

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk:	2015308	Raad	17 november 2016
Documentkenmerk:	2015331	B. en W.	27 september 2016
Behandeld door:	dhr. W.G.J. Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuisweg, Witharen', 'Beeldkwaliteitsplan woningbouw Tolhuisweg Witharen' en 'Verordening geurhinder en veehouderij Witharen'.

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Tegemoetkomen aan zienswijze 2 door in de regels van het bestemmingsplan op te nemen dat uitsluitend vrijstaande woningen dan wel twee-onder-een-kappers gebouwd mogen worden;
- Niet tegemoetkomen aan zienswijze 1;
- De notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuisweg, Witharen', het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan 'Woningbouw Tolhuisweg Witharen' en de ontwerpverordening 'geurhinder en veehouderij Witharen' vaststellen;
- Het bestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuisweg, Witharen' gewijzigd vast te stellen in die zin dat in de regels wordt opgenomen dat uitsluitend vrijstaande woningen dan wel twee-onder-een-kappers gebouwd mogen worden, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IRO.0175.klkernen2012bp0003-VGo1);
- Het 'Beeldkwaliteitsplan woningbouw Tolhuisweg Witharen' vast te stellen als wijziging op de welstandsnota;
- De 'Verordening geurhinder en veehouderij Witharen' vast te stellen;
- De provincie Overijssel vragen om in te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de directe bekendmaking daarvan;
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Inleiding

Op 31 maart jl. heeft de raadscommissie ingestemd met het starten van de vaststellingsprocedure van het voorontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuisweg, Witharen'. Vervolgens heeft dit voorontwerp vanaf half april jl. gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarna is de ingekomen inspraakreactie verwerkt en heeft het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegen, samen met het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp van een geurverordening.

Het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de geurverordening zijn nu gereed om vastgesteld te worden.

Beoogd effect

Het realiseren van maximaal 9 woningen in de kern Witharen in planologische zin mogelijk maken.

Argumenten

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan krijgt de beoogde locatie voor de bouw van woningen de bestemming 'woongebied', waarbij door middel van een aanduiding is aangegeven dat er maximaal 9 woningen gebouwd mogen worden. De voormalige boerderij aan de Olde Venneweg 2 krijgt de bestemming 'wonen' op basis waarvan ter plaatse een dubbele woning aanwezig mag zijn (conform de feitelijke situatie).

Geurverordening

Zoals in het raadscommissievoorstel (zie bijlage) al is aangegeven kan lokaal maatwerk worden gerealiseerd in de afstemming tussen ruimtelijke ontwikkeling en milieu door een versoepeling van de geurnorm ter plaatse van de woningbouwlocatie van 3 naar 4 Ou. Hiermee worden de rechten van de veehouderij aan de Olde Venneweg 3 niet aangetast. Het woon- en leefklimaat in het plangebied wordt daarmee geclassificeerd als 'redelijk goed' tot 'goed'. Het verhogen van de geurnorm heeft geen invloed op de geurbelasting op de bestaande woningen.

Het vaststellen van een hogere geurnorm kan door middel van een geurverordening. Bijgevoegd treft u een geurverordening voor Witharen aan. Deze verordening kan gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld worden.

Beeldkwaliteit

Teneinde een goed toetsingskader te hebben voor de toekomstige bouwplannen is het 'Beeldkwaliteitsplan woningbouw Tolhuisweg Witharen' opgesteld. De nu voor het gebied geldende welstandsnota ziet niet toe op de komst van woningen. Het nu voorliggende beeldkwaliteitsplan bevat criteria welke er voor zullen zorgen dat woningen gebouwd worden welke passen op de locatie aan de rand van de kern Witharen.

Planning en procedure

Gedurende de periode dat het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de geurverordening als ontwerp ter inzage hebben gelegen zijn twee inspraakreacties kenbaar gemaakt. Eén zienswijze is afkomstig van omwonenden van het plangebied en andere inwoners van Witharen. Het gaat om exact dezelfde brief als de brief welke is ingediend als inspraakreactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan. De andere zienswijze is ingediend door Milieu-adviesbureau Middelkamp namens een aanwonende van het plangebied en namens de stichting leefbaar Buitengebied.

De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuisweg, Witharen', het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan 'Woningbouw Tolhuisweg Witharen' en de ontwerpverordening 'geurhinder en veehouderij Witharen'.

De ingekomen zienswijzen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan en de geurverordening kunnen ongewijzigd vastgesteld worden.

