

CONCEPT

Lemele

stedenbouwkundige visie

3^e participatiebijeenkomst
1 december 2025



Inhoudsopgave

01. Doelstelling
02. Terugblik op eerdere participatiebijeenkomsten
03. Concept visie
04. Concept uitwerking deellocaties
05. Realisatiestrategie
06. Vervolg

01. Doelstelling

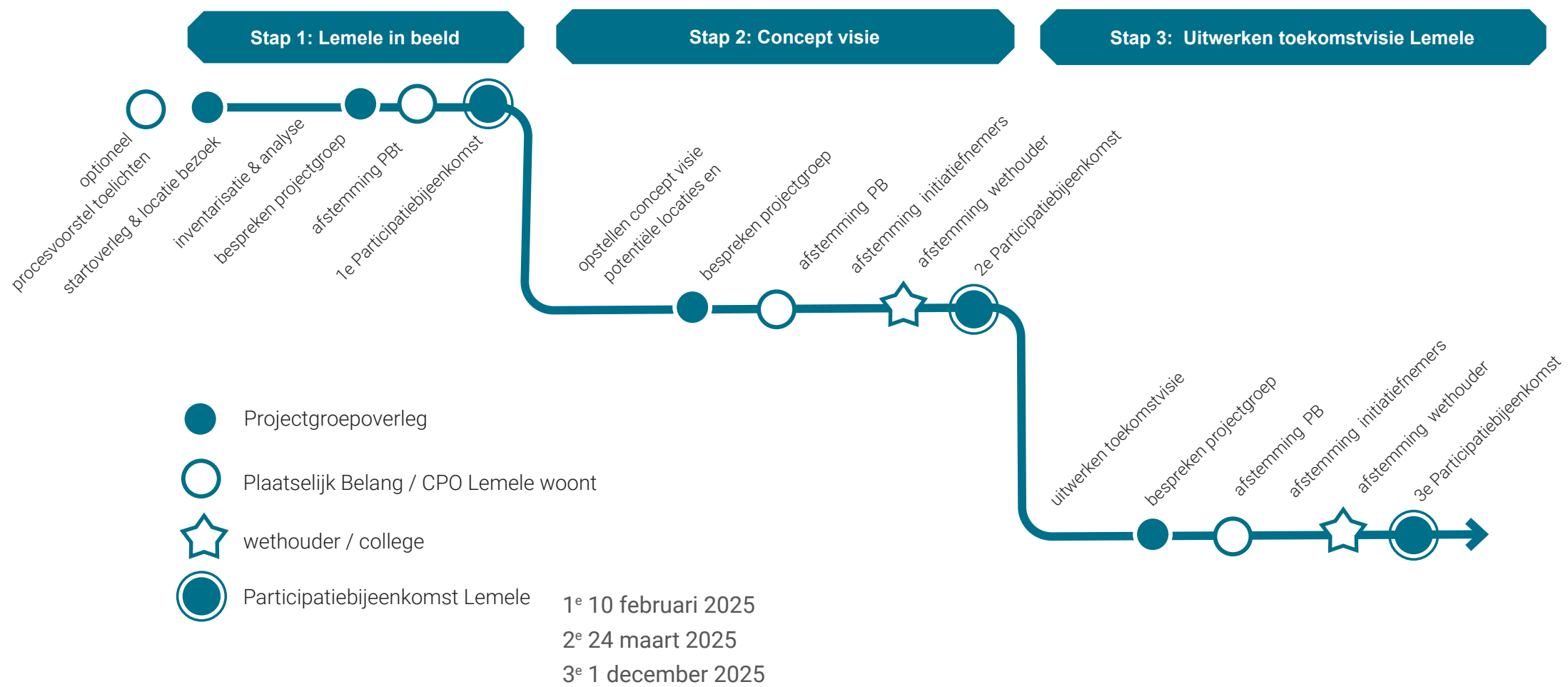
01. Doelstelling

Samen met inwoners een toekomstgerichte stedenbouwkundige (toekomst)visie opstellen om een stabiele lijn in bouwmogelijkheden van nieuwe woningen te bieden

- Hoe kan Lemele groeien passend bij de kwaliteiten van het dorp?
- Wat voor type woningen is behoefte aan?
- Op welke locaties is woningbouw passend en hoe kan woningbouw worden ingepast?



01. Aanpak en proces



01. Aanpak en proces

Waarom duurde stap 3 langer dan beoogd?

- De afstemming met initiatiefnemers (ontwikkellende partijen & Vechtdal Wonen) en wijze waarop 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% duur over Lemele wordt verdeeld vroeg meer tijd.
- Er is nu voldoende duidelijkheid over de zuidelijke deelgebieden om de uitgewerkte ruimtelijke visie af te ronden en terug te koppelen.
- Tifa-Exel volgt een eigen traject. Dit is nu ook zo in de ruimtelijke visie opgenomen.

