



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Woningbouw Tolhuisweg fase 2, Witharen

Gemeente Ommen

Datum: 28 januari 2021

Projectnummer: 150387

ID: NL.IMRO.0175.klkernen2012bp0009-vg01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	21
4	Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1	Milieueffectrapportage	24
4.2	Bodem	24
4.3	Geluid	25
4.4	Luchtkwaliteit	26
4.5	Bedrijven en milieuzonering	27
4.6	Geur	29
4.7	Externe veiligheid	31
4.8	Water	35
4.9	Natuur	37
4.10	Archeologie	38
4.11	Cultuurhistorie	39
4.12	Verkeer en parkeren	40
5	Wijze van bestemmen	42
5.1	Algemeen	42
5.2	Dit bestemmingsplan	43
6	Uitvoerbaarheid	46
6.1	Economische uitvoerbaarheid	46
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

Bijlagen

- Bijlage 1: Locatieonderzoek
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek dorpsuitbreiding Witharen
- Bijlage 3: Bureauonderzoek bodem Witharenweg 27
- Bijlage 4: Fijnstofberekening
- Bijlage 5: Geurgebiedsvisie
- Bijlage 6: Uitgangspuntennotitie watertoets
- Bijlage 7: Quick scan natuur dorpsuitbreiding Witharen
- Bijlage 8: Quick scan natuur Witharenweg 27
- Bijlage 9: Archeologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan voorziet in de tweede fase van de woningbouwontwikkeling aan de Tolhuisweg aan de noordwestzijde van buurtschap Witharen (gemeente Ommen). Nu fase 1 bijna is uitgegeven en gebouwd, is er vanuit Plaatselijk Belang Witharen het verzoek gekomen om een vervolg op te zetten voor de woningbouw in Witharen. Net zoals in fase 1 is de doelstelling voor de tweede fase van de dorpsuitbreiding te bouwen voor jongeren en starters, maar ook voor senioren die kleiner willen bouwen. Er is op dit moment al voldoende vraag om een vervolg op fase 1 te gaan realiseren, waarbij de vraag ook past binnen de doelgroepen. Het voornemen bestaat om maximaal 11 grondgebonden woningen te realiseren verdeeld over 3 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-één-kapwoningen en 4 geschakelde rijwoningen. Deze woningen zullen dezelfde hoge kwaliteit uitstralen als de woningen die in fase 1 gerealiseerd zijn. Met deze tweede fase van de dorpsuitbreiding wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en toekomst van Witharen.

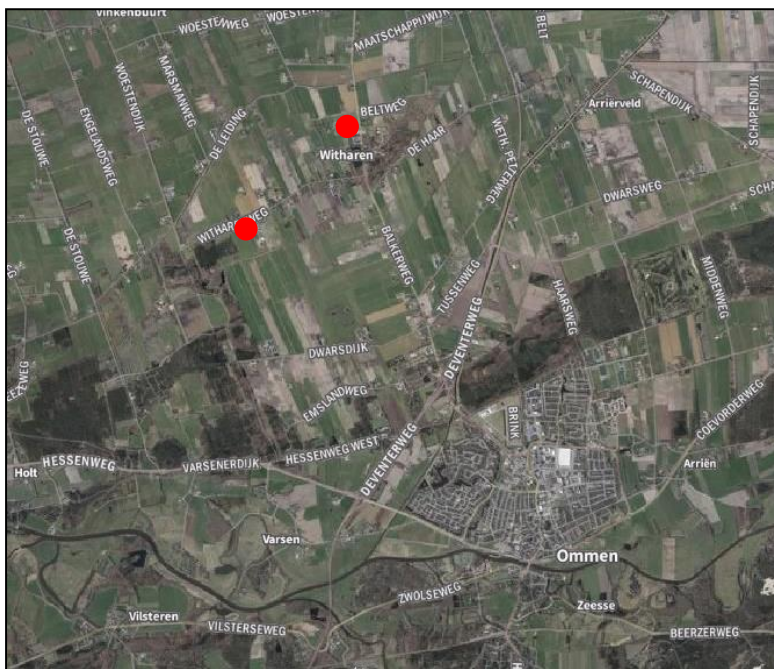
Momenteel bestaat het plangebied uit onbebouwde agrarische gronden. In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Ommen” is het realiseren van woningbouw ter plaatse niet mogelijk. De locatie heeft namelijk de bestemming “Agrarische doeleinden” waarbinnen de woonfunctie niet is toegestaan.

Naast de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Tolhuisweg maakt ook het perceel Witharenweg 27 te Witharen deel uit van voorliggend plan. Dit adres was tot voor kort in gebruik als intensieve veehouderij, maar heeft inmiddels haar bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd. Het voornemen bestaat om toepassing te geven aan de zogenoemde “Rood voor Rood regeling” door een groot deel van de bebouwing ter plaatse te slopen en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning. Vanwege een nabijgelegen toekomstbestendige veehouderij is het ter plaatse niet mogelijk en ook niet wenselijk de compensatiewoningen te realiseren. De bestaande veehouderij laat het vanuit milieukundig oogpunt niet toe om aan de Witharenweg 27 woningen te realiseren. Bovendien zouden nieuwe woningen het bedrijf beperken richting de toekomst. Daarom is een combinatie gezocht met de dorpsuitbreiding aan de Tolhuisweg, waar dan de compensatiewoningen zullen worden gerealiseerd. Zo wordt én het beëindigde agrarische bedrijf gesaneerd én een bijdrage geleverd aan het realiseren van aanwezige woonwensen in Witharen.

Om realisatie van de beoogde dorpsuitbreiding en de Rood voor Rood-ontwikkeling van de Witharenweg 27 mogelijk te maken dient daarom een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Voorliggend document voorzien daarin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit een tweetal plandelen, namelijk een woningbouwlocatie ter uitbreiding van Witharen en het adres Witharenweg 27. Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van de twee plandelen. De twee plandelen tezamen vormen het plangebied van dit plan. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



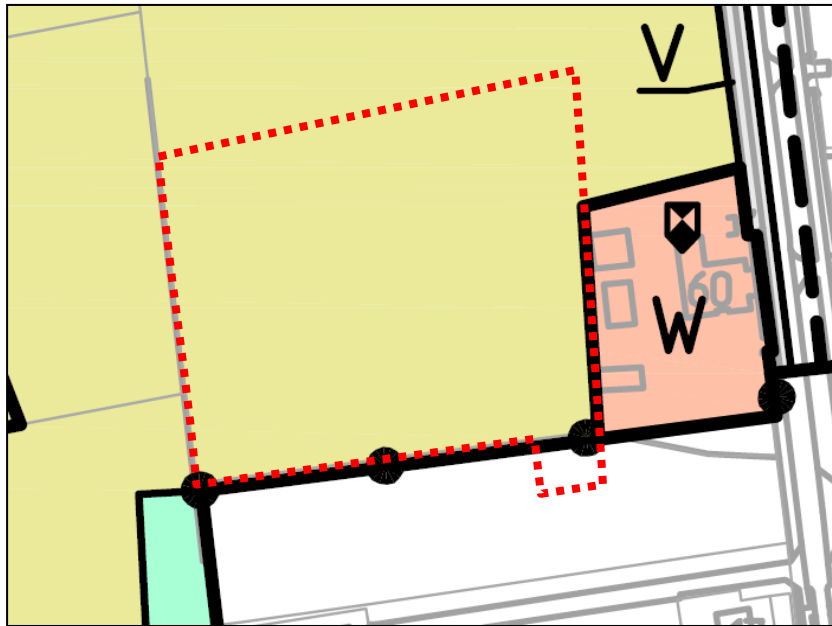
Globale ligging van de twee plandelen (rode stippen) bron: pdokviewer.pdok.nl



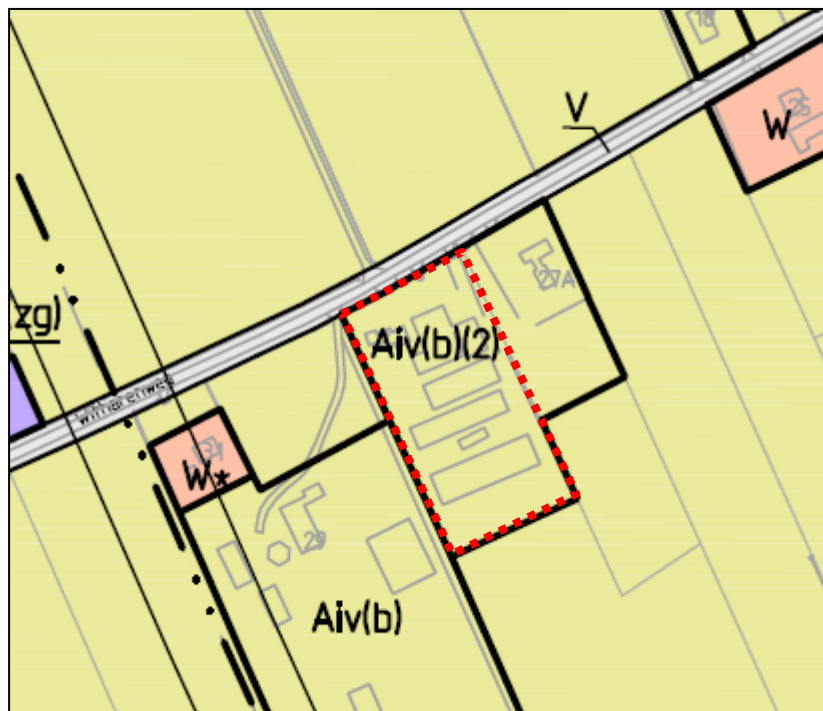
Globale begrenzing plandelen bestemmingsplan (rode kaders) bron: pdokviewer.pdok.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor beide plandelen geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen', zoals vastgesteld op 18 februari 2010 door de gemeenteraad van Ommen. In dit plan geldt ter plaatse van de woningbouwontwikkeling de enkelbestemming 'Agrarische doeleinden'. Voor de locatie Witharenweg 27 geldt de enkelbestemming 'Agrarische doeleinden - intensieve veehouderij', met nadere aanduidingen 'bouwvlak' en 'aantal bedrijfswoningen - 2'.