Risico's

De gebruikelijke risico's bij een planologische procedure. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Tegen het beeldkwaliteitsplan en de geurverordening kan geen beroep worden ingesteld.

Financiën

De grondeigenaar heeft besloten om de ontwikkeling door middel van zelfrealisatie vorm te geven. De grondeigenaar gaat voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp maken en verzorgt de kavelverkoop. De rol van de gemeente is daarmee faciliterend. Tussen de grondeigenaar en de gemeente is een exploitatieovereenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuisweg, Witharen';
- Beeldkwaliteitsplan 'Woningbouw Tolhuisweg Witharen';
- 'Verordening geurhinder en veehouderij Witharen';
- Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuisweg, Witharen', het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan 'Woningbouw Tolhuisweg Witharen' en de ontwerpverordening 'geurhinder en veehouderij Witharen'.
- Zienswijzen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

Burgemeester,

L. Dennenberg

Mr. M. Boumans MPM

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2015308
Documentkenmerk: 2015331

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuisweg, Witharen', 'Beeldkwaliteitsplan woningbouw Tolhuisweg Witharen' en 'Verordening geurhinder en veehouderij Witharen'.

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 oktober 2016 ;

Besluit:

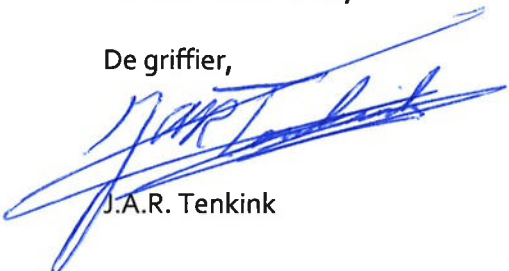
- Tegemoet te komen aan zienswijze 2 door in de regels van het bestemmingsplan op te nemen dat uitsluitend vrijstaande woningen dan wel twee-onder-een-kappers gebouwd mogen worden;
- Niet tegemoet te komen aan zienswijze 1;
- De notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuisweg, Witharen', het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan 'Woningbouw Tolhuisweg Witharen' en de ontwerpverordening 'geurhinder en veehouderij Witharen' vaststellen;
- Het bestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuisweg, Witharen' gewijzigd vast te stellen in die zin dat in de regels wordt opgenomen dat uitsluitend vrijstaande woningen dan wel twee-onder-een-kappers gebouwd mogen worden, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IRO.0175.klkernen2012bp0003-VG01);
- Het 'Beeldkwaliteitsplan woningbouw Tolhuisweg Witharen' vast te stellen als wijziging op de welstandsnota;
- De 'Verordening geurhinder en veehouderij Witharen' vast te stellen;
- De provincie Overijssel te vragen om in te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de directe bekendmaking daarvan;

- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

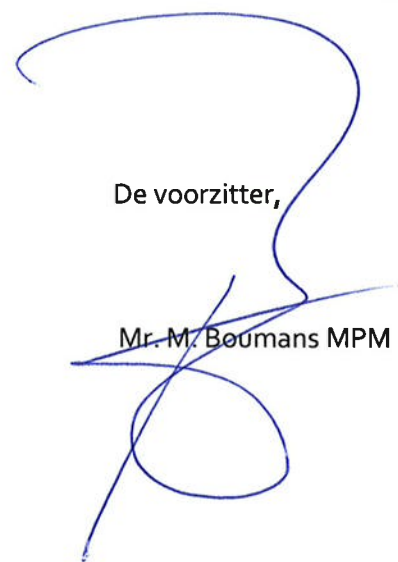
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen d.d. 17 november 2016.

De raad voornoemd,

De griffier,



J.A.R. Tenkink



De voorzitter,

Mr. M. Boumans MPM

Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuisweg, Witharen', het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan 'Woningbouw Tolhuisweg Witharen' en de ontwerpverordening 'geurhinder en veehouderij Witharen'.

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuisweg, Witharen', het beeldkwaliteitsplan 'Woningbouw Tolhuisweg Witharen' en de ontwerpverordening 'geurhinder en veehouderij Witharen' hebben vanaf donderdag 30 juni 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er in totaal 2 zienswijzen aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt. In het onderstaande zijn de beide zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien.

De Wet bescherming persoonsgegevens is van toepassing op het digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen. De naam, adres en woonplaatsgegevens van personen zijn daarom geanonimiseerd. De zienswijzen van personen zijn hierdoor vervangen door een nummering.