02. Terugblik op eerdere participatiebijeenkomsten

02. Terugblik 1^e participatiebijeenkomst Lemele

Goede opkomst en veel inbreng!

2. Wat is typisch Lemele?

287 responses



Woningbehoefte is groot

- Van 136 respondenten zijn 68 binnen nu en 5 jaar op zoek naar een woning, 25 binnen 5 en 10 jaar
- Voornamelijk behoefte aan woningen voor starters en doorstromers (koop)



10 februari 2025

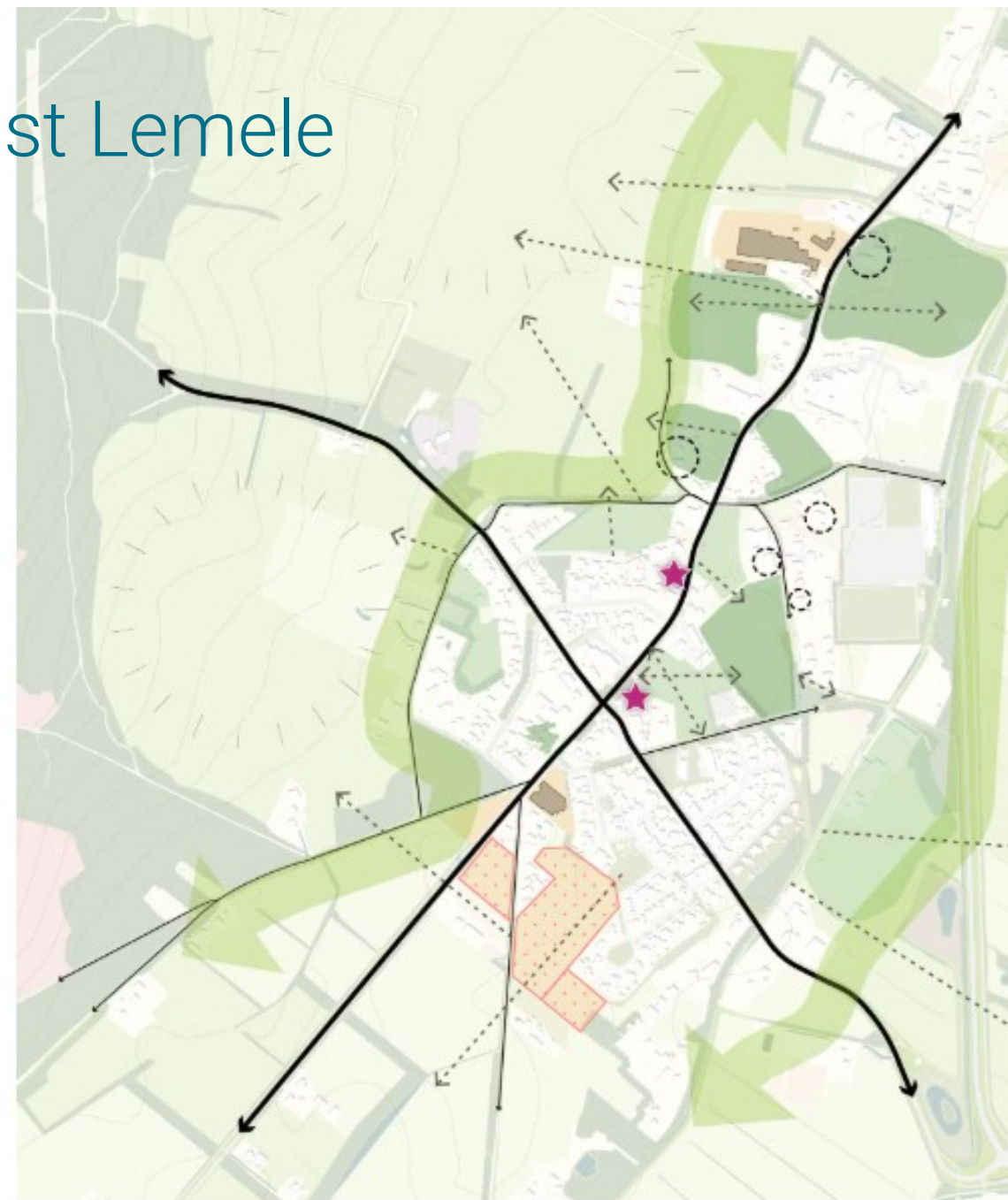
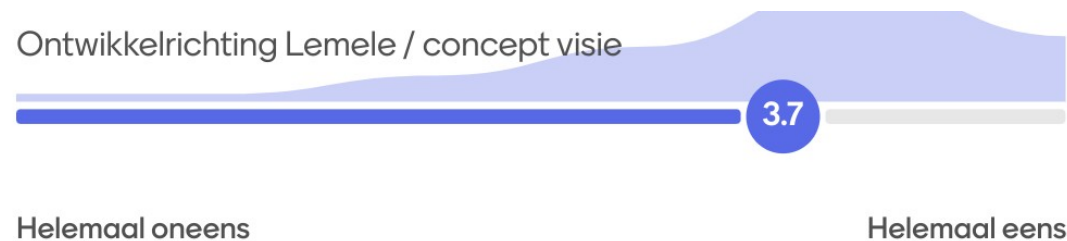
02. Terugblik 2^e participatiebijeenkomst Lemele

