt te definiëren: de gehele omgeving van de molen, voor zover die omgeving van invloed is op het goed functioneren van de molen als maalwerktuig en als monument. Het gaat hierbij dus om twee zaken: In de eerste plaats moet de molenomgeving zo zijn ingericht dat de molen voldoende windtoevoer en -

afvoer heeft. In de tweede plaats gaat het om de belevingswaarde van de molen waarbij de schaal en het karakter van de omringende bebouwing van grote invloed is.

#### **4.9.2 Toetsing**

In en in de nabijheid van het plangebied komt één molen voor. Deze molen bevindt zich binnen het deelgebied Vilsteren en heet 'De Vilsterse Molen'. Het is een windmolen van het type 8-kante stellingmolen. Meer dan honderd jaar heeft de molen de functie gehad van korenmolen, en werd het graan van de boeren vermalen tot bloem voor de bakker en meel voor het vee. De Vilsterse Molen dateert uit het jaar 1858. Als gevolg van blikseminslag werd de molen in mei 1901 grotendeels verwoest. Nog hetzelfde jaar werd deze echter hersteld.

Voorafgaand aan de opstelling van dit bestemmingsplan heeft een verkenning plaatsgevonden naar de wijze waarop de molenbiotopen van molens in de gemeente Ommen opgenomen zouden kunnen worden in nieuwe bestemmingsplannen. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de Stichting Ommer Molens. Uitgangspunt is een bepaalde formule om de biotoop met bijbehorende hoogtebeperkingen te berekenen. Op basis van deze formule geldt een vaste toetsingshoogte van 10,20 m binnen 300 meter afstand van de molen, wat relatief hoog is maar verklaard kan worden door de relatief hoge stellinghoogte in vergelijking met de andere molens binnen de gemeente Ommen. Binnen deze molenbiotoop mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 10,20 m. Hiervan afwijken kan alleen nadat advies is ingewonnen bij Stichting Ommer Molens. Voor het ophogen van gronden en het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting is een omgevingsvergunning nodig.

#### **4.9.3 Conclusie**

Het aspect molenbiotoop vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **4.10 Water**

#### **4.10.1 Algemeen**

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het provinciale beleid met betrekking tot water is opgenomen in paragraaf 3.2.3. Het waterschapsbeleid is opgenomen in paragraaf 3.3.

#### **4.10.2 Situatie plangebied**

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een waterkering (nabij Vilsteren) die op de Legger van het Waterschap Groot Salland is opgenomen. De functie en stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen deze zone is een Watervergunning op grond van de Keur van het Waterschap Groot Salland noodzakelijk.



Overeenkomstig de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied is het winterbed op de verbeelding opgenomen met een bestemming die voorziet in primaire waterstaatsdoeleinden.

Dit bestemmingsplan maakt geen dorpsuitbreidingen mogelijk. Met dit bestemmingsplan vinden dan ook geen wijzigingen plaats in de Waterhuishouding. Watergangen, zoals het Overijsselsch kanaal, worden als zodanig bestemd met de bestemming Water.

***Wateradvies waterschappen***

In het kader van het artikel 3.1.1 overleg volgens de Wro zijn de genoemde waterschappen om advies gevraagd. Zie hiervoor ook hoofdstuk 7.

**4.10.3 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## 5 Toelichting op de planregels

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
  - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

#### 5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### **5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels**

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

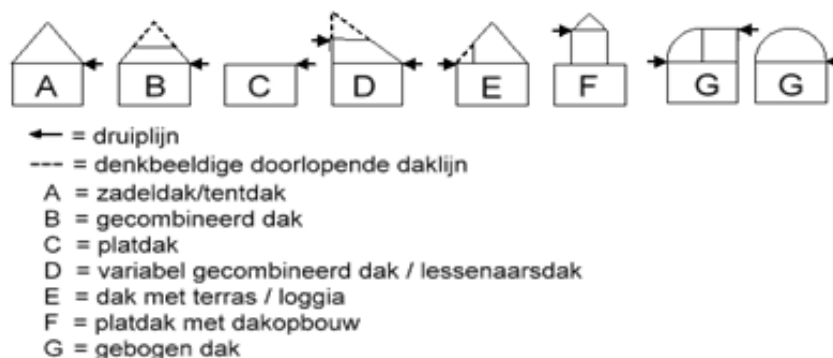
- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen. Ook is bij enkele bestemmingen de bevoegdheid opgenomen om nadere eisen te stellen. Dit is met name gedaan om de ruimtelijke kwaliteit te beschermen wanneer wel mogelijkheden voor bouwen worden geboden, maar toch behoefte bestaat vinger aan de pols te houden (ja, mits benadering).
- 3 In hoofdstuk 2 zijn tevens de dubbelbestemmingen opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen die specifiek ingaan op bijvoorbeeld de bouwhoogte, situering van gebouwen en de toegestane functies. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 4 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 5 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