Vigerend bestemmingsplan met locatie woningbouw (rood kader) bron: RBOI



Vigerend bestemmingsplan met locatie Witharenweg 27 (rood kader) bron: RBOI

De enkelbestemming 'Agrarische doeleinden' is bestemd voor grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondtuinbouw, alsmede bijbehorende voorzieningen. Inclusief subbestemming 'intensieve veehouderij', zoals het geval bij de locatie Witharenweg 27, zijn de gronden uitsluitend bestemd voor deze functie. Ter plaatse van de aanduiding (2) zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

De beoogde tweede fase van de dorpsuitbreiding van Witharen past niet binnen de geldende gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Het initiatief voorziet immers in een woonfunctie in plaats van een agrarische functie op een locatie zonder bouwvlak. Ook de beoogde Rood voor Rood-ontwikkeling van de Witharenweg 27 is niet mogelijk binnen de geldende gebruiksregels. Een reguliere burgerwoning past namelijk niet binnen de geldende agrarische bestemming. Een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om de ontwikkelingen mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

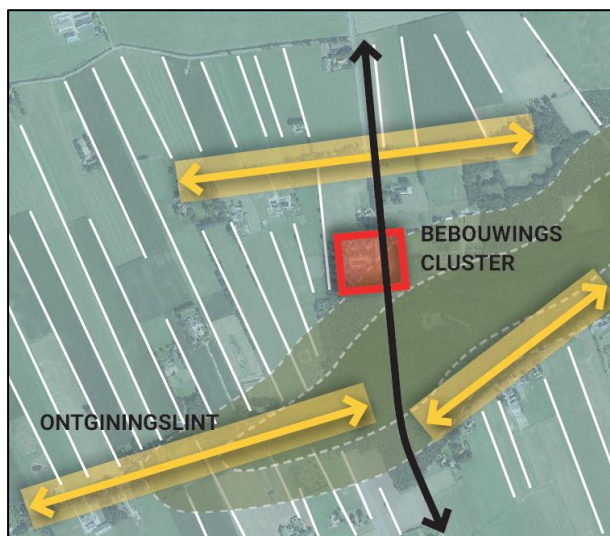
2.1 Huidige situatie

2.1.1 Witharen

Witharen ontstaat op een dekzandrug te midden van het veen. Rond 1800 bevinden zich al enkele huizen langs de Balkerweg, de verbindingsweg tussen Ommen en Balkbrug. Daarnaast is er een boerderij, 'de Withaar'. In de 19^e eeuw wordt rondom Ommerschans gestart met het grootschalig ontginnen van het veen. Het veen wordt steeds verder in zuidelijke richting ontgonnen totdat men eind 19^e eeuw op de dekzandrug bij Witharen stuit. De groei van de kern is nihil totdat er omstreeks 1985 een kleinschalige planmatige uitbreiding plaatsvindt aan de Tolhuisweg, westelijk van de Balkerweg. Enkele jaren geleden is gestart met een kleinschalige uitbreiding aan de noordzijde van de Tolhuisweg.

Aan de Balkerweg staat het monumentale tolhuis, Tolhekke. Dit tolhuis met het witte tolhek is in 1856 gebouwd. De Ommerschans ten noorden van Witharen was de eerste veenkolonie, de Maatschappij van Weldadigheid, waar verplicht mensen (o.a. bedelaars) te werk gesteld werden. Als tegenprestatie moet de Maatschappij een kanaal aanleggen. Toen dat niet lukte, omdat zij op de dekzandrug stuitten verplichtte de stad Ommen de Maatschappij om de weg de Ommerdijk (nu Balkerweg) te verbeteren. Vervolgens moest de Stad Ommen de weg onderhouden en ging daarvoor tol heffen. Daarvoor is het tolhuis gebouwd. Het tolhuis met het markante witte hek is dan ook van grote cultuurhistorische waarde in Witharen.

Witharen maakt onderdeel uit van het jong heide- en broekontginningslandschap. Dit landschapstype gekenmerkt zich door dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. Dit is ook goed zichtbaar in de ruimtelijke structuur. De Balkerweg is de doorgaande weg met haaks daarop een aantal ontginningslinten. Witharen zelf maakt geen deel uit van de ontginningslinten.



Schematische weergave van Witharen in het landschap (bron: SAB)

Aan de ontginningslinten liggen verspreid erven in het open landschap. De bebouwing in Witharen concentreert zich rond de Balkerweg. Aan de oostzijde bevindt zich alleen eerstelijns lintbebouwing. Direct daarachter bevindt zich het waterwingebied en pompstation van Vitens. Aan de zuidzijde markeert de bosrand (natuurgebied) het einde van de kern. Aan de noordzijde ligt de kleine dorpschool met aangrenzend sportveld. Aan de westzijde van de Balkerweg staan twee opvallende gebouwen in de eerste lijn. Dit zijn het Tolhuis en het verenigingsgebouw de Irene. In de jaren '80 is hieromheen een kleine uitbreiding gerealiseerd. Deze bebouwing is georiënteerd op de Tolhuisweg en staat aan de westzijde met de achterzijde naar het landschap. Aan de noordzijde stond de bebouwing met de voorzijde naar het landschap. Recent is er een nieuwe dorpsuitbreiding gerealiseerd vanaf de Tolhuisweg die aansluit op de eerdere dorpsuitbreiding uit de jaren '80.

2.1.2 Tweede fase dorpsuitbreiding

Het plandeel van de beoogde tweede fase voor de dorpsuitbreiding van Witharen ligt aan de rand van het buurtschap. De ontwikkeling voorziet in noordelijke richting in een verdere uitbreiding van de recente nieuwe dorpsuitbreiding aan de Tolhuisweg. Deze eerste fase is momenteel in aanbouw en bestaat uit 9 woningen, variërend in twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen. De onderstaande afbeelding bevat een impressie van deze eerste fase.



Impressie huidige situatie eerste fase dorpsuitbreiding met doorzicht naar het plandeel van de tweede fase (bron: Output Projecten B.V.)

Het plangebied voor de tweede fase van de dorpsuitbreiding bestaat in de huidige situatie uit agrarisch grasland. Er is geen bebouwing of opgaande beplanting aanwezig in het plangebied. De nieuwe fase van de dorpsuitbreiding wordt aan de oostzijde begrensd door het perceel Balkerweg 60, waar het cultuurhistorisch waardevolle Tolhuis is gevestigd. Het plangebied voor de tweede fase van de dorpsuitbreiding wordt aan

de west- en noordzijde omgeven door agrarische gronden. De navolgende afbeelding geeft deze situatie weer.



Impressie huidige situatie plandeel van de tweede fase van de dorpsuitbreiding en directe omgeving, gezien vanuit noordoostelijke richting (bron: Output Projecten B.V.)

2.1.3 Witharenweg 27

Het tweede plandeel, welke deel uitmaakt van het plangebied, is gesitueerd aan de Witharenweg 27, buiten de bebouwde kom van Witharen. Ter plaatse is momenteel een intensieve veehouderij gevestigd, die inmiddels haar bedrijfsactiviteiten ter plaatse heeft beëindigd. De functionele structuur van de omgeving van de locatie bestaat voornamelijk uit agrarische (cultuur)gronden, agrarische erven en/of veehouderijen. Een impressie van de huidige situatie op deze locatie wordt weergegeven op navolgende afbeelding. Op het perceel staan momenteel zes gebouwen, te weten één bedrijfswoning en vier bedrijfsgebouwen/schuren. Het overige deel van het plangebied is ingericht als agrarische cultuurgrond c.q. grasland, dan wel tuin.



