



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Bestemmingsplan | Toelichting

# Olde Venneweg/Tolhuisweg fase 3, Witharen

Gemeente Ommen

Datum: 18 december 2025

Projectnummer: 210322

ID: NL.IMRO.0175.klkernen2012bp0016-VA01



# **INHOUD**

## **TOELICHTING**

|          |                                               |           |
|----------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                              | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                    | 3         |
| 1.2      | Ligging van het plangebied                    | 3         |
| 1.3      | Geldend bestemmingsplan                       | 5         |
| 1.4      | Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan | 6         |
| 1.5      | Leeswijzer                                    | 6         |
| <br>     |                                               |           |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>                       | <b>7</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie                              | 7         |
| 2.2      | Toekomstige situatie                          | 9         |
| <br>     |                                               |           |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                           | <b>17</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                                   | 17        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                            | 23        |
| 3.3      | Regionale beleid                              | 35        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid                           | 36        |
| <br>     |                                               |           |
| <b>4</b> | <b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>           | <b>39</b> |
| 4.1      | Milieueffectrapportage                        | 39        |
| 4.2      | Bodem                                         | 41        |
| 4.3      | Luchtkwaliteit                                | 42        |
| 4.4      | Geluid                                        | 44        |
| 4.5      | Bedrijven en milieuzonering                   | 47        |
| 4.6      | Geur                                          | 48        |
| 4.7      | Externe veiligheid                            | 50        |
| 4.8      | Water                                         | 54        |
| 4.9      | Natuur                                        | 61        |
| 4.10     | Archeologie                                   | 63        |
| 4.11     | Cultuurhistorie                               | 65        |
| 4.12     | Verkeer en parkeren                           | 65        |
| 4.13     | Kabels en leidingen                           | 67        |
| <br>     |                                               |           |
| <b>5</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>                    | <b>68</b> |
| 5.1      | Algemeen                                      | 68        |
| 5.2      | Dit bestemmingsplan                           | 69        |
| <br>     |                                               |           |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                        | <b>71</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid                   | 71        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid              | 71        |

## **Bijlagen**

|             |                                                      |
|-------------|------------------------------------------------------|
| Bijlage 1:  | Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking    |
| Bijlage 2:  | Vormvrije m.e.r.-beoordeling                         |
| Bijlage 3:  | Verkennend bodemonderzoek Tolhuisweg fase 3          |
| Bijlage 4:  | Verkennend bodem- en asbestonderzoek Olde Venneweg 3 |
| Bijlage 5:  | Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï                |
| Bijlage 6:  | Onderzoek agrarische geur                            |
| Bijlage 7:  | Onderzoek externe veiligheid                         |
| Bijlage 8:  | Quick scan Natuur                                    |
| Bijlage 9:  | Oplegnotitie flora en fauna                          |
| Bijlage 10: | Stikstofberekening                                   |
| Bijlage 11: | Archeologisch onderzoek                              |
| Bijlage 12: | Nota van zienswijzen                                 |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voor een locatie aan de Tolhuisweg in de buurtschap Witharen in de gemeente Ommen bestaat het planvoornemen om elf woningen te realiseren. Het plan betreft de derde fase van een woningbouwontwikkeling. Fase 1 is reeds uitgegeven en gebouwd en de ontwikkeling van fase 2 is momenteel in uitvoering. Net als in de eerste twee fases wordt in fase 3 een programma voorgesteld dat bestaat uit grondgebonden woningen. Het programma bestaat uit elf woningen, waarvan vijf vrijstaande woningen en zes twee-onder-één-kapwoningen. Eventueel kunnen twee tweekappers vervangen worden door een rij van vier woningen.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit onbebouwde agrarische gronden. De locatie heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied Ommen” de bestemming ‘Agrarische doeleinden’, waarbinnen de woonfunctie niet is toegestaan. Daarom is het realiseren van woningbouw ter plaatse niet mogelijk.

Daarnaast maakt de legalisatie van één woning aan de Olde Venneweg ook onderdeel uit van voorliggend plan, waarbij de realisatie van een caravanstalling en/of opslagruimte in een nieuw te bouwen loods mogelijk wordt gemaakt. De momenteel aanwezige varkenshouderij aan de Olde Venneweg 3 blijft in de toekomstige situatie behouden en de bijbehorende bedrijfswoning wordt een plattelandswoning.

Om de realisatie van de woningbouwontwikkeling aan de Tolhuisweg en de aanpassingen op het perceel aan de Olde Venneweg 3 mogelijk te maken dient daarom een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Een bestemmingsplan bestaat uit het juridische bindend deel, de regels en verbeelding, en uit een toelichting. Voorliggend document voorziet in een toelichting van het bestemmingsplan.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van buurtschap Witharen, gemeente Ommen, op de gronden die kadastraal bekend staan als sectie A, perceelnummers 3494, 3495 en 4622. Het plangebied uit voorliggend planvoornemen bestaat uit twee plandelen, namelijk het adres Olde Venneweg 3 en het deel waar de woningen in het kader van fase 3 van de uitbreiding van de Tolhuisweg in Witharen worden gerealiseerd. Het plangebied wordt aan de Tolhuisweg wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de respectievelijk de Olde Venneweg en de Balkerweg. Ten zuiden van het plangebied ligt de tweede fase van de Tolhuisweg-ontwikkeling en aan de westzijde zijn agrarische gronden gesitueerd. Het plangebied aan de Olde Venneweg wordt aan de noordzijde begrensd door de Olde Venneweg en aan de oost-, zuid, en westkant door agrarische gronden. Navolgende afbeeldingen tonen globaal de 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.