Opmerkingen op concept visie:

- overwegend positief
- niet bouwen richting berg, geen apart 'dorp' bij Tifa
- niet bouwen op essen
- snelheid maken, bouwen voor de jeugd

Reacties op deellocaties bespreken we in deel 4.

1. Kunt u zich vinden in de voorgestelde ontwikkelrichting voor Lemele / concept visie?



03.

Concept visie

03. Concept toekomstvisie Lemele

Uitgangspunten voor ontwikkeling

- Inbreiding gaat voor uitbreiding in het kader van duurzaam ruimtegebruik. Inbreiding is onvoldoende om in behoefte te voorzien
- Transformatie bestaande bebouwing = inbreiding
- De landschappelijke contouren volgen de landschappelijke ondergrond
- Zeer waardevolle open plekken in Lemele komen niet voor inbreiding (woningbouw) in aanmerking, omdat daarmee het karakter van het dorp verloren gaat
- Kleinschalige inbreiding op visueel-ruimtelijke open plekken is denkbaar, mits de waardevolle zichtrelaties in stand worden gehouden
- Uitbreiding binnen landschappelijke contour en aansluitend bij karakteristieken van Lemele



03. Landelijk woonmilieu in Lemele



Woningdichtheid *

- Circa 10-15 woningen per hectare

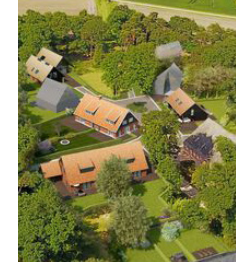
Woonmilieu

- Erfwonen ("schuren")
- Informeel parkeren op erf
- Landschappelijke inpassing erf

Woningtypes

- Rug-aan-rugwoningen
- Rijwoning
- Twee-onder-één-kap
- Vrijstaande woning

* Afwijkingen van de woningdichtheid zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit past bij het woonmilieu.



03. Dorps woonmilieu in Lemele



Woningdichtheid*

- Circa 20-25 woningen per hectare

Woonmilieu

- Dorpswonen

Woningtypes

- Rijwoningen
- Rug-aan-rugwoningen
- Levensloopbestendige woning
- Twee-onder-één-kap
- Vrijstaande woning

* Afwijkingen van de woningdichtheid zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit past bij het woonmilieu.



03. centrum-dorps woonmilieu in Lemele



Woningdichtheid*

- Circa 30-35 woningen per hectare

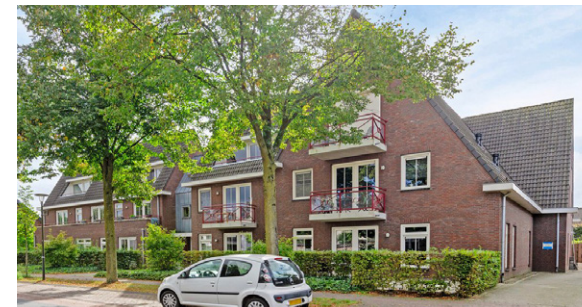
Woonmilieu

- Centrum-dorps wonen

Woningtypes

- Woningen rondom een collectieve tuin
- Rijwoningen
- Levensloopbestendige woning
- Appartementen
- Beneden-boven-woning

* Afwijkingen van de woningdichtheid zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit past bij het woonmilieu.



04.