Impressie huidige situatie locatie Witharenweg 27 (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Toekomstvisie 2020-2025 Witharen

Het Plaatselijk Belang Witharen heeft een toekomstvisie opgesteld voor de kern Witharen voor de periode 2020-2025. De visie bestaat uit een drietal pijlers, namelijk leefbaarheid en woningbouw, energietransitie en sportaccommodatie. Voor de pijler leefbaarheid en woningbouw is een woonenquête uitgevoerd onder de inwoners van de kern Witharen. Uit deze enquête is naar voren gekomen dat 8 jongeren uit Witharen geïnteresseerd waren voor het realiseren van een nieuwbouwwoning in de periode 2015-2020. Ook voor de periode 2020-2025 zijn 8 geïnteresseerden. Daarnaast zijn er ook 5 geïnteresseerden buiten de enquête om die of uit Witharen komen of terugkomers zijn. De geïnteresseerden kennen een brede woonwens, waardoor kavels in alle woningbouwcategorieën van waarde zijn.

Naast de woonwensen die in Witharen leven, heeft het Plaatselijk Belang Witharen in haar toekomstvisie ook aandacht besteed ten aanzien van agrarische bedrijven. Het Plaatselijk Belang ziet gevaar van verpaupering van het buitengebied als gevolg van het feit dat agrarische bedrijven het moeilijk hebben en soms stoppen. Om negatieve effecten tegen te gaan is het Plaatselijk Belang voorstander van de toepassing van de regeling van 'Rood-voor-Rood'. Enerzijds om leegstandproblemen op te lossen en anderzijds om mogelijkheden te creëren om de aanwezige woonwensen in Witharen te kunnen vervullen. Dit met het uiteindelijke doel om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Witharen ook richting de toekomst te kunnen blijven waarborgen.

In de praktijk is gebleken dat niet alle (voormalige) agrarische bedrijfslocaties geschikt zijn om woningen in het kader van de 'Rood-voor-Rood'-regeling op het (voormalige) agrarische bedrijfsperceel te realiseren. Dit komt bijvoorbeeld vanwege omliggende milieuhindercontouren van andere (agrarische) bedrijven, waardoor het niet altijd mogelijk is om nieuwe woningen te realiseren. Het Plaatselijk Belang vindt het daarom van belang om alternatieve locaties voor nieuwbouw voor handen te hebben en zien daarbij de mogelijkheid om een "win-win" situatie te realiseren en deze woningen te bouwen aansluitend op de nu in uitvoering zijnde woningbouwlocatie aan de Tolhuisweg.

Al met al geeft het Plaatselijk Belang Witharen aan de voorkeur te hebben om, aansluitend bij de woonwensen die voortkomen uit de woonenquête, diverse typen woningen (geschakelde (rij), twee-onder-één-kap- én vrijstaande woningen) aan de woningvoorraad van Witharen toe te voegen. Deze diversiteit wordt ook noodzakelijk geacht om het woningaanbod in Witharen niet te eenzijdig te houden door enkel vrijstaand aanbod te hebben. Daarbij komt dat door woningbouw ook de wens voor instandhouding van de sportaccommodatie nader onderbouwd kan worden. De voorkeur wordt uitgesproken om voor de periode 2020-2025 in te zetten op een vervolg op de huidige woningbouwontwikkeling aan de Tolhuisweg.

2.2.2 Locatieonderzoek woningbouw Tolhuisweg, fase 2

Naar aanleiding van de toekomstvisie 2020-2025 is geconstateerd dat een aantal startende jongeren graag in Witharen wil blijven wonen. Daarnaast zijn er ook diverse jongeren die graag terug willen keren naar Witharen. Op basis van de positieve resultaten van de ontwikkeling van de woningbouw aan de Tolhuisweg (fase 1) en de aangetoonde vraag vanuit de lokale bevolking is de initiatiefnemer voornemens nogmaals een aantal woningen te realiseren op de gronden ten noorden van fase 1. De belangstelling voor een volgende fase is aangetoond op basis van de aanmeldingen in de uitgevoerde woonenquête. Eén van de voorwaarden van de gemeente Ommen en de provincie Overijssel om medewerking te verlenen aan onderhavige woningbouwontwikkeling is het opstellen van een locatieonderzoek. Dit onderzoek¹ is door SAB uitgevoerd.

Op basis van een ruimtelijke analyse en een analyse van het provinciale en gemeentelijke beleid komt naar voren dat een kleinschalige dorpsuitbreiding van Witharen mogelijk is, mits deze goed landschappelijk wordt ingepast en aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Door de ligging van het Natuur Netwerk Nederland ten zuidwesten van de kern is een dorpsuitbreiding aan die zijde uitgesloten. Een uitbreiding in oostelijke richting is uitgesloten vanwege de aanwezigheid van het pompstation van Vitens. Direct aansluitend op de kern is eigenlijk alleen uitbreiding in noordelijke richting mogelijk. Uit de ruimtelijke structuur blijkt dat aan de oostzijde de eerste lijnsbebouwing intact is. Bovendien ligt hier de school met aangrenzend sportveld, belangrijke voorzieningen voor de leefbaarheid van de kern. Een uitbreiding die voortborduurt op de eerdere uitbreidingen aan de westzijde van de Balkerweg ligt dan ook het meest voor de hand. Daarbij gelden een aantal uitgangspunten:

- Respecteer de vrije ligging van ontginningslinten met erven in het landschap.
- Houd rekening met de cultuurhistorische waarde van het Tolhuis.
- Zorg voor een goede landschappelijke inpassing van nieuwe woningen, zodat de uitbreiding Witharen als buurtschap in het landschap versterkt.

Uit dit onderzoek volgen twee denkrichtingen om tot een goede ruimtelijke inpassing van de woningbouwontwikkeling te komen. In de navolgende paragraaf wordt de gekozen denkrichting nader toegelicht.

2.2.3 Woningbouwlocatie

De beoogde woningbouw aan de Tolhuisweg borduurt voort op fase 1. De woningen zijn beoogd achter het Tolhuis in de tweede lijn. Hierdoor blijft zicht op het Tolhuis behouden. Om te voorkomen dat de achterzijdes van de woningen in het zicht van de Balkerweg liggen, is het van belang om de westgrens van de kavel van het Tolhuis met een hoge struweelhaag te omzomen.

De uitbreiding krijgt aan de west- en noordzijde wordt beëindigd middels een lage landschappelijke haag (bijvoorbeeld meidoorn of sleedoorn) waarin de bestaande bomen worden ingepast. Hiermee wordt voortgeborduurd op de aanwezige losse bomen, die de westelijke erfgrens markeren, aangevuld met de lage landschappelijke

¹ SAB (2019). Locatieonderzoek, dorpsuitbreiding Witharen, Tolhuisweg fase 2. Projectnummer 150387. 12 september 2019.

haag. De bebouwing aan de landschapszijde heeft een los karakter (vrijstaande woningen) met veel ruimte voor doorzichten naar het achterliggende landschap. De twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen zijn beoogd direct achter het Tolhuis. Deze woningbouwontwikkeling betekent dat er een nieuwe dorpsrand ontstaat. Onderstaande afbeelding geeft het hiervoor beschreven initiatief weer, waarbij onderhavig plan wordt weergegeven door het gele deel (fase 2).



Impressie toekomstige situatie, met aanduiding fase 1, fase 2 en de bestaande bebouwing (bron: SAB)

De initiatiefnemer heeft op basis van de resultaten van het locatieonderzoek een eerste verdere uitwerking van het woningbouwplan gedaan. De uitwerking bestaat uit 11 wooneenheden, waarvan drie vrijstaande woningen, vier twee-onder-één-kapwoningen en vier rijwoningen (zie navolgende afbeelding).



Impressie nadere uitwerking toekomstige situatie, met aanduiding fase 1, fase 2 en de bestaande bebouwing (bron: Output Projecten B.V.)

2.2.4 Witharenweg 27

Het gevestigde veehouderijbedrijf op het adres Witharenweg 27 heeft haar bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd. Met gebruikmaking van de regeling 'Rood voor Rood gemeente Ommen' wil men de bedrijfsgebouwen saneren. In de genoemde regeling wordt aangegeven dat er een bouwkvavel voor de realisatie van een woning wordt toegekend per 850 m² gesaneerde bedrijfsbebouwing. In totaal worden er vier van de zes gebouwen gesloopt, wat neerkomt op een afname van 1.806 m² aan bedrijfsbebouwing. Hiermee kunnen er twee nieuwe woningen worden toegekend. De bestaande bedrijfswoning evenals een kapschuur blijven behouden en zullen worden ingezet ten behoeve van een 'reguliere' woonfunctie.

De twee 'compensatiewoningen' als gevolg van de Rood voor Rood-regeling kunnen in principe na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen' ter plaatse mogelijkheid worden gemaakt. Uitgangspunt daarbij is echter wel dat sprake moet zijn van een 'goede ruimtelijke ordening'. Als gevolg van de nabijheid van een agrarisch bedrijf op het perceel Witharenweg 29 met bijbehorende milieuhindercontour is het echter vanuit milieukundig oogpunt niet mogelijk en wenselijk om de woningen aan de Witharenweg 27 te re-

aliseren. De locatie Tolhuisweg is op basis van het locatiekeuzeonderzoek, zoals beschreven in paragraaf 2.2.2, als geschikt alternatief naar voren gekomen. De twee toegekende (vrijstaande) woningen kunnen daarmee op desbetreffende locatie worden opgericht. Dit alternatief is ruimtelijk en milieukundig haalbaar, zoals gemotiveerd in voorliggend bestemmingsplan. Navolgende afbeelding toont de te slopen gebouwen aan de Witharenweg 27 (rood), inclusief bijbehorende omvang. De niet gearceerde gebouwen blijven behouden.