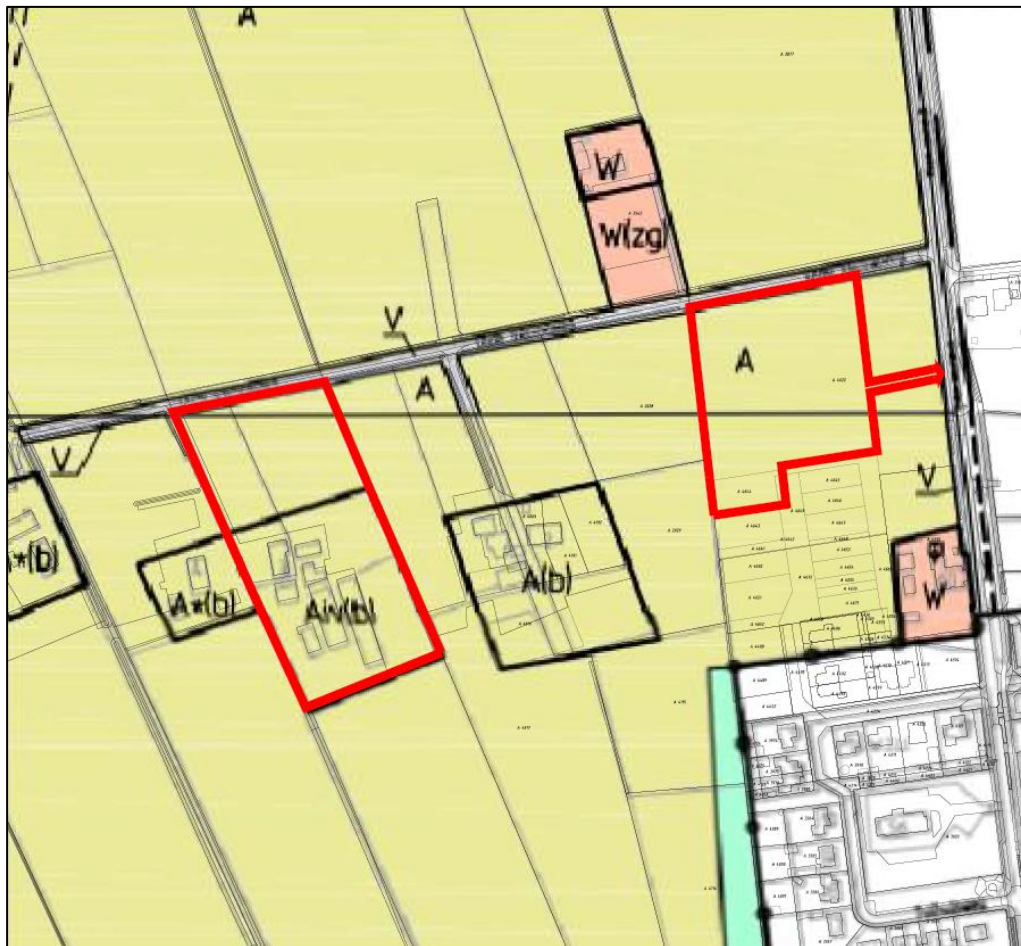
Globale ligging van de twee delen van het plangebied, aangeduid met rode stippen (bron: PDOK Viewer).



Globale begrenzing delen plangebied, aangeduid met rode omlijning (bron: PDOK Viewer).

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Beide delen van het plangebied maken deel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Ommen”, dat op 18 februari 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Ommen.



*Vigerend bestemmingsplan met beide plandelen, aangeduid met rode omlijning (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

In het deel van het plangebied aan de Tolhuisweg hebben de gronden de enkelbestemming ‘Agrarische doeleinden’. In het deel van het plangebied aan de locatie Olde Venneweg 3 hebben de gronden de enkelbestemming ‘Agrarische doeleinden - intensieve veehouderij’, met nadere aanduiding ‘bouwvlak’.

#### *Agrarische doeleinden*

De voor ‘Agrarische doeleinden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw, alsmede bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse van gronden met de subbestemming ‘intensieve veehouderij’, zoals het geval bij de locatie Olde Venneweg 3, zijn de gronden uitsluitend bestemd voor deze functie. Ter plaatse is één bedrijfswoning toegestaan.

## **1.4 Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan**

De beoogde ontwikkeling is op diverse punten in strijd met het geldende bestemmingsplan. De locatie waar de beoogde nieuwe bebouwing is gelegen is momenteel voorzien van de bestemming 'Agrarische doeleinden', waardoor woningbouw ter plaatse niet is toegestaan. Daarmee is het plan in functioneel opzicht strijdig met het geldende bestemmingsplan. Ook in ruimtelijk opzicht is de beoogde ontwikkeling in strijd met het geldende plan, omdat de bestemming 'Agrarische doeleinden' geen gebouwen toestaat anders dan gebouwen ten dienste van de agrarische bestemming.

Ook de beoogde ontwikkeling van de Olde Venneweg 3 is niet mogelijk binnen de geldende gebruiksregels. Een caravanstalling en/of opslagruimte past namelijk niet binnen de geldende agrarische bestemming.

Om de ontwikkelingen juridisch-planologisch toch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet in de toelichting van het bestemmingsplan.