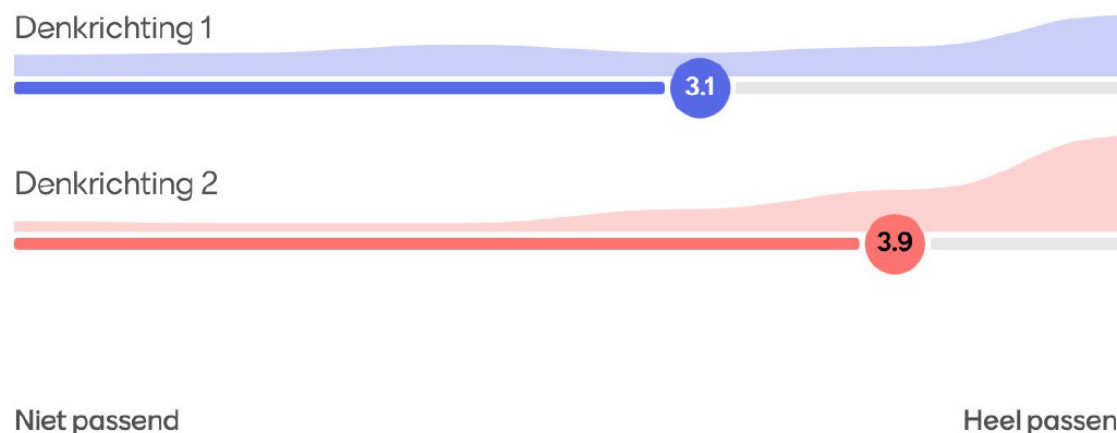
Concept uitwerking deellocaties

04. Opbrengst 2^e participatiebijeenkomst locatie Zaal Dijk

Opbrengst samengevat

- Kleine voorkeur denkrichting 2
- Wens behoud dorps en landelijk karakter
- Voorkeur voor kleinschalig, groen en betaalbaar, groene inpassing parkeren en geen hoogbouw
- Ouderen- en starterswoningen gewenst
- Belang van (herkenbaarheid) boerderij + behoud bord

5. Hoe passend vindt u denkrichting 1 en 2 voor Zaal Dijk?



Denkrichting 1; appartementen zalencentrum
en groene parkeerplaats overzijde



Denkrichting 2; volumes in losse opzet, kleinschalig erf op parkeerplaats

04. Denkrichtingen ruimtelijke ontwikkeling locatie Zaal Dijk



**Denkrichting 1; appartementen zalencentrum
en groene parkeerplaats overzijde**



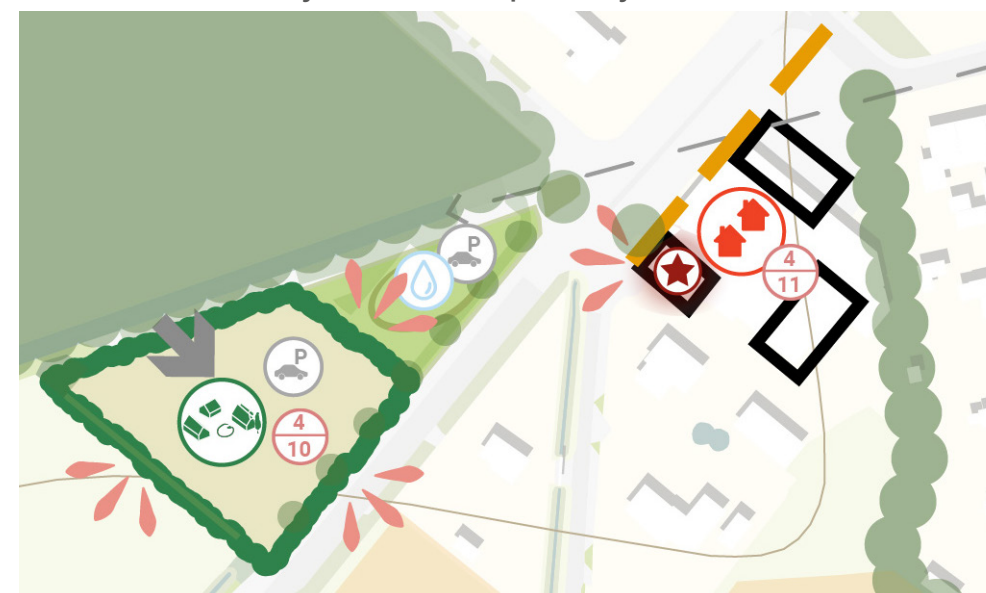
Legenda

-  Bestaande bebouwing
-  Bestaande wegenstructuur
-  Bestaande groenstructuren
-  Bestaande boom inpassen
-  Transformatie of verwijzing naar oorspronkelijke café Bergzicht
-  Landelijk woonmilieu
-  Dorps woonmilieu
-  Centrum-dorps woonmilieu
-  Indicatie maximale bouwlijn
-  Alzijdige oriëntatie
-  Parkeren op eigen terrein realiseren
-  Aandacht voor waterberging op eigen terrein
-  Goothoogte (4m) met royale kap (11m)
-  Goothoogte (4m) met royale kap (10m)
-  Één entree naar erf (locatie indicatie)
-  Ruimte open houden t.b.v. herkenbaarheid wegenstructuur
-  Groene parkeerplaats
-  Erf met landschappelijke omzoming
-  Gebruik verdwenen paden waar mogelijk als ontwerpaanleiding
-  Potentiële ontwikkellocaties

Uitgangspunten voor ontwikkeling

- Herkenbare dorpsrentree
- (Centrum)dorps woonmilieu (circa 20-35 won/ha)*
- Groene inpassing parkeerplaats

* Afwijkingen van de woningdichtheid zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit past bij het woonmilieu.