Overzicht te behouden/te slopen bebouwing aan de Witharenweg 27

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) 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. 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 (thans: Natuurnetwerk Nederland), 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 (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie² blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Met onderhavige ontwikkeling is de oprichting van maximaal 11 woningen gemoeid. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel ingegaan te worden op de behoefte van de ontwikkeling. Gelet op het feit dat 2 van de 11 woningen tot stand worden gebracht op basis van de Rood voor Rood-ontwikkeling van de Witharenweg 27 en er reeds diverse geïnteresseerden mensen uit Witharen en terugkerende jongeren naar Witharen hebben aangegeven een nieuwbouwwoning te willen betrekken, kan worden geconstateerd dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wro. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn (sociale kwaliteit) met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de provincie Overijssel in op de sociale kwaliteit. Dit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Toetsing

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel bevat een uitvoeringsmodel. Vanuit dit model wordt bepaald of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities. In het model staan de stappen of, waar en hoe centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden. Hierna wordt voorliggend initiatief besproken aan de hand van de of-waar-hoe-benadering.

Of

Of een initiatief mogelijk is hangt af van een aantal generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes die gelden. De generieke beleidskeuzes die voor de gehele provincie gelden hebben betrekking op integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In algemene zin geldt dat voorliggende ontwikkeling in direct aansluit op bestaand stedelijk gebied, een bijdrage levert aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de kern Witharen, voorziet in de beëindiging van een intensieve veehouderij en het programma voorziet in een behoefte. Daarbij is rekening gehouden met aspecten als groen, duurzaamheid en klimaat. Dit maakt dat het plan aansluit bij de generieke beleidsambities van de provincie Overijssel. Gebiedsspecifiek geldt dat het plandeel van de Witharenweg 27 geen provinciale belangen raakt. Voor de tweede fase van de dorpsuitbreiding is dat wel het geval en geldt dat dit plandeel is aangewezen als grondwaterbeschermings- en intrekgebied. Aangezien sprake is van een woningbouwinitiatief zal er geen sprake zijn van reële kansen tot verslechtering van de grondwaterkwaliteit ter plaatse. De ligging in waterwingebied vormt daarom geen belemmering voor het woningbouwinitiatief. Daarbij komt dat de gronden in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'mili-euzone - grondwaterbeschermingsgebied' toegekend gekregen hebben, waarmee ook de kwaliteit van het grondwater juridisch-planologisch is gewaarborgd.

Waar

Overijssel onderscheidt in de Omgevingsvisie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze perspectieven geven een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities voor de provincie leidend zijn. Witharen behoort vrijwel geheel tot het 'ontwikkelingsperspectief agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Binnen deze gebieden heeft de provincie de ambitie om voort te bouwen op de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. De omgevingsvisie geeft aan dat dit ontwikkelingsperspectief gebieden omvat waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. In algemene zin zet de provincie in beide gebieden in op een aantal ruimtelijke kwaliteitsambities:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap.
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.
- Continu en beleefbaar watersysteem.

Voor de beoogde dorpsuitbreiding van Witharen is het dan ook van belang de kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap en de aanwezige ruimtelijke identiteit te respecteren. Verder geldt dat in dit bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat

omliggende agrarische belangen niet onevenredig worden geschaad als gevolg van de beoogde dorpsuitbreiding. Dit geldt ook voor de Rood voor Rood-ontwikkeling van Witharenweg 27.

Hoe

Ruimtelijke kwaliteit is, naast duurzaamheid en sociale kwaliteit, ook één van de rode draden binnen de beleidsambities van de provincie Overijssel bij initiatieven in de fysieke leefomgeving. De inzet op ruimtelijke kwaliteit is daarbij volgens de provincie van belang voor het vestigingsklimaat van onder andere bedrijven en bewoners. Een belangrijk instrument dat de provincie heeft opgesteld ten aanzien van het sturen op ruimtelijke kwaliteit is de Catalogus Gebiedskenmerken. De Catalogus is opgenomen binnen de Omgevingsvisie en hierbinnen wordt een onderscheid gemaakt in vier lagen, namelijk:

- 1 Natuurlijke laag;
- 2 Laag van agrarisch cultuurlandschap;
- 3 Stedelijke laag;
- 4 Laag van de beleving.

Iedere laag kent vervolgens weer haar eigen gebiedstypen, die elk weer eigen kwaliteiten en ambities hebben. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. Het plandeel van de beoogde dorpsuitbreiding kent de volgende gebiedskenmerken:



Voor de Witharenweg 27 geldt dat het eveneens behoort tot de dekzandvlaktes en ruggen (natuurlijke laag) en het jong heide- en broekontginningslandschap (laag van agrarisch cultuurlandschap). Tevens hebben de Witharenweg en Balkerkweg dezelfde 'status' in de stedelijke laag en laag van de beleving.

Natuurlijke laag

Witharen behoort binnen de natuurlijke laag tot de gebiedskenmerken van 'dekzandvlakten en ruggen'. Op iets grotere afstand bevinden zich 'beekdalen en natte laagtes'. De provincie zet binnen de dekzandvlakte en ruggen in op ontwikkelingen die bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt. Bij de nieuwe fase van de dorpsuitbreiding van Witharen vindt geen aantasting plaats van de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de hoogteverschillen, het watersysteem en andere gebiedskenmerken van dekzandvlakten en ruggen. De Rood voor Rood-ontwikkeling van de Witharenweg 27 leidt eveneens niet tot aantasting van de gebiedskenmerken van de dekzandvlakten en ruggen.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

Binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap behoort Witharen tot het gebiedstype 'jong heide- en broekontginningslandschap'. Binnen het jong heide- en broekontginningslandschap zet de provincie Overijssel in op het behoud en de versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. Bij de opzet van de tweede fase van de dorpsuitbreiding van Witharen is nadrukkelijk rekening gehouden met de gebiedskenmerken van de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Zo wordt de vrije ligging van ontginningslinten met erven in het landschap gerespecteerd en wordt bij de westelijke zijde van het plandeel rekening gehouden met doorzicht op het landschap. De Rood voor Rood-ontwikkeling van de Witharenweg 27 leidt eveneens niet tot aantasting van de gebiedskenmerken van de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

Stedelijke laag

Binnen de stedelijke laag zet de provincie in op het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Buiten de stedelijke omgeving hebben 'groene' functies prioriteit, ontwikkelingen die hier niet primair thuishoren, zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit zoals landschap, cultuurhistorie, water- en natuuropgaven. Zowel beide plandelen als de bestaande bebouwing van Witharen maken geen onderdeel uit van de stedelijke laag. Voor de beoogde nieuwe woningen is nadrukkelijk gekozen om direct aan te sluiten op de bestaande kern van Witharen. Deze afweging is tot stand gekomen op basis van een locatie-onderzoek.

Laag van de beleving

De laag van de beleving verbindt het stedelijke met het landelijke en geeft belevenis, betekenis en identiteit. Over de Balkerweg en Witharenweg zijn recreatieve routes aanwezig. De provincie zet bij ontwikkelingen in de directe invloedssfeer van deze routes in op het leveren van een bijdrage aan het behoud en de verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. De Balkerweg en Witharenweg blijven bij de voorgenomen ontwikkeling in haar huidige vorm ongewijzigd en blijft als recreatieve route gehandhaafd.

Het gebied ten noordwesten van Witharen is aangewezen als 'donkerte'. Dit zijn de gebieden waarbinnen het 's nachts nog 'echt' donker is. Het gaat om de relatief 'luwe'

dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. De provincie ambieert in deze gebieden om het zo donker mogelijk te houden en terughoudend om te gaan met lichtbronnen. Aangezien sprake is van een woningbouwontwikkeling zal, buiten de noodzakelijke straatverlichting, geen sprake zijn van een substantiële toename aan lichtbronnen in het plangebied. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Dit tezamen maakt dat voorliggend initiatief past binnen de doelstellingen van de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid voor wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Wat betreft wonen zet de provincie in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het realiseren van de opgave van nieuwbouw en herstructurering is naast een sterke gemeentelijke regie, regionale afstemming nodig omdat de woningmarkt (boven)regionaal is georiënteerd. De provincie ziet hierin voor zichzelf een rol weggelegd en zal erop toezien dat er afstemming plaatsvindt van de woningbouwprogrammering tussen gemeenten zodat vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht zijn.

De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverdunning). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners. De provincie stelt geen rechtstreekse eisen aan woonvisies, maar wel aan de onderbouwing van bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe woningbouwlocaties. In die onderbouwing spelen gemeentelijke woonvisies een wezenlijke rol vanwege hun functie voor integrale afweging van woningbouwontwikkelingen.