Zienswijze 1

Samenvatting

De ingekomen zienswijze betreft een gezamenlijke zienswijze van omwonenden en inwoners van Witharen. De zienswijze is ondertekend door 46 personen (21 verschillende adressen). De inhoud van de zienswijze is exact hetzelfde als de inhoud van de eerder ingediende inspraakreactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om exact dezelfde brief. In de zienswijze wordt een aantal onderwerpen genoemd:

1. Het ruime uitzicht van veel bewoners aan de Tolhuisweg zal ernstig aangetast worden. Dat heeft onder meer invloed op de WOZ-waarde van deze woningen.
2. De maximale stanknorm wordt ten nadele van de huidige bewoners versoepeld om de bouw van de woningen mogelijk te maken. Ten gevolge van deze versoepeling kunnen andere nabijgelegen veehouderijen verder uitbreiden.
3. De gemeenteraad heeft aangegeven dat een gezondheidsrapportage nodig is als de afstand tussen nieuwe woningen en veehouderijen minder is dan 500 meter.
4. Er is geen goed onderzoek uitgevoerd naar alternatieven voor de vraag naar woningen in Witharen.
5. In het plan is niet meegenomen de sterk gewijzigde en afnemende vraag naar woningen in Witharen.
6. Het plan is in strijd met het gemeentelijke woningbouwprogramma en is in strijd met de ladder van duurzame verstedelijking (LDV). Verwezen wordt daarbij naar het plan Vlierlanden dat in Ommen wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente

1. Dat de realisatie van het plan van invloed is op het uitzicht een aantal bewoners van de Tolhuisweg staat niet ter discussie. Echter, dat ter plaatse woningen gerealiseerd gaan worden is al jaren bekend. In bestemmingsplannen uit 2003 (Witharen) en 2013 (Kleine kernen) is al aangegeven dat op de betreffende strook in de toekomst woningen gerealiseerd zullen worden. Daar komt bij dat er geen blijvend recht op een vrij uitzicht bestaat. De gekozen locatie is vanuit stedenbouwkundig oogpunt de meest logische locatie. Indien bewoners menen dat hun woning minder waard wordt bestaat er de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan een verzoek tot een tegemoetkoming in de waardevermindering (planschade) aan te vragen.