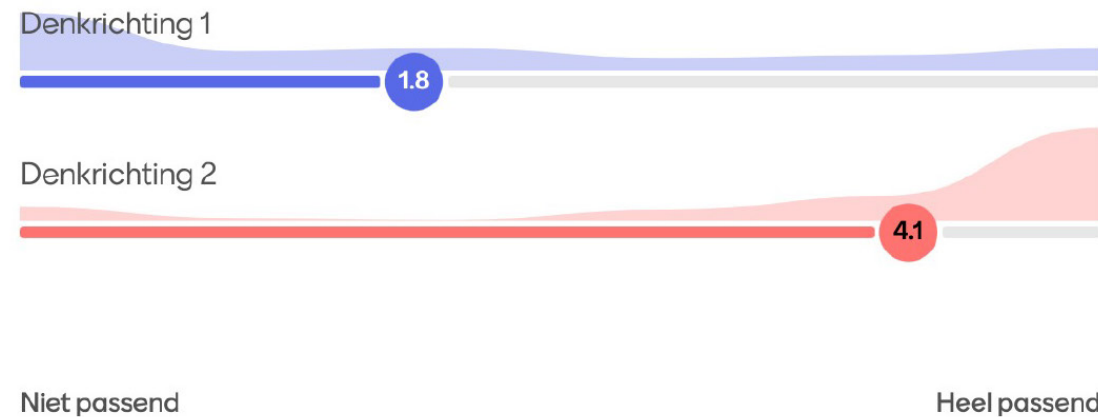
**Denkrichting 2; volumes in losse opzet,
kleinschalig erf op parkeerplaats**

04. Opbrengst 2^e participatiebijeenkomst locaties zuidzijde Lemele

Opbrengst samengevat

- Duidelijke voorkeur voor denkrichting 2
- Wens behoud van doorzichten en groen
- Kleinschalig, open, landelijk en betaalbaar wonen, passend bij huidige woonbuurt
- Goede nieuwe veilige ontsluiting, niet via speeltuin!

7. Hoe passend vindt u denkrichting 1 en 2 voor de gronden ten zuiden van Zaal Dijk?



04. Concept uitwerking deellocaties zuidzijde Lemele



Samenhangende ontwikkeling met nieuwe ontsluiting op zuidelijke dorpsrand als overgang

Legenda

- Locatie
- Bestaande bebouwing
- Bestaande wegenstructuur
- Bestaande groenstructuren
- Bestaande groenstructuren
- Bestaande boom inpassen
- Zichtlijn
- Mogelijke ontsluitingsvarianten, nader onderzoek naar gewenste ontsluiting
- Mogelijke ontsluiting langzaamverkeer, nader onderzoek naar gewenste ontsluiting
- Oriëntatie
- Samenhangende ontwikkeling als nieuwe dorpsrand
- Dorps woonmilieu
- Landelijk woonmilieu
- Erf met landschappelijke omzoming
- Één entree naar erf (locatie indicatie)
- Parkeren op eigen terrein realiseren
- Aandacht voor waterberging op eigen terrein
- Goothoogte (6m) met royale kap (10m)
- Goothoogte (4m) met royale kap (10m)
- Open houden voor landschap
- Potentiële ontwikkellocaties

Uitgangspunten voor ontwikkeling

Gronden ten zuiden van Zaal Dijk

- Afwisseling tussen bebouwing en openheid
- Ontsluiting vanaf Kortevelldsweg
- Dorps woonmilieu (circa 20-25 won/ha)*.

Kortevelldsweg

- Nieuw erf passend bij ontginningslandschap
- Landelijk woonmilieu (circa 10-15 won/ha)*.

Perceel Zonnevest

- Landelijk woonmilieu (circa 10-15 won/ha)*.

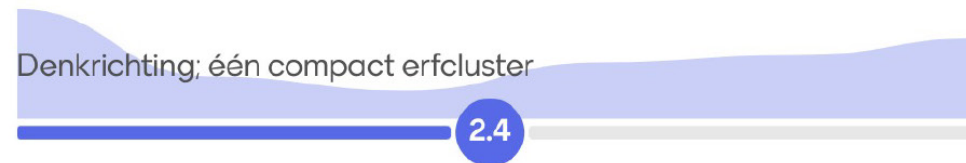
* Afwijkingen van de woningdichtheid zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit past bij het woonmilieu.

04. Opbrengst 2^e participatiebijeenkomst locatie Tifa-Exel

Opbrengst samengevat

- Voorkeur kleinschalige bouw open (erf)opzet
- Behoud zichtlijnen en landelijke sfeer
- Betaalbare woningen
- Een deel van de mensen wil geen woningen op deze locatie

3. Hoe passend vindt u de denkrichting voor Tifa / bouwbedrijf Exel?



Niet passend

Heel passend

04. Concept uitwerking deellootatie Tifa-Exel



Denkrichting; één compact erf cluster

* Afwijkingen van de woningdichtheid zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit past bij het woonmilieu.