In de Omgevingsverordening is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Dit betekent dat bestemmingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen voorzien om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door her-

structurering en/of transformatie én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van de tweede fase van de dorps-uitbreiding van Witharen binnen de Groene Omgeving van de provincie Overijssel. Dit betekent dat ontwikkelingen hier enkel zijn toegestaan indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Gelet op het feit dat met de beoogde woningen de toekomstbestendigheid en leefbaarheid van de kern Witharen wordt verzekerd, de nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast en de in onbruikgeraakte bedrijfsgebouwen van Witharenweg 27 worden gesaneerd wordt aan de gestelde voorwaarden voldoen. Verder geldt dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan indien sprake is van een behoefte. Uit de Toekomstvisie met bijbehorende woonenquête van het Plaatselijk Belang Witharen volgt dat daar sprake van is. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet in strijd is met de provinciale verordening.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen

Het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP) bundelt 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.

Ten aanzien van de kleine kernen, zoals Witharen, geldt dat de gemeentelijke ambitie voornamelijk gericht is op het behouden van het eigen karakter van de kernen en het zo veel mogelijk behouden van de leefbaarheid met bijbehorende voorzieningen. Woningbouw moet in de kleine kernen mogelijk zijn, mits de ontwikkeling aansluit bij de schaal van de kern en sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Daarbij komt dat de woningbouwontwikkeling gericht moet zijn op het beantwoorden van de lokale woningbehoefte.

In algemene zin geeft de gemeente Ommen in het GOP aan meer ontwikkel- en gebruikruimte en flexibiliteit te willen bieden aan burgers, agrariërs, ondernemers, recreatiebedrijven en landgoedeigenaren, om op eigen kracht te investeren in de kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van de eigen leefomgeving. Daarbij geldt wel dat initiatiefnemers zich moeten houden aan enkele spelregels, namelijk:

- 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 aan de leefbaarheid van wijk of buurt;
- Het adequaat compenseren van eventuele negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

Toetsing

De beoogde woningbouw sluit aan bij de schaal van Witharen als kleine kern. Zo worden enkel grondgebonden woningen gerealiseerd en wordt qua massa aangesloten bij de eerste fase van de dorpsuitbreiding van Witharen. Verder wordt de woningbouw voorzien van een goede landschappelijke inpassing en wordt een bijdrage geleverd aan het beantwoorden van de lokale woningbehoefte van onder andere starters uit Witharen. Tot slot houdt de initiatiefnemer in de verdere planvorming rekening met de genoemde spelregels uit het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen. Al met al sluit dit plan dan ook aan op het gestelde in het gemeentelijk Omgevingsplan.

3.3.2 Woonvisie 2015-2025

De gemeente Ommen heeft een nieuwe, actuele en moderne woonvisie opgesteld. Hierin wordt de visie op het wonen in Ommen in 2025 verwoord. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen, die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe de woonaantrekkelijkheid van de gemeente Ommen kan worden versterkt staat hierbij voorop.

Daarnaast hebben enkele belangrijke thema's die spelen in Ommen een plek gekregen. De focus ligt op de bestaande voorraad, inclusief de opgaven die daarmee samenhangen. Nieuwbouw is daaraan complementair. Nieuwbouw blijft nodig om in de behoefte te voorzien en in te kunnen spelen op de verwachte huishoudengroei. Voorts wordt omschreven welke inzet de gemeente pleegt voor groepen die zonder steun moeite hebben om een passende woning te vinden en hoe ingespeeld wordt op de veranderingen in het kader van het scheiden van wonen en zorg.

De gemeente zet in op versterking van de vitaliteit van het platteland en waarborg van de vitaliteit in de kernen. De gemeente doet dat door het karakter van de kernen te behouden. De gemeente zorgt samen met haar partners voor (het behoud van) fysieke en sociale voorzieningen in de buurt conform het uitvoeringsprogramma woonservicezones. Woningbouw in de kleine kernen en bij vrijkomende agrarische bebouwing faciliteert de gemeente 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.

Toetsing

Passend binnen de lijn van de Woonvisie is het gewenst om lokale woonbehoefte binnen de gemeente Ommen daar waar mogelijk te faciliteren. In dit geval is de concrete behoefte bepaald in overleg met Plaatselijk Belang Witharen en aspirant kopers, door middel van een woonenquête, bijbehorende bij de toekomstvisie. Voor een toelichting op deze voorgeschiedenis wordt graag verwezen naar de paragrafen 2.2.1 en 2.2.2. De concrete vraag wordt bepaald door de lokale markt. De stedenbouwkundige opzet is dat relatief eenvoudig organisch ontwikkeld kan worden, waarmee vraaggestuurd ontwikkeld kan worden.

De doelgroep bestaat hoofdzakelijk uit starters die toe willen treden tot de woningmarkt en terugkomers naar Witharen. Indien in Witharen geen ruimte geboden wordt, zullen de woningzoekers wegvloeien naar elders. Wellicht zal deze doelgroep wegvloeien naar buiten de gemeente, wat als ongewenst wordt gezien. Tevens biedt de woningbouw de mogelijkheid om jongeren terug naar Witharen te laten keren. Daarnaast draagt woningbouw bij aan het behouden van de leefbaarheid en vitaliteit van Witharen. Een passend (kwalitatief) aanbod is daarbij van belang. Daarbij komt dat de woningvoorraad als gevolg van de beoogde ontwikkeling uitgebreid zal worden met twee-onder-één-kap- en rijwoningen, daar vrijwel alleen vrijstaande woningen in de kern zijn terug te vinden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk beleid van Ommen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Toetsing

Onderhavig plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling aan de rand van de kern Witharen en de sanering van een intensieve veehouderij aan de Witharenweg 27. Met dit plan wordt slechts in zeer geringe mate het areaal aan stedelijke functies vergroot en zijn gelet op het feit dat het een woningbouwontwikkeling betreft niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten. Daarbij komt dat met de beëindiging van de intensieve veehouderij zeer waarschijnlijk sprake zal zijn van een positief milieueffect. Dit maakt dat, gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, gesteld wordt dat er geen sprake is van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Tweede fase dorpsuitbreiding Witharen

Voor de tweede fase van de dorpsuitbreiding van Witharen is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te kunnen bepalen. Uit het onderzoek volgt dat er geen noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetroffen. Enkel in het grondwater is een (zeer) lichte verhogingen aangetoond aan barium en koper. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming (wonen met tuin). Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbestonverdachte locatie kan worden gehandhaafd.

³ Grondslag (2019). Verkennend bodemonderzoek Achter Balkeweg 60 te Witharen. Project: 30475. 8 mei 2019.

Witharenweg 27

In verband met het veranderende gebruik van het perceel Witharenweg 27 naar 'wonen met tuin' is met een vooronderzoek⁴ conform de NEN 5725 bepaald of er verdenkingen zijn voor een bodemverontreiniging. Uit het onderzoek volgt dat er geen concrete verdenkingen zijn op een potentiële bodemverontreiniging. Ook een eventuele asbestverdachte puinverharding die aanwezig kan zijn onder het beton op het erf vormt op dit moment geen humaan risico omdat er geen zichtbaar puin aan het maaiveld voorkomt. De locatie is daarom geschikt voor de functie wonen met tuin. Er wordt daarom geen noodzaak gezien voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. Wanneer eventueel gebouwd gaat worden zal hiervoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarbij ook een bodemonderzoek zal worden ingediend. Ook zal bij een eventuele sloop en verwijdering in de toekomst van de betonpaden op het erf en het asfaltpad geverifieerd moeten worden dat er inderdaad geen puinverhardingen aanwezig zijn onder het asfalt of het beton. Indien toch een puinverharding van onbekende herkomst aangetroffen wordt dient een verkennend onderzoek asbest in grond of puin uitgevoerd te worden. In dat geval is er namelijk een kans dat het sloop- en bouwpuin betreft. Dit sloop- en bouwpuin is verdacht voor een asbest verontreiniging.

Conclusie

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

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning 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.

Toetsing

Tweede fase dorpsuitbreiding Witharen

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies (woningen) ter plaatse van de Tolhuisweg fase 2. De woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de Olde Venneweg en de Balkerweg. De overige wegen nabij het plangebied betreffen wegen met een maximaal toelaatbare rijsnelheid van 30 km/u. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/uur-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. Gelet op de beperkte verkeersintensiteiten van de wegen en de afstand tot de Olde Venneweg en Balkerweg is de verwachting gerechtvaardigd dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB ter plaatse van het plangebied niet zal worden overschreden en het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

⁴ Grondslag (2020). Vooronderzoek Witharenweg 27 te Witharen. Project: 31395.
1 april 2020.