2. Het afwijken van de geldende geurnorm, wat mogelijk is door het opstellen van een geurverordening voor een specifiek plan, heeft geen nadelige invloed op de geursituatie voor de bestaande woningen. De geurcontour van het bedrijf aan de Olde Venneweg 3 ligt deels over de kern Witharen. Door een aanpassing van de geurnorm van 3 naar 4 ou/m³ (98 percentiel) wordt het mogelijk om de geplande woningen te realiseren zonder dat de bestaande rechten van het bedrijf aan de Olde Venneweg 3 worden aangetast. De hogere geurnorm geldt uitsluitend voor het voorliggende plangebied. Voor het bestaande bebouwde gebied blijft de wettelijke geurnorm van 3 ou/m³ (98 percentiel) van toepassing omdat de geurverordening alleen van toepassing is op het nu voorliggende plangebied. De aanpassing van de geurnorm betekent niet dat het betreffende bedrijf meer geur dan nu is vergund mag verspreiden. Als andere bedrijven willen uitbreiden zal de uitbreiding op alle milieufactoren moeten worden getoetst, maar ook bij een eventuele uitbreiding mogen de geurnormen van 3 en 4 odeur niet worden overschreden. De geurbelasting zal door het vaststellen van de geurverordening niet veranderen. Er wordt 'slechts' toegestaan/vastgelegd dat de hogere belasting voor het plangebied aanvaardbaar is.
3. De te bouwen nieuwe woningen liggen op een afstand van minimaal ca. 200 meter van het bouwblok van de Olde Venneweg 3. De landelijke GGD adviseert uit voorzorg een minimale afstand van 250 meter aan te houden. Omdat in dit geval de afstand minder is, is de GGD om advies gevraagd. De GGD geeft aan dat de gemeente Ommen zelf een afweging moet maken tussen het behouden en versterken van de leefbaarheid van de kern Witharen door nieuwbouw tegen het accepteren van een mindere kwaliteit van het leefmilieu door eventuele geurhinder. De GGD adviseert om deze afweging nadrukkelijk voor te leggen aan de aspirant kopers. In de gevoerde overleggen met het Plaatselijk Belang en de kopers is het een en ander besproken. Het accepteren van de mindere kwaliteit van het leefmilieu is ook vastgelegd in de intentieovereenkomsten welke zijn gesloten tussen potentiële kopers en de grondeigenaar. De mogelijke geurhinder wordt door hen niet gezien als bezwaarlijk. Men kent de locaties en situatie ter plaatse en ervaart deze situatie niet zoals geschetst vanuit de berekeningen op basis van de geldende milieuvergunning. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar de volksgezondheid wordt daarom door de gemeente niet zinvol gevonden.
4. Er is wel degelijk onderzocht of er alternatieve locaties zijn voor de bouw van woningen in Witharen. De mogelijkheden om elders in Witharen woningen te bouwen zijn beperkt. Voor wat betreft een nieuwe woningbouwlocatie dient zoveel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij bestaande bebouwing. Ten zuiden van de kern ligt een bosgebied dat behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Daar kan op basis van het geldende beleid niet gebouwd worden. Aan de oostzijde van de bestaande kern ligt een waterwinlocatie van Vitens. Ook daar kan niet gebouwd worden. Ten noorden van de school aan de Balkerweg ligt een trapveldje. Dit veldje wordt gebruikt als sport- en speelveld bij de school. Deze kavel bebouwen is niet gewenst omdat de functie die het nu heeft dan weer elders ingevuld moet worden. In dit geval heeft de locatie dan geen aansluiting meer bij de school. Ook is de vorm en omvang van deze kavel niet geschikt om aan de uitbreidingswens invulling te geven. Er is dus geen passend alternatief voorhanden. De meest logische en wenselijke locatie om te bouwen in Witharen ligt daarom aan de noordzijde van de bestaande bebouwing. De locatie evenwijdig aan de Tolhuisweg sluit in stedenbouwkundig opzicht ook het beste aan bij de bestaande bebouwing.
5. Over de plannen voor woningbouw in Witharen heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met het Plaatselijk Belang en met aspirant-kopers. Uit die gesprekken is gebleken dat er voldoende belangstelling is voor de te realiseren woonkavels. Dit blijkt ook uit de intentieovereenkomsten welke de grondeigenaar heeft gesloten met potentiële kopers. Het plan voorziet daarnaast in woonkavels voor een periode van 10 jaar. Opgemerkt wordt hierbij nog dat het plan voorziet in maximaal 9 woningen en niet 10 zoals door de indieners van de zienswijze is aangegeven.

6. In het voorontwerp van het bestemmingsplan is uitgebreid stil gestaan bij de vraag of het voorliggende plan past in het gemeentelijke woonbeleid. Daarbij is geconcludeerd dat het plan voor de bouw van 9 woningen zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin voorziet in de behoefte die er is voor de komende 10 jaar. Het aantal woningen past binnen de gemaakte afspraken in de 'Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel 2016-2020'.

De woonvisie geeft aan dat de gemeente woningbouw in de kleine kernen en bij vrijkomende agrarische bebouwing faciliteert bij concrete behoefte van onderop, van de inwoners zelf. Daarnaast is het van belang dat met deze woningbouw een bijdrage geleverd wordt aan de vitaliteit/leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.

Plaatselijk Belang heeft de behoefte in Witharen gepeild, evenals de grondeigenaar. Mede op basis van deze onderzoeken komt de gemeente tot de conclusie dat de er een lokale behoefte bestaat aan nieuwbouw. De ontwikkeling van 9 woningen voorziet in de behoefte aan woningen voor de komende 10 jaar. Er zijn nu meerdere intentieovereenkomsten. De woningmarkt in Witharen is zeer lokaal georiënteerd. Dorpsbewoners blijven het liefst in het dorp, ook veel starters. Het plan bevindt zich binnen bestaand bebouwd gebied. De gemeente faciliteert daarom dit plan. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en binnen het woonbeleid.

Het plan Tolhuisweg Witharen bestaat uit 9 woningen. Dit is aan te merken als kleinschalig. Als het gaat om een kleinschalige woningbouw, dan volgt uit de jurisprudentie dat de LDV niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt, is min of meer uitgekristalliseerd in de jurisprudentie. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). In een recentere uitspraak (ABRvS 16 september 2015, 201501297/1/R4) staat dat ook 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder moeten worden aangemerkt. Wij vinden het aannemelijk dat voor de 'grensbepaling' uiteindelijk aansluiting gezocht wordt bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet.