Legenda	
	Indicatie maximale bouwlijn
	Bestaande bebouwing
	Huidige contour bouwvlak
	Bestaande wegenstructuur
	Bestaande groenstructuren
	Inpassen bestaande bomen
	Waardevolle open plek vooral cultuurhistorisch / landschappelijk
	Hoofdentree naar erfcluster
	Doorzetten lintbebouwing
	Landelijk woonmilieu
	Erf met landschappelijke omzoming
	Parkeren op het erf
	Aandacht voor waterberging op eigen terrein
	Goothoogte (4m) met royale kap (10m)
	Te verwijderen wal (landschapsvreemd element)
	Open houden landschap
	Zichtlijnen
	Zichtlijn richting Lemelerberg
	Gebruik verdwenen paden waar mogelijk als ontwerpaanleiding
	Es

Uitgangspunten voor ontwikkeling

- Behoud en versterk waar mogelijk doorzichten naar de Lemelerberg en openheid essen in stand houden.
- Woningbouw met landelijk karakter, lage dichtheid, lage goothoogte (max. 4m) en royale kap (max. 10m).
- Woningdichtheid circa 10-15 won/ha *.
Versterking van de Lemelerweg als historisch lint met bebouwing parallel aan de weg en open houden achterzijde voor het landschap.
- Het erf dient één entree te hebben, met bebouwing gegroepeerd rondom het erf: één hoofdgebouw gericht op de Lemelerweg en (schuur)woningen op het achterterrein.
- Voldoende aandacht voor waterberging.
- Bestaande bomen inpassen

05.