Witharenweg 27

Op de locatie Witharenweg 27 vindt een herbestemming plaats waarbij de huidige agrarische functie wordt gewijzigd naar een woonbestemming. De voormalige bedrijfswoning wordt daarmee een 'reguliere' burgerwoning. Zowel bedrijfswoningen als burgerwoningen betreffen geluidgevoelige objecten. Ter plaatse wijzigen de ligging en positie van de woning niet en neemt het aantal geluidgevoelige functies binnen het plangebied niet toe. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen en in de sanering van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonperceel. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. Uit deze tool blijkt dat NO_2 $12,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$, PM_{10} $15,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en 6 overschrijdingsdagen kent. Vanwege het feit op ruim 200 meter afstand van het plangebied een veehouderij aanwezig is, is tevens met het programma ISL3a de fijn stof (PM_{10}) ten gevolge van de veehouderij berekend. Hieruit blijkt dat de fijn stof concentratie in totaal op het plangebied $18,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt en 6 overschrijdingsdagen. Hieruit blijkt dat ruim voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet. In de bijlage⁵ is de berekening van fijn stof weergegeven. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

⁵ SAB (2020). ISL3a fijn stof berekening Witharen. 15 mei 2020.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Tweede fase dorpsuitbreiding Witharen

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van nieuwe, gevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het plangebied kent een gering niveau aan functiemenging en kan daarmee worden getypeerd als een 'rustige woonwijk'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand(m)
Buurthuis	Balkerweg 56	Buurt- en clubhuizen	30 (geluid)	75
Basisschool	Balkerweg 59	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	30 (geluid)	70
Horecabedrijf cat. 3	Balkerweg 55	Discotheken, muziekcafés	30 (geluid)	110
Intensieve veehouderij	Olde Venneweg 3	Fokken en houden van varkens	200 (geur)	180

Uit voorgaande tabel blijkt dat niet voor alle omliggende functies kan worden voldaan aan de grootste richtafstanden. Voor de varkenshouderij aan de Olde Venneweg 3 wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect 'geur'. Voor de andere twee milieuaspecten ten aanzien van deze bedrijfsfunctie, stof en geluid, wordt wel voldaan aan de richtafstand. Om te garanderen dat de varkenshouder niet wordt geschaad in zijn/haar ontwikkelingsmogelijkheden en dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is ter plaatse van het plangebied is een geuronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn gepresenteerd in paragraaf 4.6.

Witharenweg 27

Ter plaatse van de Witharenweg 27 wordt voorzien in de herbestemming van een agrarische functie naar wonen. De bestaande bedrijfswoning binnen het plangebied blijft een milieugevoelige functie voor omliggende bedrijven. Met het voorliggende bestemmingsplan wijzigt deze situatie in die zin niet en neemt het aantal milieugevoelige functies in het plangebied dan ook niet toe. Nader onderzoek naar bedrijven en milieuzonering is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavige ontwikkeling.

4.6 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning 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.

Toetsing

Tweede fase dorpsuitbreiding Witharen

Voor de tweede fase van de dorpsuitbreiding van Witharen is een geuronderzoek⁶ uitgevoerd. Aan de hand van dit onderzoek is in dezelfde rapportage een geurgebiedsvisie opgesteld. Uit het onderzoek volgt dat voor wat betreft de voorgrondbelasting sprake is van een overschrijding van de wettelijke norm ($3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$) ten gevolge van de veehouderij Olde Venneweg 3. De realisatie van de woningen kan als gevolg van de overschrijding van de wettelijke norm wat betreft de voorgrondbelasting in principe geen doorgang vinden.

In lijn met de planvorming voor de eerste fase van de dorpsuitbreiding van Witharen wenst de gemeente Ommen om de bestaande geurverordening van Witharen vanuit de eerste fase van de dorpsuitbreiding uit te breiden. Concreet betekent dit dat de wettelijke geurnorm van $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ wordt gewijzigd naar een gemeentelijke geurnorm van $4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Zo wordt de tweede fase van de dorpsuitbreiding op basis van dezelfde uitgangspunten als de eerste fase mogelijk gemaakt.

⁶ SAB (2020). Woningbouw Tolhuisweg fase 2, Witharen. Onderzoek agrarisch geur - gebiedsvisie. Projectnummer: 150387. 21 september 2020.

Uit de resultaten van het geuronderzoek volgt dat met de toepassing van een gemeentelijke geurnorm van 4 ou_E/m³ de beoogde woningen in het plangebied gerealiseerd kunnen worden zonder dat de rechten van de veehouderij worden geschaad.

De geurbelasting op het plangebied op basis van het werkelijk gerealiseerde deel van de vergunning van Olde Venneweg 3 bedraagt 4,7-4,9 ou_E/m³. Op grond daarvan wordt het leefklimaat beoordeeld als “redelijk goed”. Door de eventuele uitbreiding met stal 7, zal voor alle bestaande woningen de milieukwaliteit verslechteren en afnemen naar 11,1 tot 12,1 ou_E/m³ en een beoordeling van “tamelijk slecht”. De oorzaak hiervan is de verandering van de regeling in de wetgeving (aanpassing geuremissiefactoren van het stalstelsel van stal 7). Ten tijde van de vergunde situatie in 2011 zou uitbreiding van stal 7 nog resulteren in een “redelijke goede” milieukwaliteit. In het kader van absolute geurgehinderden komt dit in de vergunde situatie neer op 4 à 6 personen. In de huidige situatie ligt het aantal geurgehinderden tussen de 10 en 15%, dit komt neer op 2 à 3 personen voor Fase 2. Daarnaast is de geurbelasting afweegbaar aangezien het een uitbreiding bij een kleine kern in landelijk gebied betreft, de geurbelasting altijd lager ligt dan de standaard norm voor objecten in het buitengebied en het de vraag is of stal 7 gerealiseerd gaat worden. Daarnaast zijn voor het woon- en leefklimaat naast geur ook andere milieuaspecten van belang. Zo betreft het een groene omgeving, met veel ruimte, weinig geluidsoverlast en weinig lichthinder.

De overwegingen van de totstandkoming van de geurverordening van de eerste fase van de dorpsuitbreiding van Witharen kunnen ook in voorliggende situatie worden overgenomen. In navolgend kader zijn deze opgenomen.

Overwegende dat:

- door aanpassing van de geurnorm ter plaatse van de woningbouwlocatie aan de noordwestzijde van de kern van Witharen er geen sprake zal zijn van aantasting van bestaande rechten van omliggende veehouderijen na realisatie van de nieuwe woningen op de uitbreidingslocatie (omgekeerde werking);
- de voorgestelde versoepeling van de geurnorm zeer gering is ten opzichte van de wettelijk geldende norm;
- er geen aanleiding is te verwachten dat in de toekomst een toename van de geurbelasting zal optreden;
- er sprake is van een hogere geurbelasting, vooral voor woningen in het meest westelijk deel van het plangebied. Een dergelijke (hogere) geurbelasting is “afweegbaar” gezien de aard van de gewenste ontwikkeling: de bouw van een beperkt aantal woningen, grenzend aan een kleine kern in een agrarisch gebied, met een menging van woon- en agrarische functies. De gemeente(raad) kan het behoud en versterken van de leefbaarheid van de kern afwegen tegen het niet accepteren van nieuwe woningen met een mindere milieukwaliteit.

Om te komen tot een bruikbaar en toekomstbestendig geurbeleid voor Witharen en versnippering van het geurbeleid te voorkomen is gekozen om de geurverordening niet te beperken tot de gronden van de tweede fase van de dorpsuitbreiding, maar van toepassing te verklaren op de gronden tot aan de Olde Venneweg. Zo geeft de gemeente Ommen met deze geurverordening een duurzame en langetermijnvisie voor het aspect geur in relatie tot het buurtschap, zonder daarbij het goed woon- en klimaat

van haar inwoners en het ondernemingsklimaat uit het oog te verliezen. De geurverordening voor de eerste fase van de dorpsuitbreiding zal daarnaast onverminderd van kracht blijven. De navolgende figuur laat het gebied zien waarop de aangepaste normstelling betrekking heeft.



Nieuwe plangebied ten behoeve van “Verordening geurhinder en veehouderij Witharen” (rood + oranje). In rood is het bestaande plangebied aangegeven.

Witharenweg 27

Ter plaatse van de Witharenweg 27 wordt voorzien in de herbestemming van een agrarische functie naar wonen. Met dit plan wordt de ter plaatse aanwezige intensieve veehouderij gesaneerd, waardoor de geursituatie in en rondom het plangebied zal verbeteren. Tevens bevindt de voormalige bedrijfswoning zich op meer dan 50 meter afstand van de naastgelegen melkveehouderij, zodat voldaan wordt aan de afstandsnorm. Onderzoek ten aanzien van geur in relatie tot de herontwikkeling van Witharenweg 27 is niet noodzakelijk.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect geur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Externe veiligheid

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 (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

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/het invloedsgebied van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Tweede fase dorpsuitbreiding Witharen

Raadpleging van de digitale risicokaart wijst uit dat in een straal van 1 kilometer rondom het plangebied drie risicobronnen aanwezig zijn in de vorm van een cluster aardgasbuisleidingen. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de digitale risicokaart weergegeven, met daarop het plangebied globaal geel gemarkeerd.