### **5.1.4 Bebouwing algemeen**

In dit bestemmingsplan is er voor gekozen een systematiek te hanteren waarbij geen bouwvlakken op de verbeelding staan, maar gewerkt wordt met het begrip rooilijn. De feitelijke situatie is bepalend voor welke mogelijkheden er zijn. Voor beperkte uitbreidingen is flexibiliteit in bebouwingmogelijkheden ingebouwd, namelijk 15%. Dit past bij een consoliderend bestemmingsplan, waar de bestaande situatie wordt vastgelegd.

### *Goot- en bouwhoogte*

De maximale goot- en/of bouwhoogte van (hoofd)gebouwen is over het algemeen binnen de regels gereguleerd net als de goot- en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Alleen in uitzonderlijke gevallen, en wanneer sprake is van nieuwbouw zijn bouwvlakken en bouwhoogtes op de verbeelding opgenomen. De wijze van meten van de goothoogte van een bouwwerk en de bouwhoogte van een bouwwerk is in de Inleidende regels bepaald. Bij het bepalen van de goothoogte wordt onderstaande tekening gehanteerd:



### *Bebouwingspercentage*

Bij de regeling van andere dan woonfuncties, is zowel voor de situering van de gebouwen als voor het toegestane bebouwingspercentage, uitgegaan van de vigerende regeling. Dit betekent dat in de regels is opgenomen voor welk deel het bebouwingspercentage geldt. Het kan voorkomen dat een bebouwingspercentage geldt ten opzichte van het gehele bouwperceel, en niet uitsluitend ten opzichte van de gronden gelegen binnen het bouwvlak. Onder het bouwperceel moet worden verstaan 'het aaneengesloten stuk grond, waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'. Het gaat dan om alle gronden horen bij het betreffende gebouw, bijvoorbeeld een woning. Dus ook de tuin voor de rooilijn of buiten het bouwvlak.

## **5.2 Dit bestemmingsplan**

### **5.2.1 Algemeen**

Dit bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de RO Standaarden - versie 1.1 zoals opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het plan voldoet aan het Informatiemodel ruimtelijke ordening 2008 (IMRO2008), de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten 2008 (STR12008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen.

Uitgangspunt voor de regels en de verbeelding is het handboek van de gemeente Ommen, welke gebaseerd is op de SVBP2008, het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Ommen en enkele specifieke afspraken die voortvloeien uit het standaardiseren en uniformeren van de bestemmingsregelingen van de gemeenten Ommen en Hardenberg (in het kader van de ambtelijke samenvoeging tot de bestuursdienst Ommen-Hardenberg). Daarnaast bevat het plan regels die de Wet ruim-

telijke ordening per 1 juli 2008 voorschrijft. De basis voor de verbeelding is de Groot-schalige basiskaart Nederland (GBKN) en de Kadastrale kaart.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden, Bedrijf, Buitenplaats, Gemengd, Groen, Horeca, Maatschappelijk, Natuur, Recreatie - Verblifsrecreatie, Sport, Verkeer, Water, Wonen en Woongebied.

Daarnaast kent het plan de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie, Waarde - Archeologische verwachting, Waarde - Beschermd dorpsgezicht / Historische buitenplaats en Waterstaat.

Tot slot kent het plan de gebiedsaanduidingen milieuzone - geluid, milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied, milieuzone - intrekgebied, veiligheidszone - lpg en vrijwaringszone - molenbiotoop.