Realisatiestrategie

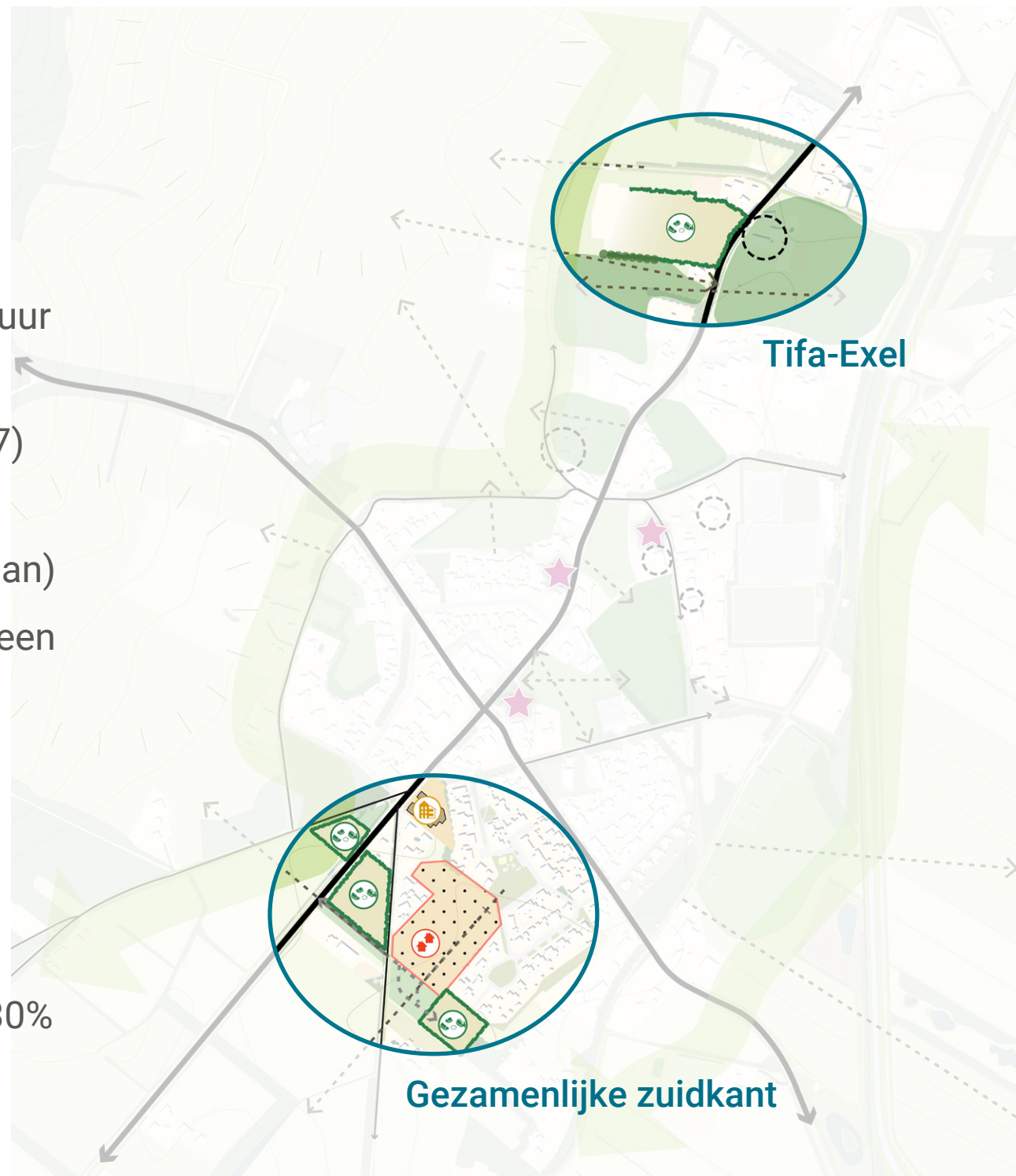
05. Realisatiestrategie

Gezamenlijke zuidkant

- De zuidkant ontwikkelt gezamenlijk incl. nieuwe ontsluiting
- Verdeling van 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% duur over gezamenlijke locaties zuidkant
- Initiatiefnemers starten planontwikkeling (2026-2027) op, op basis van de ruimtelijke visie
- Gemeente Ommen faciliteert (wijziging omgevingsplan)
- Afspraken maken over fasering/programmering om een stabiele lijn in bouwmogelijkheden van nieuwe woningen te bieden

Tifa-Exel

- Tifa-Exel volgt een traject dat afhankelijk is van eventuele bedrijfsverplaatsing.
- Uitgangspunten bij woningbouw: ruimtelijke visie & 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% duur op de locatie.



05. Realisatiestrategie

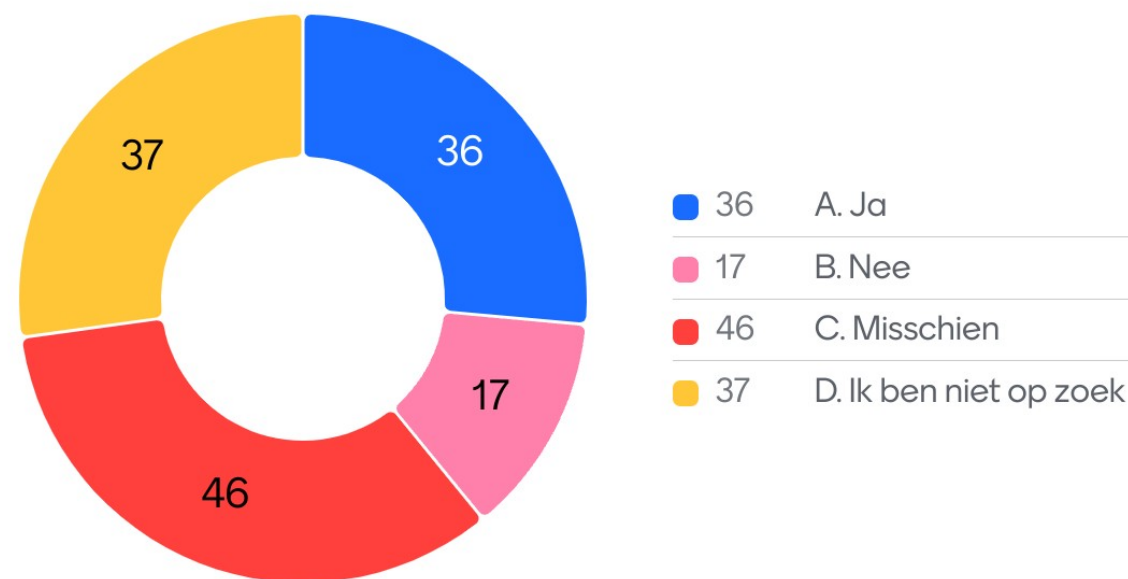
CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap)

- CPO Lemele Woont wil graag een rol in het vervolg en de te maken afspraken.
- Gemeente Ommen kan de rol van CPO niet afdwingen als de grond van derden is, maar wil dit wel stimuleren en faciliteren.

Gemeente stimuleert CPO, door:

- subsidie voor inhuur professionele begeleiding
- voorschot voor het opstellen van een bouwplan
- voorfinanciering /budget voor planontwikkeling indien CPO partij zelf eigenaar is van een mogelijk bouwperceel.
- Gemeente zal aandringen op het maken van afspraken met de ontwikkelaars over betrokkenheid van CPO Lemele Woont.

Is CPO een optie als u op zoek bent naar een nieuwbouw woning?