Uitsnede risicokaart met daarop het plangebied globaal aangegeven met een ster (bron: risicokaart.nl)

Transportroute	Uitwendige diameter hogedrukaardgasleiding	Werkdruk	Invloedsgebied groepsrisico
A-514	48 inch	66,20	540 meter
A-502	42 inch	66,20	490 meter
A-501	36 inch	66,20	430 meter

Buisleidingen in de omgeving van de ontwikkellocatie.

De afstand tussen bovenstaande buisleidingen en de beoogde dorpsuitbreiding bedraagt circa 465 meter. Het plangebied ligt dan binnen het invloedsgebied van twee buisleidingen.

Omdat er sprake is van de realisatie van kwetsbare objecten (woningen) die zijn gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen zal de hoogte van het groepsrisico moeten worden bepaald. Formeel dient er een kwantitatieve risico analyse (qra) verricht te worden. De uitbreiding betreft 11 woningen, waarvan drie woningen mogelijk in het invloedsgebied liggen. Het onderzoeksgebied van de leidingen is gelegen in het buitengebied van de gemeente Ommen. Buitengebieden worden gekenmerkt door de beperkte aanwezigheid van personen. Het groepsrisico bedraagt minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde van het groepsrisico. Door de toevoeging van ongeveer 3 woningen (met gemiddeld 2,4 aanwezigen per woning) in het invloedsgebied van de buisleidingen zal het groepsrisico met minder dan 10% toenemen. Gekozen is om geen qra voor deze zeer beperkte toename op te stellen. Wel is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld en is de Veiligheidsregio om advies gevraagd.

Witharenweg 27

Voor de locatie Witharenweg 27 is eveneens de risicokaart bekeken. De cluster buisleidingen, zoals besproken in het voorgaande, ligt op circa 500 meter afstand. Hiermee valt de locatie Witharenweg 27 eveneens in het invloedsgebied van de gasleidingen.

Verantwoording groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico van de hogedruk aardgastransportleiding dient te worden ingegaan op de elementen van verantwoording. Het heeft hier dan betrekking op zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Scenario's

Het scenario dat hier een rol speelt betreft een fakkelbrand. Hieronder wordt de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van dit scenario besproken. Tevens wordt ingegaan op het aspect zelfredzaamheid.

1 Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

- Bestrijden rampscenario

Bij een fakkelbrand komt een grote hoeveelheid aardgas vrij. Dit aardgas zal in de meeste gevallen direct ontsteken, wat een (verticale) fakkel tot gevolg heeft. De fakkel kan afhankelijk van de eigenschappen van de aardgastransportleiding tot een hoogte van enkele honderden meters reiken. De brand is hevig en kan daardoor leiden tot secundaire branden in de omgeving en daarmee ook in het plangebied. Bronbestrij-

ding zal plaatsvinden door het afschermen van de omgeving met behulp van waterschermen. Dit betekent dat er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig dienen te zijn. De brandweer zal zich daarnaast richten op het redden van mensen, het ontruimen van het gebied en het blussen van secundaire branden.

- Inrichting van het gebied om bestrijding faciliteren

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang.

Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materiaal bij de bron is tevens de bereikbaarheid van de ontwikkellocatie cruciaal in het kader van eventuele secundaire branden. De brandweer kan snel via de Balkerkweg (en de Witharenweg) de ontwikkellocatie bereiken. De inschatting is dat de brandweer binnen 15 minuten aanwezig kan zijn. In de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid zijn normen voor maximale opkomsttijden gesteld. Bij de Veiligheidsregio dient advies te worden ingewonnen of de bereikbaarheid en daarmee de opkomsttijden voldoende zijn gewaarborgd.

Voor de bestrijding is bluswater ook van belang, zowel ter plaatse van de bron als bij de ontwikkellocatie. Hier gaat het om een beoordeling van de feitelijk aanwezige bluswatercapaciteit, zowel primair (brandkranen), secundair (geboorde putten en open water) en tertiair bluswater (aanvullende bluswatervoorzieningen). Daarbij wordt beschouwd of dit overeenkomt met de benodigde bluswatercapaciteit in het geval van een calamiteit. Op dit punt dient de Veiligheidsregio om advies te worden gevraagd.

2 Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Door het waarschuwings- en alarmeringssysteem (Was-sirenes) en NL-Alert kunnen de aanwezigen in het gebied gealarmeerd worden.

Voor aanwezigen in het invloedsgebied, wordt geadviseerd om het gebied te ontvluchten. Wanneer sprake is van brandoverslag naar de gebouwen van het plangebied wordt geadviseerd het gebouw te ontvluchten van de bron af. De woningen zijn niet expliciet bedoeld voor minder zelfredzame personen.

Advies Veiligheidsregio IJsselland

Op 9 maart 2020 heeft de Veiligheidsregio advies uitgebracht over de vestiging van 11 woningen aan de Tolhuisweg in Witharen. Ten aanzien van de aspecten zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid wordt het volgende geadviseerd:

- de woningen te laten voorzien van een vluchtroute die van de hogedruk aardgasleidingen af is gericht;
- voor het bestrijden van secundaire branden te laten zorgen voor voldoende bluswater in de vorm van een geboorde put met een minimale capaciteit van 90m³/uur. De locatie hiervan dient bij de verdere uitwerking van het plan in overleg met de veiligheidsregio bepaald te worden;
- de toekomstige bewoners te laten informeren over de risico's die zij lopen en wat zij bij een incident zelf kunnen doen.

De initiatiefnemer zal bij de verdere uitwerking van het plan rekening houden met het gestelde advies.

Conclusie

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

4.8 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

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

Waterschap Drents Overijsselse Delta - Waterbeheerplan 2016 - 2021

Waterschappen hebben een speciale verantwoordelijkheid voor het water. Wettelijk vastgelegde taken zijn onder andere:

- een goede bescherming tegen hoogwater: Overstromingen, wateroverlast of droogte voorkomen of beperken;
- een goed functionerend regionaal watersysteem: Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte;
- het zuiveren van afvalwater:

In het Waterbeheerplan wordt beschreven hoe het waterschap deze taken wil uitvoeren in de periode 2016-2021. Ook worden in het plan de benodigde maatregelen voorgesteld. Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

Toetsing

Tweede fase dorpsuitbreiding Witharen

Voor de tweede fase van de dorpsuitbreiding van Witharen is de digitale watertoets doorlopen. Daaruit volgt dat het plan onder de normale procedure valt en dat waterschap Drents Overijsselse Delta een uitgangspuntennotitie toestuurt. Uit de uitgangspuntennotitie⁷ volgt dat het plangebied in het stroomgebied Stouwe ligt. Rond het plangebied liggen geen primaire of secundaire watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP +4,3 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte. De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP +5,7 m. De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit zandgronden. Er kunnen, door de aanwezigheid van slecht doorlatende kleilagen, schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen. De maximale grondwaterstand ligt op circa 120 cm onder het maaiveld. Voor het toekomstige watersysteem wordt rekening gehouden met de toegestuurde uitgangspunten. Daarbij geldt dat het regenwater in de bodem middels wadi's of infiltratievoorzieningen wordt geïnfiltreerd. Dit zal voor wat betreft de woningen op eigen grond worden geregeld en voor de infra in de bermen of met infiltratie kratten onder de weg of onder groenstroken. De DWA al worden aangesloten op de bestaande drukriolering, hierover is overleg geweest met de gemeente Ommen. In het kader van het uitvoeringsontwerp zal het watersysteem verder op detailniveau worden uitgewerkt.

Witharenweg 27

Ter plaatse van de Witharenweg 27 wordt voorzien in de herbestemming van een agrarische functie naar wonen. De bestaande bedrijfswoning wordt ter plaatse omgezet naar een 'reguliere' burgerwoning. Een groot deel van de aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing zal daarnaast gesloopt worden. Het verhard oppervlak zal ter

⁷ Drents Overijsselse Delta (2019). Uitgangspuntennotitie Tolhuisweg Balkerweg. 20 augustus 2019.

plaatse dan ook afnemen, hetgeen de mogelijkheden voor hemelwaterinfiltratie via de natuurlijke weg vergroot.

Conclusie

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

4.9 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Tweede fase dorpsuitbreiding Witharen

Ten behoeve van de tweede fase van de dorpsuitbreiding van Witharen is een quick scan natuur⁸ uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat het plangebied vermoedelijk behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats. Voor de beschermde grondgebonden zoogdiersoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt er geen essentieel foerageergebied van beschermde diersoorten aangetast. Het plangebied ligt op enige afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000 behoren. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten, hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op (beschermd) natuurgebied. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd natuurgebied en de lokale invloedsfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. De Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Overijssel vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

⁸ Natuurbank Overijssel (2020). Quickscan natuurwaardenonderzoek Tolhuisweg (ongenummerd) te Witharen. In het kader van de Wet natuurbescherming. 14 september 2020.