## **1.5 Leeswijzer**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting 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

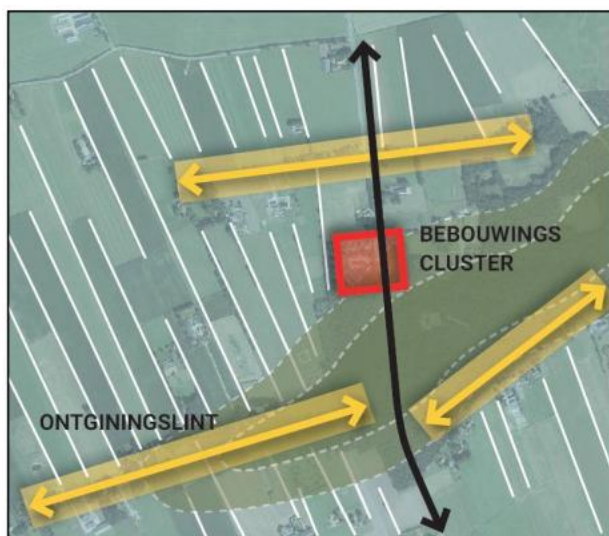
### 2.1 Huidige situatie

#### 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 19e eeuw wordt rondom Ommerschans gestart met het grootschalig ontginnen van het veen. Het veen wordt steeds verder in zuidelijke richting ontgonnen totdat men eind 19e 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 waterwin- gebied en pompstation van Vitens. Aan de zuidzijde markeert de bosrand (natuur- gebied) 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 *Derde fase dorpsuitbreiding*

Het deel van het plangebied aan de Tolhuisweg, waar de beoogde derde fase van de dorpsuitbreiding van Witharen ligt, is gesitueerd aan de noordwestelijke rand van Witharen in de gemeente Ommen. Voorliggend plan voorziet in een verdere uitbrei- ding van het woongebied in noordelijke richting. Recent hebben reeds dorpsuitbreidin- gen plaatsgevonden in twee fases. De eerste fase is inmiddels gerealiseerd en be- staat uit negen woningen, variërend in twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen. De tweede fase is momenteel in uitvoering en bestaat uit elf woningen, waarvan drie vrijstaande woningen, vier twee-onder-één-kapwoningen en vier rijwo- ningen. In het deel van het plangebied aan de Tolhuisweg is momenteel geen bebou- wing of opgaande beplanting aanwezig en het terrein bestaat in de huidige situatie uit agrarisch grasland. De onderstaande afbeelding geeft een impressie van de gefa- seerde uitbreiding.



*Globale ligging plangebieden per fase (bron: SAB, Landschappelijke en stedenbouwkundige uit- gangspunten).*

### 2.1.3 *Olde Venneweg 3*

Het deel van het plangebied aan de Olde Venneweg 3 ligt ten noordwesten van Witharen, buiten de bebouwde kom. Op deze locatie ligt momenteel een varkenshouderij. Op het zuidelijke deel van het perceel is momenteel een cluster van gebouwen gelegen. Het noordelijk deel van het perceel bestaat uit agrarisch grasland.

Op onderstaande afbeelding is de bebouwing op het perceel, gezien vanaf de Olde Venneweg, weergegeven.



*Impressie huidige situatie locatie Olde Venneweg 3, aanzicht vanuit het noorden (bron: Google Street View).*

## 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 acht jongeren uit Witharen geïnteresseerd waren in het realiseren van een nieuwbouwwoning in de periode 2015-2020. Ook voor de periode 2020-2025 zijn acht geïnteresseerden. Daarnaast zijn er ook vijf 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

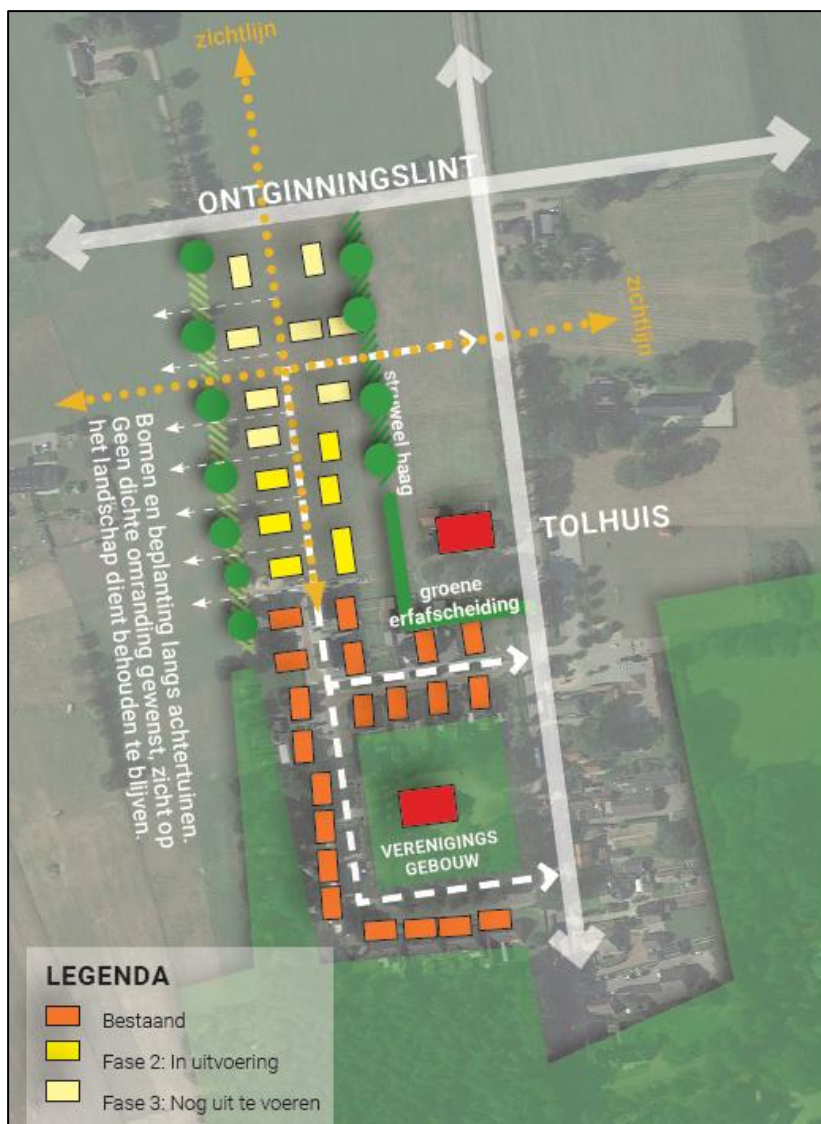
het feit dat agrarische bedrijven het moeilijk hebben en soms stoppen. Om negatieve effecten tegen te gaan is het Plaatselijk Belang voorstander van de toepassing van de regeling van 'Rood-voor-Rood'. Enerzijds om leegstandproblemen op te lossen en anderzijds om mogelijkheden te creëren om de aanwezige 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, 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 Woningbouwlocatie Tolhuisweg, fase 3**