### **5.2.2 Bestemmingen**

#### ***Agrarisch***

Deze bestemming is opgenomen voor agrarische gronden met bijbehorende voorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Gebouwen worden gebouwd binnen de aanduiding agrarisch erf. Dit erf beslaat het feitelijke erf en is daarmee groter dan de voorheen geldende bouwvlakken. Op deze wijze is er meer flexibiliteit in bebouwing mogelijk. Met een bebouwingspercentage is gereguleerd dat de bebouwingmogelijkheden ten opzichte van de geldende planologische situatie niet substantieel groter worden. Buiten het agrarisch erf zijn slechts beperkte bouwmogelijkheden. Onder voorwaarden kunnen de aanduidingsgrenzen worden overschreden. Bijvoorbeeld als het vanuit het oogpunt van de bedrijfsvoering nodig is en dat omliggende functies niet worden geschaad. Met een wijzigingsplan kan het agrarische erf in zijn geheel worden verschoven. Hiervoor geldt een zwaardere procedure omdat dit grotere gevolgen kan hebben voor de omgeving. Er is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een compensatiewoning te bouwen in het kader van rood voor rood.

Binnen het agrarisch erf zijn tevens diverse nevenfuncties toegestaan zoals de verkoop van streekproducten. Een aantal nevenfuncties zijn direct toegestaan. Andere nevenfuncties zijn mogelijk na het verlenen van een omgevingsvergunning bijvoorbeeld voor opslag en agrarische loonbedrijven en kleinschalige horecagelegenheden. Eén en ander om te borgen dat de agrarische functies niet worden beperkt.

#### ***Agrarisch met waarden***

Deze bestemming is opgenomen voor agrarische gronden met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het behoud en bescherming van ter plaatse voorkomende natuur- en landschapswaarden. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Ter bescherming van de natuur- en landschapswaarden is een omgevingsvergunning opgenomen op grond waarvan werken en werkzaamheden slechts onder voorwaarden kunnen worden uitgevoerd.

Gebouwen worden gebouwd binnen de aanduiding agrarisch erf. Daarbuiten zijn slechts beperkte bouwmogelijkheden. Binnen het agrarisch erf zijn tevens diverse nevenfuncties toegestaan. Een aantal nevenfuncties zijn direct toegestaan. Andere nevenfuncties zijn mogelijk na het verlenen van een omgevingsvergunning. Tot slot is

nog een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Voor het overige wordt verwezen naar Agrarisch.

### **Bedrijf**

Op de gronden met bestemming Bedrijf zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Door middel van een omgevingsvergunning zijn voorts andere bedrijven toegestaan die voor wat betreft hinder vergelijkbaar zijn met bedrijven in de categorieën 1 en 2. Daar waar een bedrijf qua aard in een hogere categorie valt, is dat bedrijf specifiek aangeduid.

Per bedrijf is één bestaande bedrijfswoning toegestaan of is bij recht een nieuwe bedrijfswoning mogelijk als deze op de verbeelding is aangeduid. Daarnaast is een mogelijkheid opgenomen om met een afwijking een bedrijfswoning toe te staan. Een specifiek verbod is opgenomen voor risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven, m.e.r.-plichtige inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

Gebouwen mogen de rooilijnen niet overschrijden. Het bebouwingspercentage bedraagt 70% of het bestaande percentage. In een aantal gevallen is een bouwvlak of een specifiek bebouwingspercentage opgenomen. Goot- en bouwhoogtes mogen niet meer bedragen dan 115% van de bestaande hoogte. Op die manier ontstaat een flexibel systeem dat recht doet aan de bestaande situatie.

Afwijken van de bouwregels is mogelijk. Er wordt dan een afweging gemaakt of de afwijking geen wissel trekt op de omgeving: functionaliteit, bebouwing, verkeers- veiligheid en parkeren.

### **Buitenplaats**

De bestemming Buitenplaats heeft betrekking op de buitenplaats Vilsteren. De instandhouding van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden worden in deze bestemming gecombineerd met het toestaan van diverse functies zoals wonen, kantoren en agrarisch grondgebruik.

De systematiek van de bouwregels en de afwijking daarvan is gelijk aan die van de bestemming Bedrijf. Afwijken van de bouwregels is mogelijk. Er wordt dan een afweging gemaakt of de afwijking geen wissel trekt op de omgeving: functionaliteit, bebouwing, verkeers- veiligheid en parkeren.