Witharenweg 27

Ten behoeve van de Rood voor Rood-ontwikkeling van de Witharenweg 27 is een quick scan natuur⁹ uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat het plangebied vermoedelijk behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats en nestelen er vogels in de bebouwing. In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. De klimop mag alleen gerooid worden buiten de voortplantingsperiode van vogels of uit een broedvogelscan moet blijken dat er geen bezette vogelnesten in de klimop aanwezig zijn. Voor de beschermde grondgebonden zoogdiersoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt geen essentieel foerageergebied van beschermde dieren aangetast. Het plangebied ligt op enige afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000 behoren. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten, hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op (beschermd) natuurgebied. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd natuurgebied en de lokale invloedsfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. De Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Overijssel vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden

⁹ Natuurbank Overijssel (2019). Quickscan natuurwaardenonderzoek Witharenweg 27 te Witharen. In het kader van de Wet natuurbescherming. 5 augustus 2019.

moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Tweede fase dorpsuitbreiding Witharen

Ter plaatse van het plangebied is door Hamaland Advies een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd¹⁰. Op grond van de bestudeerde bronnen kan geconcludeerd worden dat het plangebied een matige trefkans heeft op archeologische resten van het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Met uitzondering van de Bronstijd tot en met de Vroege Middeleeuwen toen het gebied natter was en een lage trefkans heeft. Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de bodem tot in de top van het dekzand verstoord is. Het onderzoek heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd.

Witharenweg 27

Ter plaatse van de Witharenweg 27 worden geen ingrepen gedaan in de bodem. De kans op eventuele aantasting van archeologische waarden is hiermee uitgesloten.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

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

Toetsing

Tweede fase dorpsuitbreiding Witharen

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- c.q. gemeentelijke monumenten. Nabij het plangebied, aan de Balkerweg 60, zijn een drietal gebouwen van het vroegere Tolhuis aangewezen als rijksmonument. Belangrijke keuze in de stedenbouwkundige opzet voor dit plan is om de rijksmonumenten in de vrije setting te respecteren. De grens tussen het bestaande perceel Balkerweg 60, het Tolhuis, en het plangebied aan de oostzijde zal worden voorzien van een struweelhaag en een groene erfafscheiding, zodat de afscherming met het Tolhuis gewaarborgd blijft. Tot slot geldt ook dat de woningbouwontwikkeling rekening houdt met de ter plaatse aanwezige kenmerken en naar aard en omvang aansluit bij de karakteristieken van Witharen.

¹⁰ Hamaland Advies (2019). Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek archeologie. Plangebied Tolhuisweg 1 t/m 9, 2e fase te Witharen, gemeente Ommen. Projectnummer: 192371. 24 juli 2019.

Witharenweg 27

In de omgeving van dit deel van het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. De instandhouding van de cultuurhistorische waarde van dergelijke bebouwing staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. Ook de te slopen bebouwing kennen geen monumentale en/of cultuurhistorische waarde.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹¹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Tweede fase dorpsuitbreiding Witharen

Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van 11 woningen. Gelet op het feit dat het plangebied binnen de bebouwde kern van Witharen ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kern' aangehouden kunnen worden. De gemeente Ommen wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'niet stedelijk gebied'. Voor de ontwikkeling van 11 woningen, bestaande uit drie vrijstaande woningen, twee twee-onder-één-kapwoningen en vier rijwoningen, volgt uit deze kencijfers dat er maximaal 90 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. De doodlopende Tolhuisweg wordt richting onderhavig plangebied doorgetrokken. De extra verkeersbewegingen kunnen opgenomen worden in het verkeersbeeld.

Woningtype	Aantal	Kencijfer (maximaal)	Verkeersgeneratie
Vrijstaand	3	8,6	$3 \times 8,6 = 25,8$
Twee-onder-één-kap	4	8,2	$4 \times 8,2 = 32,8$
Rij	4	7,8	$4 \times 7,8 = 31,2$
Totaal	11	n.v.t.	89,8

Witharenweg 27

De ontwikkeling aan de Witharenweg 27 voorziet in het beëindigen van een agrarische bedrijfsvoering ter plaatse. Enkel de reeds aanwezige woning en één kapschuur worden behouden. Hiermee mag worden aangenomen dat de verkeersbewegingen afnemen en dat dit aspect daarmee positief wordt beïnvloed door onderhavige ontwikkeling.

¹¹ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren.

Parkeren

De gemeente Ommen heeft beleidsregels ten aanzien van parkeren vastgesteld in de vorm van 'Facetherziening parkeren Ommen'. Hierin is vastgelegd dat voor ruimtelijke ontwikkelingen middels herziening van het bestemmingsplan aan de hand van de Parkeernormennota Ommen inzichtelijk wordt gemaakt hoeveel parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.

Tweede fase dorpsuitbreiding Witharen

Volgens de parkeernormennota worden de minimale CROW normen (publicatie 317, 2012) gehanteerd. De gehele gemeente Ommen wordt daarbij als een weinig stedelijk gebied gezien. Tevens volgt uit het beleid dat de normen behorende bij 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. Voor de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen, vier twee-onder-één-kapwoningen en vier rijwoningen, volgt uit deze kencijfers dat er 20 parkeerplaatsen nodig zijn. In deze behoefte zal worden voldaan.

Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Vrijstaand	3	1,9	$3 \times 1,9 = 5,7$
Twee-onder-één-kap	4	1,8	$4 \times 1,8 = 7,2$
Rij	4	1,6	$4 \times 1,6 = 6,4$
Totaal	11	n.v.t.	19,3

Daarbij komt dat in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan een parkeerregeling is opgenomen. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Witharenweg 27

De ontwikkeling aan de Witharenweg 27 voorziet in het beëindigen van een agrarische bedrijfsvoering ter plaatse. Enkel de reeds aanwezige woning en één kapschuur worden behouden. Hiermee mag worden aangenomen dat het aandeel benodigde parkeerplaatsen afneemt. Daarbij komt dat er voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig is om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 Wijze van bestemmen

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:

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

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 (aanleggen).

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 Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke 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 het bijhorende regel 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 regel 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 betrekking heeft op een vlak op die kaart. 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 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 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 bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk 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 opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk 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.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Agrarisch

De gronden van het 'wegbestemde' agrarische bouwvlak van het adres Witharenweg 27 heeft de bestemming 'Agrarisch' toegekend gekregen. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw, hobbymatig agrarisch gebruik, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en natuurontwikkeling, alsmede bijbehorende voorzieningen. Op deze gronden mogen enkel erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 meter voor de voorgevelrooilijn en 2 meter op overige plaatsen.

Wonen

De voormalige bedrijfswoning en te behouden kapschuur aan de Witharenweg 27 zijn bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, bed & breakfast en bijbehorende voorzieningen. De woningen (inclusief aan- en uitbouwen), maximaal één per bestemmingsvlak, dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 meter. Bijgebouwen en overkappingen mogen maximaal 4,5 meter goothoogte en 9 meter bouwhoogte behelzen. Daarbij geldt een maximum oppervlak van 350 m² voor bijgebouwen. Ten slotte geldt voor erf- of terreinafscheidingen een maximale bouwhoogte van 1 meter voor de voorgevelrooilijn en 2 meter op overige plaatsen en mogen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 meter hoog zijn.

Woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor het op de verbeelding aangegeven aantal woningen, aan-huis-gebonden beroepen en bijbehorende voorzieningen. De hoofdgebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden en mogen uitsluitend worden opgericht in de vorm van vrijstaande, twee-aan-een-gebouwde en aaneengebouwde woningen. Aaneengebouwde woningen zijn daarentegen niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten'. De hoofdgebouwen (woningen) mogen de rooilijn (10 meter vanaf de wegas) niet overschrijden. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 3 en 9 meter. Voor maximaal 30% van de totale gootlijn van vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen geldt dat de goothoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen. Voor aaneengebouwde woningen geldt dit voor maximaal 50% van de totale gootlijn. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3 en 6 meter. Tot slot zijn bouwregels opgenomen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde - Agrarisch gebied met landschappelijke openheid (dubbelbestemming)

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' zijn mede bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde - Agrarisch gebied met landschappelijke openheid'. Deze dubbelbestemming is bestemd voor:

- de in dit gebied voorkomende landschappelijke waarden in de vorm van grootschalige openheid, een rationeel verkavelings- en wegenpatroon en verspreid liggende boscomplexen in onderlinge samenhang en verhouding;
- de in dit gebied voorkomende cultuurhistorisch waardevolle elementen in de vorm van:
 - 1 monumenten en karakteristieke boerderijvormen;
 - 2 archeologisch waardevolle gebieden;
 - 3 toekomstige robuuste verbindingzones.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Noemenswaardig is nog wel de regeling ten aanzien van parkeren en het grondwaterbeschermingsgebied.

Parkeren

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform de Parkeernormennota van de gemeente Ommen. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

Grondwaterbeschermingsgebied

In de algemene aanduidingsregels is voor de gronden van de beoogde dorpsuitbreiding de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Deze regeling regelt dat de gronden mede beschermd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

De provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta hebben positief gereageerd op het bestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 oktober 2020 tot en met 2 december 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.