Gezien voorgaande moet een plan van 9 woningen als kleinschalig worden aangemerkt in de zin van de LDV.

Verder wordt opgemerkt dat altijd in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte hoe dan ook goed moet zijn onderbouwd. Daarvoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3. van de toelichting van het bestemmingsplan waarin wordt beschreven op welke wijze het plan voorziet in de plaatselijke behoefte. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro

De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt ter verduidelijking op enkele onderdelen aangepast.

Daarbij horen ook de intentieovereenkomsten welke zijn gesloten tussen de grondeigenaar en aspirant-kopers. Ook is in het bestemmingsplan beschreven dat het plan past in de gemeentelijke woonvisie, welke regionaal is afgestemd.

Ondanks het feit dat op het voorliggende plan de LDV niet van toepassing is kan gesteld worden dat als de LDV wel van toepassing zou zijn geweest het plan hieraan voldoet. Dat blijkt uit het volgende.

Met het bovenstaande is trede 1 van de LDV (is er regionale behoefte) beantwoord. Trede 2 van de LDV heeft betrekking op de vraag of de behoefte is op te vangen in bestaand stedelijk gebied. In dit geval is er binnen het bestaande stedelijke gebied van Witharen geen ruimte om 9 woonkavels te realiseren. Omdat in dit geval specifiek sprake is van vraag naar kavels in Witharen (vraag van onderop) en omdat het gemeentelijke woningbouwprogramma hiervoor ruimte biedt kan dit plan naast het plan Vlierlanden in Ommen gerealiseerd worden. Naast Vlierlanden is er nog ruimte voor de bouw van 17 woningen. Beide plannen beconcurreren elkaar niet. Dit geldt ook voor de appellanten genoemde mogelijkheden van rood voor rood. Rood voor rood-plannen zijn niet makkelijk realiseerbaar en de vraag van onderop laat zien dat de betreffende doelgroep geen mogelijkheden heeft voor of behoefte heeft aan een rood- voor rood-locatie. Trede 3 van de LDV gaat over het feit dat een locatie moet worden gezocht welke multimodaal ontsloten is of kan worden. De nu voorliggende locatie is prima te ontsluiten vanuit de Balkerweg, de centrale weg in de kern Witharen en de Tolhuisweg.

Conclusie

De ingekomen (gezamenlijke) zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting

Deze zienswijze is ingediend door de heer M.H. Middelkamp van Milieu-adviesbureau Middelkamp, namens een aanwonende van het plangebied en namens de Stichting Leefbaar Buitengebied. In de zienswijze zijn een groot aantal punten benoemd die zich laten samenvatten tot de volgende hoofdlijnen:

1. **Woningbouwprogramma:** Reclamanten zijn van mening dat naar de 9 te bouwen woningen geen reële vraag is vanuit jongeren. Het plan is in strijd met de gemeentelijke Woonvisie aangezien niet is gebleken dat er sprake is van huishoudensgroei in Witharen. Daar komt bij dat vrijwel alle bewoners van Witharen tegen de bouw van 9 woningen zijn.
2. **Ruimtelijke kwaliteit:** Reclamanten zijn van mening dat het plan niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van Witharen. Er worden woningen geprojecteerd in de geurcirkel van een veehouderij en naast een ruim zichtveld van het dorp. Dit tast de ruimtelijke kwaliteit aan. Daarnaast voldoet het plan niet aan het gestelde in het Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit welke als toetsingskader wordt gebruikt voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).
3. **Geur:** De stanknorm is onnodig versoepeld. Ten gevolge van die noodzakelijke stanknormversoepeling kunnen andere nabij gelegen veehouderijen verder uitbreiden. De realisatie van de nieuwe woonbestemming op het perceel Olde Venneweg 2 in de geurcontour van de Olde Venneweg 3 leidt tot aantasting van de rechten van deze veehouderij. Daarnaast is in de geurvisie op geen enkele wijze rekening gehouden met de aantasting van rechten van de veehouderij aan de Witharenweg 8 in Witharen. Het is niet noodzakelijk om de geurnorm te verhogen voor het gehele plangebied. Daarnaast zijn een aantal redenen genoemd waarom de cumulatieve stankbelasting te laag is ingeschat. Tenslotte is aangegeven dat de raad eerder al heeft besloten dat een gezondheidsrapportage nodig is als de afstand tussen nieuwe woningen en veehouderijen minder dan 500 meter is.
4. **Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV):** reclamanten zijn van mening dat het plan in strijd is met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van een nieuwe stedelijke