Ten behoeve van de derde fase van de uitbreiding aan de Tolhuisweg heeft SAB een aantal stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten opgesteld. Omdat Witharen een uniek kleinschalig buurtschap is met een landelijk karakter, is een goede inpassing in het dorp en het landschap essentieel. Ook in de eerste twee fases van de uitbreiding aan de Tolhuisweg zijn randvoorwaarden opgesteld. Hierbij is destijds al rekening gehouden met de realisatie van deze derde fase. De eerste twee fases zijn georiënteerd op een aftakking van de Tolhuisweg. In de derde fase wordt deze aftakking verder doorgetrokken in noordelijke richting, tot aan de Olde Venneweg. Hierdoor kan een plan gemaakt worden dat goed aansluit op de eerdere uitbreidingen, in opzet en structuur, en kunnen de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten voor deze derde fase grotendeels ongewijzigd blijven. Deze woningbouwontwikkeling betekent dat er een nieuwe dorpsrand ontstaat. In de navolgende afbeelding worden de verschillende fases van de uitbreiding geïllustreerd.



*Impressie toekomstige situatie, met aanduiding bestaande bebouwing, fase 2 en fase 3 (bron: SAB, Landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten).*

Zoals eerder reeds is benoemd, betreft de derde fase een continuering van de eerste twee fases. Daarom sluit de opzet van de bebouwing in de derde fase hierop aan. Dit betekent dat de woningen georiënteerd worden op de noord-zuidverbinding, met een gevarieerd en dorps beeld langs deze Tolhuisweg en een verzorgde groene afsluiting aan de achterzijde van de kavels, waarin ook doorkijk aanwezig is. Er zijn echter twee aanleidingen om hierop te variëren. Ten eerste ligt de derde fase verder van de kern van Witharen, waardoor aanleiding bestaat om het open landschap aan de oost- en westzijde te verbinden door middel van een zichtlijn. Ten tweede grenst fase 3 aan de Olde Venneweg, een historisch ontginningslint dat nu als bomenlaan vrij in het landschap ligt, waardoor het voor de hand ligt het plan hierop te oriënteren. Om sluipverkeer tegen te gaan wordt de aansluiting op de Olde Venneweg alleen een toegang voor langzaam verkeer. In onderstaande afbeelding wordt een schetsuitwerking van het plangebied geïllustreerd.



*Schetsuitwerking toekomstige situatie (bron: SAB, Landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten).*