### **Gemengd**

Er is gekozen om percelen veelal in de dorpscentra, de bestemming Gemengd te geven om in te kunnen spelen op de veelheid aan functies die hier wenselijk zijn; op die manier ontstaat maximale uitwisselbaarheid tussen de functie. De gebruiksmogelijkheden van panden worden daarmee vergroot en de kans op leegstand verkleind. Binnen deze bestemming zijn bestaande woningen, detailhandel, bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en daghoreca toegestaan.

De systematiek van de bouwregels en de afwijking daarvan is gelijk aan die van de bestemming Bedrijf. Afwijken van de bouwregels is mogelijk. Er wordt dan een afweging gemaakt of de afwijking geen wissel trekt op de omgeving: functionaliteit, bebouwing, verkeers- veiligheid en parkeren.

### **Groen**

Grotere eenheden structureel groen alsmede enkele (voormalige) sportvelden hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn ook waterpartijen, speelvoorzieningen en dergelijke mogelijk. Er zijn slechts zeer beperkte bouw mogelijkheden.

### **Horeca**

Sommige percelen hebben een specifieke bestemming Horeca gekregen. Dit zijn vaak wat grotere horecavoorzieningen waarvan het niet aannemelijk is dat ze verplaatsen of dat er een andere functie in dat pand komt.

Er wordt onderscheid gemaakt in vijf horecacategorieën. Er is gekozen voor een indeling in vijf categorieën om recht te doen aan de aard van de horeca en in verband daarmee eventuele hinder. Zo heeft een café een ander gebruik dan een lunchroom. Dit onderscheid wordt in alle bestemmingsplannen in Ommen gehanteerd en kent zijn oorsprong in het bestemmingsplan voor het centrum.

Per bedrijf is het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan.

De systematiek van de bouwregels en de afwijking daarvan is gelijk aan die van de bestemming Bedrijf. Afwijken van de bebouwingsregels is mogelijk. Er wordt dan een afweging gemaakt of de afwijking geen wissel trekt op de omgeving: functionaliteit, bebouwing, verkeers- veiligheid en parkeren.

### **Maatschappelijk**

Deze bestemming is opgenomen voor maatschappelijke voorzieningen. Een aantal functies is vanwege de bijzondere ruimtelijke uitstraling specifiek aangeduid, zoals de begraafplaats.

De systematiek van de bouwregels en de afwijking daarvan is gelijk aan die van de bestemming Bedrijf. Afwijken van de bouwregels is mogelijk. Er wordt dan een afweging gemaakt of de afwijking geen wissel trekt op de omgeving: functionaliteit, bebouwing, verkeers- veiligheid en parkeren.

Voor de Kijk, doe en zorgboerderij in Lemele is een aparte planologische procedure gevoerd. Hierdoor wijkt de systematiek voor deze bestemming locatie enigszins af van de reguliere systematiek. Diverse aanduidingen zijn opgenomen ten behoeve van bijzondere functies. De bouw mogelijkheden zijn eveneens specifiek aangeduid. Ook gelden specifieke bouwregels.

### **Natuur**

De binnen het plangebied gelegen natuurgebieden (onder andere de EHS) zijn bestemd als Natuur. De gronden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming, beheer en ontwikkeling van actuele en potentiële natuur- en landschapswaarden, mede in de vorm van bossen. Daarnaast zijn onverharde voet- en fietspaden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, openbare nutsvoorzieningen en extensieve dagrecreatie toegestaan.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden is aan een omgevingsvergunningplicht gekoppeld. Dit om de waarden te beschermen.

### **Recreatie - Verblifsrecreatie**

Deze bestemming heeft betrekking op het verblifsrecreatief terrein, de Imminkhoeve. Zowel verblifs- als dagrecreatie zijn toegestaan alsmede ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en horeca. Voor de Imminkhoeve is een aparte planologische procedure gevoerd. Hierdoor wijkt de systematiek voor deze bestemming locatie enigszins af van de reguliere systematiek. Diverse aanduidingen zijn opgenomen ten behoeve van bijzondere functies. Tevens is een werktuigberging toegestaan, doch uitsluitend daar waar aangeduid. Ook zijn culturele en educatieve voorzieningen mogelijk, daar waar aangeduid. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en de maatvoering van gebouwen is opgenomen in de regels.

### **Sport**

Binnen de bestemming Sport zijn diverse sportvoorzieningen toegestaan. Hierbij zijn lawaaisporten uitgezonderd.

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming.

Gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden. Het bebouwingspercentage is toegesneden op de specifieke situatie bij sportcomplexen. Er zijn nadere eisen opgenomen om te voorkomen dat bebouwing onwenselijk dicht bij omliggende functies wordt gerealiseerd.

### **Verkeer**

Aan de doorgaande wegen is de bestemming Verkeer toegekend. In deze bestemming is de inrichting vooral op de afwikkeling van het verkeer. (De meeste verblifsgebieden in het plangebied vallen onder de bestemming Woongebied.) Naast wegverkeer zijn onder meer ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

### **Water**

Gronden met de bestemming Water zijn bestemd voor Water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming zijn toegestaan.

### **Wonen**

Deze bestemming is toegekend aan solitaire bestaande woningen in gebiedsdelen waar de functie wonen niet de overwegende functie is. Aan deze laatste gebieden is de bestemming Woongebied toegekend.

Geregeld is dat het bestaande aantal woningen is toegestaan. Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan. Tevens kan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kleinschalige beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten mogelijk maken, mits deze tot categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoren.

Hoofdgebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden. De goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel.

Voor bijgebouwen geldt dat deze achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per hoofdgebouw is 75 m<sup>2</sup> voor percelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup> en 90 m<sup>2</sup> voor percelen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt.



Voor woonboerderijen is een bijzondere regeling opgenomen. Ten eerste wordt hoby-matig agrarisch gebruik expliciet toegestaan ter plaatse. Daarnaast gelden een aantal aanvullende afwijkingsmogelijkheden voor deze woonboerderijen. Deze afwijkingen hebben onder meer betrekking op agrarisch verwante nevenactiviteiten en zorgfuncties.

Een bijzondere wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waarbij voor een locatie aan de Balkerkweg de mogelijkheid is opgenomen om een extra woning te mogen bouwen.

### ***Woongebied***

De aaneengesloten woongebieden, dus gebieden met grotere aantallen geclusterde woningen, hebben deze bestemming gekregen. De bestaande woningen, maar ook het groen en de wegen vallen binnen deze bestemming. Andere functies zoals een incidentele winkel, zijn apart aangeduid. Op die manier kan de structuur van een gebied worden aangepast, zonder bestemmingsplanherziening.

Ook hier geldt dat gebouwen de rooilijn niet mogen overschrijden. Het bebouwingspercentage bedraagt 60%. De bestaande hoogtes mogen met 115% worden uitgebreid bij recht.

In situaties waarbij al wel een planologische mogelijkheid was om een woning te bouwen, maar deze feitelijk nog niet was gerealiseerd, is een bouwvlak opgenomen zodat duidelijk is waar de betreffende woning komt. Het aantal te realiseren woningen is op de verbeelding opgenomen.

Een bijzondere wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waarbij voor een bepaalde locatie de mogelijkheid is opgenomen om de gronden te wijzigen ten behoeve van woningbouw.

### ***Waarde - Archeologie***

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden in de bodem. Hiertoe is een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid alsmede een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Er geldt geen vergunningplicht voor ingrepen onder de 100 m<sup>2</sup>.

### ***Waarde - Archeologische verwachting***

De dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting is opgenomen ter bescherming van de potentiële archeologische waarden in de bodem. Hiertoe is een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid alsmede een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

Er geldt geen vergunningplicht voor ingrepen onder de 2.500 m<sup>2</sup>.

### ***Waarde - Beschermd dorpsgezicht/historische buitenplaats***

Beerze en Vilsteren zijn beide aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Deze status is vertaald in dit bestemmingsplan, door een dubbelbestemming op te nemen, waardoor het beschermde beeld van beide dorpen wordt behouden. Ook de historische buitenplaats Vilsteren is in deze dubbelbestemming ondergebracht.

De structuur van beide dorpen is geborgd doordat bijvoorbeeld de wegen specifiek zijn bestemd.

Deze dubbelbestemming houdt in dat naast de reguliere bestemmingen ook geldt dat de gebouwen uitsluitend in overeenstemming met het karakter van het beschermde gezicht en/of historische buitenplaats worden gebouwd. In het verlengde hiervan hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere regels te stellen aan de plaats en de afmeting van de bouwwerken. Deze zijn niet op voorhand al bepaald, om passende initiatieven en bouwplannen niet te frustreren.