ontwikkeling omdat het plan voorziet in volledige nieuwe bebouwing van negen nieuwe woningen op negen nieuwe, zeer ruime kavels. Reclamanten zijn daarbij van mening dat de vergelijking die is gemaakt met andere plannen, waarbij de LDV niet van toepassing is, niet klopt. Het plan had derhalve aan de LDV getoetst moeten worden en dan zou geconcludeerd moeten worden dat geen sprake is van een actuele regionale behoefte, er is niet onderzocht of de eventuele behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden ingevuld en er is niet onderzocht of er andere locaties zijn die passend ontsloten zijn of zo kunnen worden ontwikkeld. Er is voldoende aanbod aan kavels beschikbaar op De Vlierlanden in Ommen en door rood-voor-rood. Ook is niet getoetst aan het principe van concentratie zoals voorgeschreven in de provinciale omgevingsverordening. Er is sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

5. **Overige punten:** Reclamanten zijn van mening dat het plan meerdere ongewenste ontwikkelingen toelaat. Daarbij wordt o.a. bedoeld op kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel. Daarnaast maakt het plan teveel bebouwing mogelijk. Dit zorgt voor een ongewenste verstedelijking en verstening van het open landschap. De planregels zijn in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat in het plan geen bouwvlakken aanwezig zijn. De negen woningen mogen willekeurig in het plangebied worden geplaatst. Hierdoor is het onduidelijk waar de woningen worden gebouwd. De regels maken het mogelijk om een blok van negen aaneengesloten huizen te bouwen inclusief één groot bijgebouw van 9 x 150 m². Ook is er geen definitie van het begrip gevelrooilijn en 'de weg' aangegeven en zijn de regels over rooilijn voor meerderlei uitleg vatbaar. Ook wordt door reclamanten aangegeven dat het onderhavige plan het nabijgelegen rijksmonument het Tolhuis negatief zal beïnvloeden. Parkeerplaatsen kunnen en moeten gerealiseerd worden op eigen terrein (zie par. 3.3 van de toelichting i.c.m. de regels).

Reactie gemeente

1. Zoals eerder (bij de reactie op zienswijze 1) al is aangegeven voorziet het voorliggende plan in de plaatselijke behoefte welke aanwezig is in Witharen. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het plan past in het gemeentelijke woonbeleid en binnen de regionale afspraken. In aanvulling daarop laten de gesprekken welke vanaf 2013 door Plaatselijk Belang zijn gevoerd met aspirant-kopers en de intentieverklaringen welke zijn ondertekend zien dat er daadwerkelijk concrete belangstelling is. Met de aspirant-kopers is ook overleg gevoerd omtrent de te bouwen woningen. Hieruit blijkt dat voornamelijk vraag is van jongeren naar kavels ten behoeve van vrijstaande woningen dan wel twee-onder-een-kappers. Het voorliggende plan maakt de realisatie van dergelijke woningen mogelijk. Wat betreft de omvang van de kavels bevat het plan de nodige flexibiliteit zodat in een later stadium daarover tussen kopers en verkoper concrete afspraken gemaakt kunnen worden. Er is geen huishoudensgroei mogelijk als er geen woningen worden toegevoegd. Er is gebleken dat er een behoefte aan kavels is, door dit te faciliteren zal er ook sprake kunnen zijn van huishoudensgroei. Dus er is geen strijd met de Woonvisie.
2. Het plangebied grenst direct aan de bouwde kom van Witharen, maar het plangebied is meegenomen in het geldende bestemmingsplan voor de kern Witharen (en dus niet in het bestemmingsplan voor het buitengebied). Het nu voorliggende plan sluit in ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht goed aan op de bestaande bebouwing. De locatie wordt beschouwd als de meest logische locatie voor woningbouw in Witharen. Dat daarmee het zichtveld vanuit de bestaande woning verandert doet daar niets aan af. Woningbouw in het plangebied zorgt voor een logische afronding van de kern Witharen. Van een verslechtering van de woonkwaliteit is dus geen sprake.