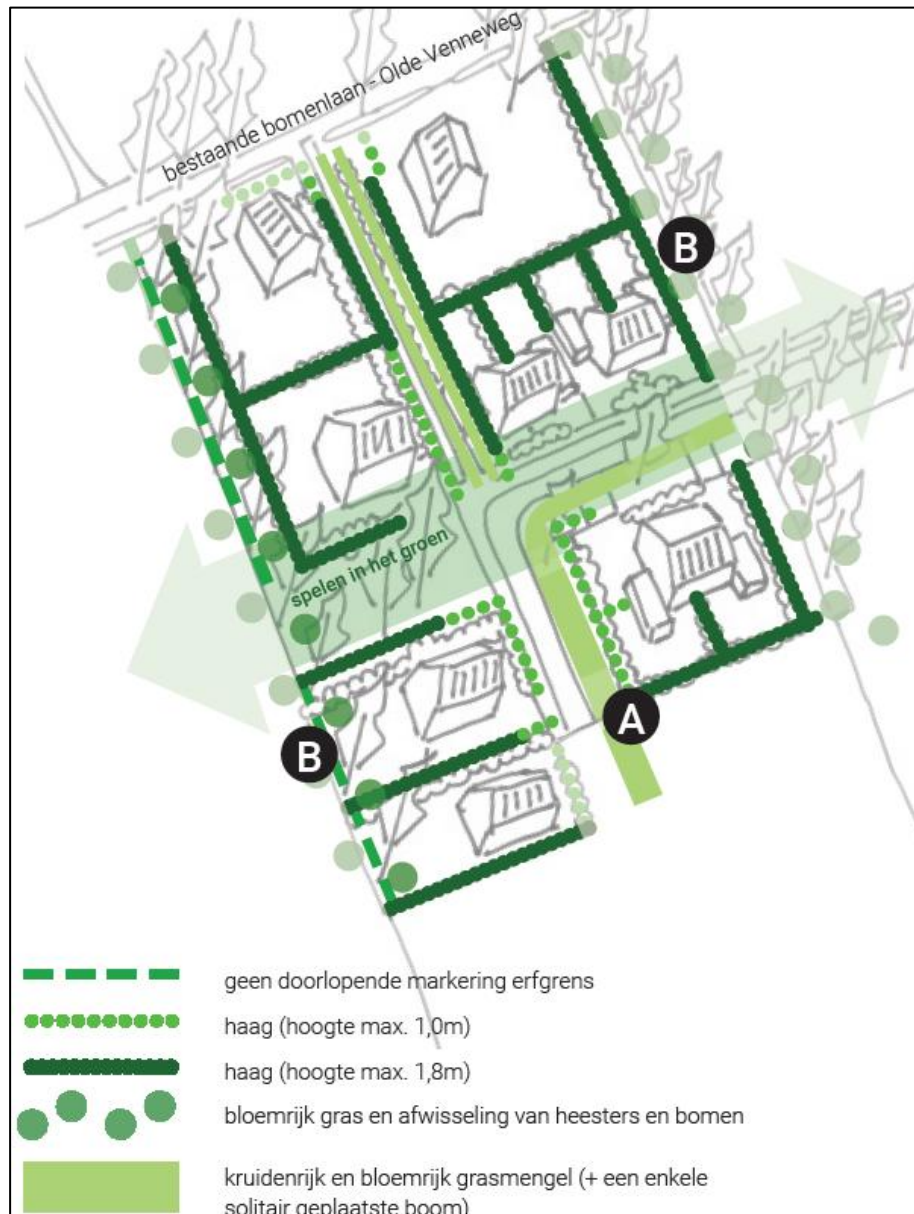
### *Bebouwing*

Vergelijkbaar met fase 1 en 2 wordt in fase 3 een programma voorgesteld dat bestaat uit grondgebonden woningen in een mix van vijf vrijstaande woningen en zes twee-onder-één-kapwoningen. De bebouwing zal een gevarieerd en dorps beeld krijgen, aansluitend bij het huidige Witharen. De woningen oriënteren zich naar de noord-zuid zichtas, die aan de zuidzijde de vorm heeft van een straat (de Tolhuisweg) en aan de noordzijde van een wandelpad met groenstrook. De twee noordelijke woningen zijn georiënteerd naar de Olde Venneweg.

### *Openbare ruimte*

Centraal in het plangebied ligt een open zone, die de functie heeft als ecologische verbindingszone tussen het open landschap ten oosten en het westen van het plangebied. Een openbare groenzone ligt aan de zuidzijde hiervan. In de westzijde van deze strook wordt een open groene inrichting gecombineerd met een speelgelegenheid.

Ook de voortuinstrook van de woningen draagt bij aan een groene verbinding in het gebied. Naast deze centrale open zone kent het plan twee groenzones. Zone A ligt aan weerszijden van het pad tussen de Olde Venneweg en de Tolhuisweg en is een voorzetting van de zone A uit fase 2. Zone B ligt aan de oostzijde van het plangebied. Ook de inrichting van deze zone is identiek uit die van zone B uit fase 2 van de Tolhuisweg. Deze zone bevat naast robuust gras ook struiken en meerdere bomen om het zicht van de Balkerweg op het plan grotendeels te ontnemen. Daarnaast zijn erfafscheidingen met een groen karakter wenselijk. In navolgende afbeelding wordt de groeninrichting in het plangebied weergegeven.



*Uitwerking groen en erfafscheidingen (bron: SAB, Landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten).*

#### Ontsluiting en parkeren

De aftakking van de Tolhuisweg wordt in het plangebied verbonden met de Balkerweg middels een bocht naar rechts. De aansluiting van de Tolhuisweg op de Olde

Venneweg is alleen toegankelijk voor langzaam-verkeer. De twee noordelijke woningen zijn toegankelijk middels een oprit vanaf de Olde Venneweg en zijn zo gesitueerd dat de bomen langs de weg behouden kunnen blijven. Het verkeer naar de overige woningen loopt via de Tolhuisweg.

De woonkavels in dit plan bieden ruimte aan het parkeren op eigen terrein. Voor veel woningen geldt dat er met twee parkeerplaatsen op eigen terrein is rekening gehouden. Wanneer er toch nog behoefte is aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte, dan is hiervoor een reservering opgenomen. Deze zijn gelegen aan de Tolhuisweg en voorzien als haakspaarplaatsen. Om het groene karakter niet te veel te onderbreken worden deze uitgevoerd met een middenvak van grasbetonstenen, dat door betonklinkers wordt omrand. Dit sluit aan op de materialisering van fase 2 en draagt bij aan een betere infiltratie. In onderstaande afbeelding wordt de verkeerssituatie in de toekomstige situatie geschetst.



*Uitwerking verkeer en parkeren (bron: SAB, Landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten).*

## Water

Met voorliggende ontwikkeling neemt het percentage verharding binnen het plangebied toe. Om uitdroging van de bodem te voorkomen, is het gewenst om zoveel mogelijk water op natuurlijke wijze te infiltreren in de grond en de nieuwe bewoners te stimuleren het regenwater op natuurlijke wijze af te koppelen. In het ontwerp is voorzien in een groenstrook, waarbinnen het water door middel van wadi's kan infiltreren in de bodem. Het water dat op de verharding valt wordt geleid naar de infiltratiestrook langs de Tolhuisweg en langs het wandelpad tussen de Tolhuisweg en de Olde Venneweg. De neerslag die op de kavel valt infiltreert in principe op eigen terrein. Zo nodig worden hiervoor infiltratiekratten toegepast.

Wanneer er toch een overschot is, stroomt het water af naar de omgeving. De twee noordelijke woningen wateren af naar de bestaande sloot langs de Olde Venneweg. Neerslag dat op het terrein van de vrijstaande woningen aan de westzijde valt, stroomt af richting het weidegebied aan de westzijde. De twee-onder-één-kap woningen kunnen bij piekbelasting zowel afwateren naar de oostzijde als naar de infiltratiestrook aan de westzijde. De afwatering in het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeelding.