Op deze manier kan bij recht wel worden gebouwd in beide dorpen en de historische buitenplaats, maar is er wel een waarborg voor de beschermde waarden.

Ook werken geen gebouw zijnde kunnen van invloed zijn op het beeld van het dorp en de historische buitenplaats. Daarom is hiervoor een vergunningsplicht opgenomen, zodat hier eveneens een toetsmoment ontstaat.

#### ***Waterstaat***

Deze dubbelbestemming ligt over een heel klein deel van het plangebied en heeft te maken met de waterhuishouding en waterkering in verband met de Overijsselse Vecht. Bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen kan alleen via een afwijkingsprocedure.

#### ***milieuzone - geluid***

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluid' mogen geen geluidgevoelige functies als wonen, gezondheidszorg en logies worden gerealiseerd.

#### ***milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied en milieuzone - intrekgebied***

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

#### ***veiligheidszone - lpg***

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn mede bestemd ter bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie. Op deze gronden zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan, tevens mogen er geen nieuwe gebouwen worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning hiervan afwijken, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

#### ***vrijwaringszone - molenbiotoop***

De aanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop is opgenomen ter bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

## **6 Economische uitvoerbaarheid**

In voorliggend bestemmingsplan worden geen dorpsuitbreidingen toegestaan. Het bestemmingsplan maakt hierbij geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan vinden afspraken over kostenverhaal in het kader van de wijzigingsprocedure plaats.

De ontwikkeling van dit bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de desbetreffende initiatiefnemer.

## 7 Procedure

### 7.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan “Kleine Kernen” is ten behoeve van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende instanties: Provincie Overijssel, Brandweer Ommen-Hardenberg, Waterschap Velt en Vecht, Waterschap Regge en Dinkel, Waterschap Groot Salland, de Gasunie, het Oversticht, Vitens, Tennet, Cultureel Erfgoed en de gemeentes Dalfsen en Hardenberg. Hierop zijn 7 overlegreacties ontvangen.

De overlegreacties zijn weergegeven in de notitie ‘Eindverslag Inspraak en Overleg voorontwerpbestemmingsplan Kleine Kernen’ voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens is aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. De notitie is als bijlage bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.

### 7.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan “Kleine Kernen” heeft vanaf donderdag 8 november 2012 tot en met woensdag 19 december 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Er zijn tijdens de inspraaktermijn vier inloopbijeenkomsten georganiseerd:

- Op maandag 12 november voor de kern Witharen bij Café de Druppel aan de Balkeweg 55 te Witharen;
- Op dinsdag 13 november voor de kern Vilsteren bij Herberg de Klomp aan de Vilsterseweg 10 te Vilsteren;
- Op maandag 19 november voor de kern Lemele bij Eetcafé de Driesprong aan de Hellendoornseweg 1 te Lemele;
- Op dinsdag 20 november voor de kernen Beerzerveld, Beerze en Beerzerveld-Kloosterdijk bij Café Restaurant Beerzerveld, aan de van Alewijkstraat 32 te Beerzerveld.

Tijdens deze bijeenkomsten kon, analoog en digitaal, van het plan kennis worden genomen en konden er vragen worden gesteld. Voor belangstellenden was er een model-inspraakformulier beschikbaar. De belangstelling was niet groot. Zo'n 30 personen hebben van deze bijeenkomsten gebruik gemaakt.

Het Plaatselijke Belang van elke kern is benaderd om te reageren (schriftelijk of tijdens de inspraakbijeenkomsten).

Verder is er voorafgaand en tijdens de inspraakperiode overleg gevoerd met landgoed Vilsteren.

Gedurende de tervisielegging zijn 12 inspraakreacties ontvangen. Deze inspraakreacties zijn samengevat weergegeven in een eindverslag<sup>2</sup> en voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

---

<sup>2</sup> Eindverslag Inspraak en Overleg voorontwerpbestemmingsplan Kleine Kernen, januari 2013

### **7.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 februari tot en met 27 maart 2013 ter inzage gelegen en is digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen tijdig ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie en weergegeven in het raadsvoorstel en raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan. Tevens is daarbij aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

### **7.4 Ambtshalve aanpassingen**

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, is het plan op een aantal onderdelen ambtshalve aangepast. Deze ambtshalve aanpassingen zijn weergegeven in het raadsvoorstel en raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.