Er is sprake van een uitbreidingslocatie welke direct aansluit aan de bebouwde kom. Dit betekent dat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) op dit plan niet van toepassing is. De KGO ziet specifiek toe op het buitengebied. Verwezen wordt in dit kader naar paragraaf 2.1. van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel waarin staat (blz. 25) dat de kwaliteitsimpuls niet bedoeld is voor situaties van stadsuitleg. Daarbij wordt immers niet afgeweken van de SER-ladder, maar leidt het doorlopen van de afwegingspunten tot de conclusie dat een uitbreiding van het bestaand bebouwd gebied noodzakelijk is, omdat niet in de opgave kan worden voorzien binnen het bestaand bebouwd gebied. Nadrukkelijk wordt hierbij opgemerkt dat de provincie Overijssel heeft aangegeven zich te kunnen vinden in het voorliggende plan, wat onderschrijft dat de KGO in dit geval niet van toepassing is. Het bij het plan behorende stedenbouwkundige plan en de planregels (denk o.a. aan lagere groothoogte) zorgen voor een goede aansluiting van het plan op het buitengebied.

3. Het afwijken van de geldende geurnorm, wat mogelijk is door het opstellen van een geurverordening voor een specifiek plan, heeft geen nadelige invloed op de geursituatie voor de bestaande woningen. De geurcontour van het bedrijf aan de Olde Venneweg 3 ligt deels over de kern Witharen. Door een aanpassing van de geurnorm van 3 naar 4 ou/m³ (98 percentiel) wordt het mogelijk om de geplande woningen te realiseren zonder dat de bestaande rechten van het bedrijf aan de Olde Venneweg 3 worden aangetast. De hogere geurnorm geldt uitsluitend voor het voorliggende plangebied. Voor het bestaande bebouwde gebied blijft de wettelijke geurnorm van 3 ou/m³ (98 percentiel) van toepassing. De aanpassing van de geurnorm betekent niet dat het betreffende bedrijf meer geur dan nu is vergund mag verspreiden. Als andere bedrijven willen uitbreiden zal de uitbreiding op alle milieufactoren moeten worden getoetst, maar ook bij een eventuele uitbreiding mogen de geurnormen van 3 en 4 odeur niet worden overschreden. De geurbelasting zal niet veranderen. Er wordt 'slechts' toegestaan/vastgelegd dat de hogere belasting voor het plangebied aanvaardbaar is. De stanknorm voor bedrijven is dus niet versoepeld, maar er wordt alleen voor een bepaald gebied iets hogere geurbelasting toegestaan.

Het plan zorgt ook niet voor een aantasting van de rechten van het bedrijf op het perceel Witharenweg 8. Er is wel degelijk rekening gehouden met de rechten van deze veehouderij. Uit de geurgebiedsvisie blijkt dat de geurcontour van het bedrijf Witharenweg 8 niet over het plangebied loopt en dat uitsluitend de geur afkomstig van het bedrijf aan de Olde Venneweg 3 bepalend is voor het plangebied. Het omzetten van de bestemming van het perceel Olde Venneweg 2 (van agrarisch naar wonen) is eveneens niet van invloed op de rechten van het bedrijf aan de Witharenweg 8. De woning aan de Olde Venneweg 2 is een voormalige bedrijfswoning bij een andere veehouderij, die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van de veehouderij. Voor deze woning gelden vaste afstanden, ook bij dieren met geuremissiefactoren. Aan de vaste afstanden wordt voldaan.

De gemeente heeft er bewust voor gekozen om de geurverordening van toepassing te verklaren op het gehele plangebied. Voor een deel van het plangebied wordt weliswaar voldaan aan de wettelijk te hanteren norm (3 ou/m³), maar de grens ligt dwars door het plangebied, wat de toetsing lastig maakt. In de praktijk zal deze hogere geurnorm er niet voor zorgen dat bedrijven aan de oostzijde van het plangebied eventueel meer geur kunnen verspreiden omdat aan die zijde al andere woningen liggen (denk aan het rijksmonument het Tolhuis en andere woningen aan de Balkerkweg) welke de mogelijkheden beperken (waarvoor wel voldaan moet worden aan de norm van 3 ou/m³).

De te bouwen nieuwe woningen liggen op een afstand van minimaal ca. 200 meter van het bouwblok van de Olde Venneweg 3. De landelijke GGD adviseert uit voorzorg een minimale

afstand van 250 meter aan te houden. Omdat in dit geval de afstand minder is, is de GGD om advies gevraagd. De GGD geeft aan dat de gemeente Ommen zelf een afweging moet maken tussen het behouden en versterken van de leefbaarheid van de kern Witharen door nieuwbouw tegen het accepteren van een mindere kwaliteit van het leefmilieu door eventuele geurhinder. De GGD adviseert om deze afweging nadrukkelijk voor te leggen aan de aspirant kopers. In de gevoerde overleggen met het Plaatselijk Belang en de kopers is het een en ander besproken. De mogelijke geurhinder wordt door hen niet gezien als bezwaarlijk. Men kent de locaties en situatie ter plaatse en ervaart deze situatie niet zoals geschetst vanuit de berekeningen op basis van de geldende milieuvergunning. Het accepteren van de mindere kwaliteit van het leefmilieu is ook vastgelegd in de intentieovereenkomsten tussen kopers en ontwikkelaar. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar de volksgezondheid wordt daarom door de gemeente niet zinvol gevonden.

4. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het voorliggende plan niet voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van de LDV. Dit betekent dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LDV) op dit plan niet van toepassing is. Jurisprudentie op dit gebied is inderdaad casuïstisch. De grote lijn welke echter uit deze jurisprudentie kan worden gehaald is dat woningbouwplannen met een maximaal te realiseren aantal woningen dat minder is dan 10 niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In tegenstelling tot hetgeen reclamanten aangeven is in dit geval wel sprake van een plan direct aansluitend aan de dorpskern. Het gaat in dit geval om kleinschalige woningbouw direct aansluitend aan de dorpskern waardoor geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Voor een nadere onderbouwing op dit punt wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording bij punt 6 van zienswijze 1.

5. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om aan huis gebonden beroepen uit te oefenen (bij recht) en om (via een afwijking van de gebruiksregels) kleinschalige bedrijfsactiviteiten toe te staan. Het bestemmingsplan wijkt op dat punt niet af van andere bestemmingsplannen in de gemeente Ommen. Aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten (categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) zijn van dien aard dat deze als passend worden beschouwd in een woonomgeving. De voorwaarden welke hierbij horen (max. oppervlaktes, functies, etc.) zorgen ervoor dat het een en ander ook daadwerkelijk kleinschalig blijft. Er is geen specifieke reden om voor het plan in Witharen deze regeling niet op te nemen. Ook voor Witharen geldt dat aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten passen in de woonomgeving.

Wat betreft de planregels wordt opgemerkt dat is gekozen voor planregels welke een redelijke mate van flexibiliteit bevatten. Gelet op het feit dat uit de oriënterende gesprekken met potentiële bouwers is gebleken dat er overwegend vraag is naar kavels voor het bouwen van vrijstaande woningen dan wel twee-onder-een-kappers mag er vanuit worden gegaan dat ook uitsluitend dergelijke types woningen gebouwd worden. Een rij van 9 woningen, welke in theorie mogelijk is, zal dan ook niet gebouwd worden. De in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij het beeldkwaliteitsplan opgenomen stedenbouwkundige plan geldt als uitgangspunt voor de inrichting van het gebied. Om enige flexibiliteit te behouden is er voor gekozen om niet op de verbeelding de exacte situering van woningen vast te leggen door middel van bouwvlakken. Dit neemt echter niet weg het in dit geval aanvaardbaar is om wat meer zekerheid te bieden door **in de regels van het bestemmingsplan op te nemen dat uitsluitend vrijstaande woningen dan wel twee-onder-een-kappers gebouwd mogen worden. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel gewijzigd vastgesteld moeten worden.**

In de regels is wel degelijk opgenomen hoe de rooilijn bepaald kan worden. Verwezen wordt daarbij naar art. 5.2.1 sub in combinatie met art. 1.51 van de regels van het bestemmingsplan. Deze regels bepalen waar de rooilijn ligt en dat deze niet overschreden mag worden. Definities van het begrip gevelrooilijn de weg zijn niet in de regels opgenomen omdat dit niet noodzakelijk is. het begrip rooilijn is voldoende duidelijk en er bestaat doorgaans geen discussie over wat een weg is.

Het rijksmonument het Tolhuis wordt niet negatief beïnvloed door het plan. Bij het maken van het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met de situering van dit monument door de vrije ligging van dit monument te handhaven. Met de eigenaar van het monument is hierover veelvuldig gecommuniceerd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat in de regels bij de bestemming 'woongebied' een regel wordt opgenomen welke aangeeft dat uitsluitend vrijstaande woningen dan wel twee-onder-een-kappers gebouwd mogen worden. In de definitiebepalingen zijn definities opgenomen van 'twee-aaneengebouwde woningen' en 'vrijstaande woning'. In de toelichting is paragraaf 4.1.3. nader aangevuld wat betreft de behoefte.