*Afwatering in het plangebied (bron: SAB, Landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten).*

### **2.2.3 Olde Venneweg 3**

Daarnaast maakt de legalisatie van één woning aan de Olde Venneweg ook onderdeel uit van voorliggend plan. Dit wordt een plattelandswoning. Tevens wordt de realisatie van een caravanstalling en/of opslagruimte in een nieuw te bouwen loods mogelijk gemaakt. De momenteel aanwezige varkenshouderij aan de Olde Venneweg 3 blijft in de toekomstige situatie behouden. De bijbehorende bedrijfswoning blijft behouden.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In de NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte;
- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen;
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

#### ***Toetsing***

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de NOVI.

#### 3.1.2 ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), 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 het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

### ***Toetsing***

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

#### **3.1.3 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 nastreefd. 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***

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een Ladder voor duurzame verstedelijking<sup>1</sup> opgesteld. In deze Ladder wordt de ontwikkeling getoetst aan een aantal aspecten, die hieronder worden uitgezet.

### ***Stedelijke ontwikkeling***

Allereerst is relevant of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van elf woningen aan de noordwestzijde van de kern Witharen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet de behoefte worden aangetoond. Daarnaast zal aan de Olde Venneweg 3 een bedrijfswoning omgezet worden tot een reguliere woning. Het aantal woningen komt daarmee formeel op twaalf woningen uit. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van twaalf woningen of meer wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling<sup>2</sup>. Zodoende is sprake van een stedelijk ontwikkeling en dient de Ladder doorlopen te worden.

### ***Marktgebied***

Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Ommen worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat circa 38% van alle gevestigde personen uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast zijn er voornamelijk verhuisrelaties met nabijgelegen gemeentes als Hardenberg, Dalfsen en

---

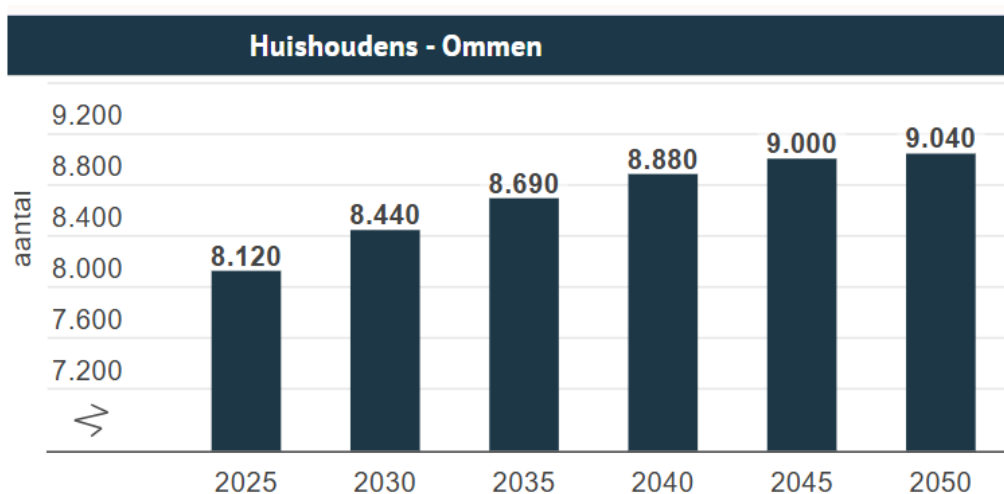
<sup>1</sup> SAB (2025) "Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Woningbouw Tolhuisweg fase 3, Witharen", 6 juni 2025.

<sup>2</sup> Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

Zwolle. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Ommen en de omliggende gemeenten. Gelet op de aard en ligging van de beoogde ontwikkeling geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft.

#### *Kwantitatieve behoefte*

In een provinciale scenariostudie van het Economisch Instituut voor de Bouw is een prognose gepresenteerd waaruit blijkt dat het aantal huishoudens de komende jaren in de gemeente Ommen zal groeien van circa 8120 huishoudens in 2025 naar 9040 huishoudens in 2050. Dit betekent een groei van bijna 1.000 huishoudens. In de navolgende tabel is de huishoudensprognose weergegeven voor de regio.



*Huishoudensprognose gemeente Ommen voor de periode 2025-2050 (Bron: ABF Primos prognose).*

#### Regionale Woondeal West-Overijssel

Op 2 december 2022 hebben de provincie Overijssel en de Overijsselse gemeenten de ambities ten aanzien van de woonopgaven vastgelegd in twee regionale woonagenda's (West-Overijssel en Twente). In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Minimaal 42.300 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Overijssel. West-Overijssel zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 28.200 woningen tot en met 2030 (tweederde van de Overijsselse opgave). Dit is de basisinspanning. In de regionale woonagenda West-Overijssel is zelfs een grotere ambitie opgenomen, namelijk om tot en met 2030 40.000 woningen toevoegen. Elke gemeente binnen de regio neemt een deel van de regionale opgave voor zijn rekening, een deel die past bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente. In 2025 is de woondeal geactualiseerd ('Actualisatie Woondeal West Overijssel 2025-2030').

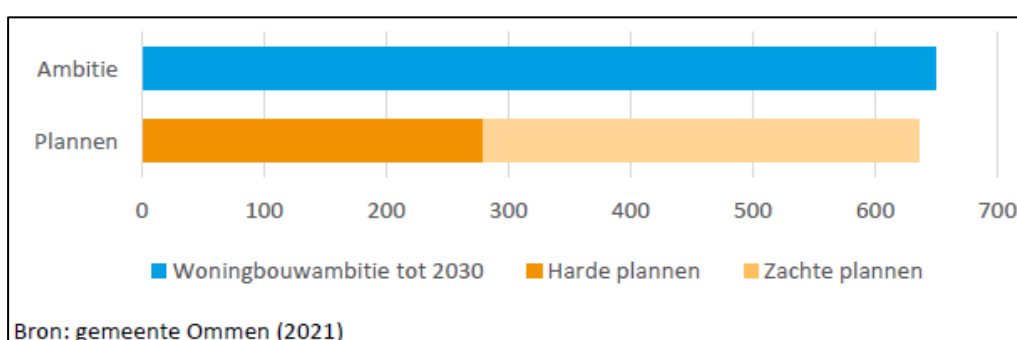
#### Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

De komende tien jaar wordt verwacht dat de regio West-Overijssel verder zal groeien met circa 35.000 - 40.000 huishoudens. De verwachting komt voort uit de beschikbare woningbehoefteprognoses en de ambitie om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Overijssel en Nederland door het naar voren halen van een deel van het woningbouwprogramma na 2030. De totale plancapaciteit (hard plus

zacht) bedraagt tot aan 2030 25.803 (waarvan 636 in de gemeente Ommen). Daarmee bestaat een grote restopgave in de regio.