Interesse voor CPO in Lemele tijdens de 1^e participatiebijeenkomst in maart 2025

06. Vervolg

06. Hoe nu verder?

Planning

Q1 2026	vaststellen stedenbouwkundige visie door college & gemeenteraad
Q1 2026	overleg met de provincie
Q1/2 2026	samenwerkingsovereenkomst met partijen zuidzijde
Q3/Q4 2026	voorbereiding wijziging omgevingsplan inclusief haalbaarheidsonderzoeken (archeologie, bodem, verkeer, water, natuur, milieuaspecten (o.a. stikstof)
2027	procedure wijziging omgevingsplan
	Daarna start bouw- en woonrijpmaken

Deze planning is indicatief; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

06. Hoe nu verder?

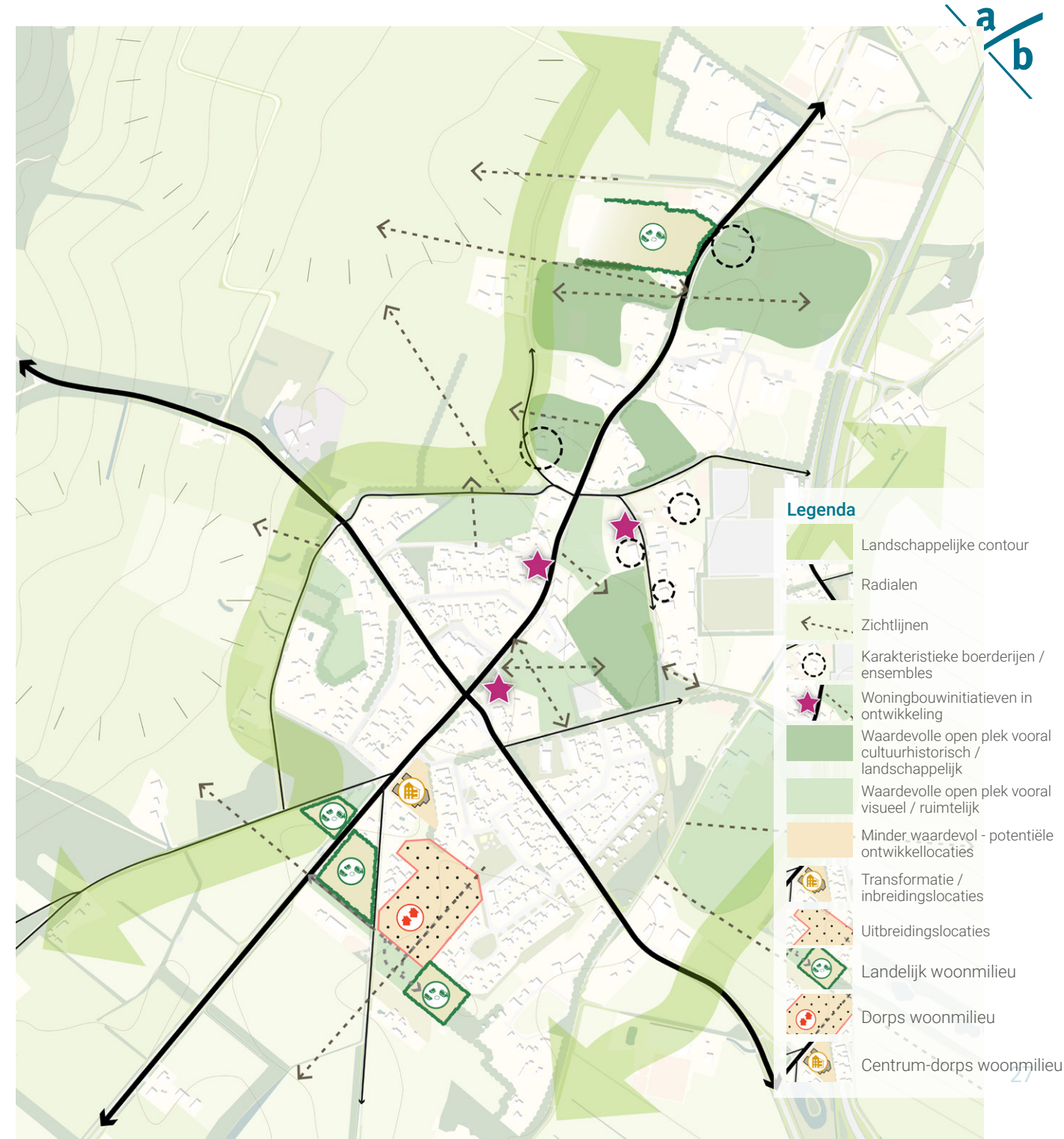
Korte eerste reactie via de mentimeter

Toelichting bij panelen

- Bij de panelen kunt u de voorstellen rustig bekijken, vragen stellen en reacties geven via een reactieformulier
- U kunt ook een reactie sturen naar **gemeente@ommen.nl**

Vaststellen ruimtelijke visie Lemele

- We verwerken de reacties in de eindrapportage
- De concept rapportage wordt ter vaststelling aangeboden aan college en gemeenteraad



06. www.menti.com

Voer het wachtwoord in: 6463 4473

- Inzicht krijgen in wat u belangrijk vindt
- De mentimeter is anoniem

wifi de Schakel: **Lemele-2509**

Bedankt voor
je aandacht!