#### Gemeentelijk Woonprogramma 2021-2025

Om voldoende ruimte te bieden aan lokale woningzoekenden wordt afstemming gezocht op de huishoudensprognose. Daaruit leidt de gemeente af dat er in ieder geval 375 woningen moeten worden toegevoegd. Daarbovenop wilt de gemeente bijdragen aan de regionale woningbouwambitie in West-Overijssel (zoals volgend uit de vorige alinea). Er is binnen de regio veel vraag naar woningen op aantrekkelijke, bereikbare locaties, zoals de gemeente Ommen. Het toevoegen van extra woningen daarnaast de kans om de leefbaarheid en de economische positie van de gemeente te versterken. Dit tezamen maakt de gemeentelijke ambitie om in totaal 650 woningen toe te voegen: 375 voor de lokale woningbehoefte, en 275 extra voor de regionale woningbouwambitie. Afgezet tegen de plancapaciteit volgt hieruit het volgende beeld:

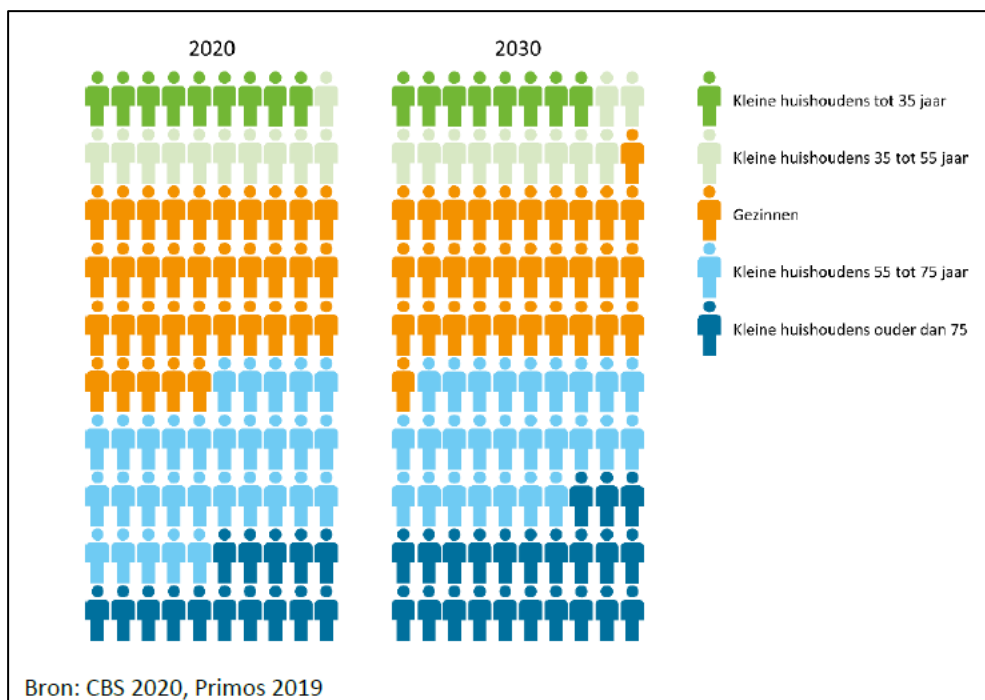


Uit bovenstaande blijkt dat er nog plannen moeten worden toegevoegd aan de plancapaciteit om te kunnen voldoen aan de ambitie. Daarbovenop komt dat meer dan de helft van de capaciteit bestaat uit zachte plannen. Deze plannen zijn nog niet juridisch geborgd, waarmee een onzekerheidsmarge bestaat of deze daadwerkelijk worden gerealiseerd. Zodoende bestaat nog een relatief grote gemeentelijke woonopgave om te kunnen voldoen aan de geformuleerde ambitie.

Gelet op de huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Ommen, het feit dat de huidige (harde) plancapaciteit onvoldoende kan voorzien in de woningvraag, zowel op regionaal als op gemeentelijk niveau, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

#### *Kwalitatieve behoefte*

Het type huishoudens dat in de gemeente Ommen woont, verandert. Het grootste deel van de huishoudensgroei de komende jaren komt doordat mensen steeds ouder worden. Met name het aandeel ouderen neemt toe. In 2020 was nog ongeveer 15% van de huishoudens een één- of tweepersoonshuishouden van 75 jaar of ouder. In 2030 is dit naar verwachting bijna een kwart (23%). Navolgende afbeelding geeft dit grafisch weer.



Het aandeel jongeren (onder de 35 jaar) en het aandeel gezinnen neemt volgens de bevolkingsprognoses juist af. Het aandeel gezinnen blijft nagenoeg gelijk.

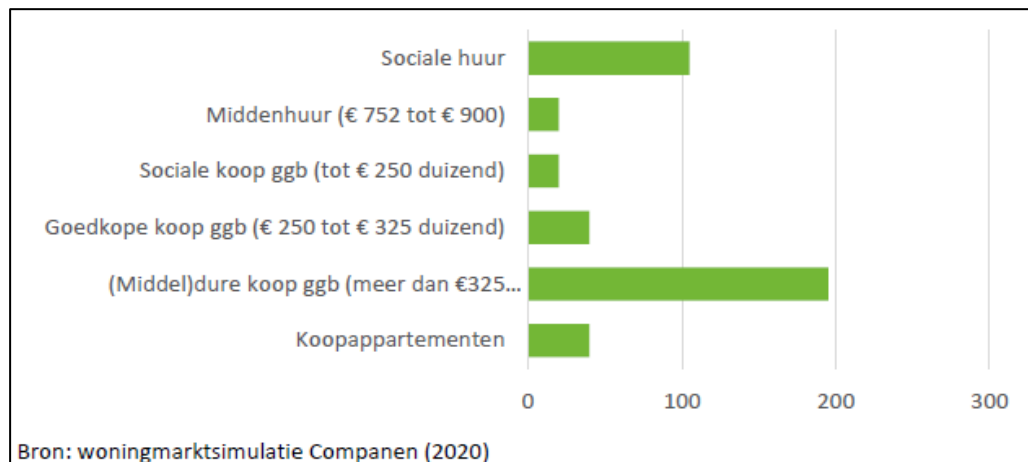
#### Woonagenda West-Overijssel

In het regionaal beleid wordt nader ingegaan op woonmilieus; onder andere in de kleine kernen van de regio: ontspannen wonen in het landelijk gebied en kleine kernen. Hier is het wonen nauw verbonden met het Overijsselse landschap, het dorpsleven, natuur en landbouw. Het zijn bijzondere en karakteristieke woonomgevingen die we koesteren en met kwaliteiten die we zoveel mogelijk willen behouden. De kracht van de gemeenschap en sociale samenhang zijn hier belangrijk. Er liggen kansen om wonen in deze gebieden als vliegwiel in te zetten voor versterking van de vitaliteit van de dorpen, de vestigingsmogelijkheden voor jongeren en de transitie in het landschap, zoals in de landbouw, of de klimaatadaptieve opgaven in de IJsselzone. Het omzetten van landbouwgrond in natuur kan bijdragen aan biodiversiteit, robuuste natuurontwikkeling en de wateropgave. De natuurontwikkeling kan hand in hand gaan met kleinschalige woningbouw, waarbij de woningbouw de kostendrager is. We zien mogelijkheden om op specifieke plekken nieuw aanbod te creëren, passend bij de leefomgeving en als contramale van wonen in het stedelijk gebied. De transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar woningen of het werken via CPO zijn goede voorbeelden.

#### Gemeentelijk woonprogramma 2021-2025

De veranderende huishoudensamenstelling heeft invloed op woonwensen en -behoeften. Op basis van de huishoudensontwikkeling en woonwensen uit het landelijke WoON-onderzoek 2019 wordt gesteld dat het grootste deel van de woningvraag zich nog steeds richt op voornamelijk ruime, grondgebonden woningen. Daarnaast neemt de vraag naar andere woningtypen eveneens toe. Met meer ouderen komt er meer vraag naar gelijkvloerse woningen of appartementen. Ook vraagt een toenemende behoefte aan betaalbare woonruimte wellicht om kleinere woningen dan nu gangbaar is

in de gemeente Ommen. Navolgende grafiek geeft de kwalitatieve woningbehoefte weer.



Voorliggend plan voorziet in woningen in het goedkope en middel(dure) koopsegment. Zoals voorgaande grafiek laat zien zijn dit segmenten waar een grote behoefte aan bestaat. Zodoende wordt met voorliggend plan een bijdrage geleverd aan de kwalitatieve woningbouwbehoefte in de gemeente Ommen.

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in de gemeente (meer specifiek: starters, Witharenaren en terugkomers naar Witharen). De voorgenomen ontwikkeling voorziet immers in vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Dit zijn (van oudsher) de segmenten waaraan de grootste behoefte bestaat in de gemeente. Daarnaast zorgt het toevoegen van woningen aan de rand van de kern Witharen voor mogelijkheden om het Overijsselse landschap te beleven en om de vitaliteit te versterken.

#### *Bestaand stedelijk gebied*

Het plangebied maakt momenteel geen onderdeel uit van de bebouwde kom van Witharen. Echter, net zoals bij de eerdere fases van woningbouwontwikkeling aan de Tolhuisweg zal het plangebied deel gaan uitmaken van de bebouwde kom en zodoende van de kern Witharen. De gronden van het plangebied kennen momenteel een agrarische bestemming, maar worden direct begrensd door woningbouw. De omgeving van het plangebied wordt aan de oostzijde bepaald door de bebouwing van de kern Witharen en aan de westzijde door het buitengebied. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied, wordt geconcludeerd dat het plangebied momenteel niet in bestaand stedelijk gebied ligt, maar dat wordt voorzien in een logische, organische uitbreiding van de kern. Door de eerdere fases van de woningbouwontwikkeling is het onderhavige plangebied ingesloten door woningbouw en infrastructuur.

#### *Conclusie*

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vormt een logische, organische uitbreiding van de kern Witharen. Daarmee wordt de

ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.1.4 Conclusie**

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **3.2 Provinciaal beleid**

Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel Het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel is vastgelegd in de omgevingsvisie en –verordening, het bijhorende uitvoeringsmodel, de catalogus gebiedskenmerken, en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Vanuit deze beleidsdocumenten wordt toegezien op het behoud van ruimtelijke kwaliteit door middel van richtlijnen, uitgangspunten en kwaliteitsnormen. De uitgangspunten die in de omgevingsvisie en -verordening worden benoemd zijn per thema uitgewerkt in de Catalogus Gebiedskenmerken en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De hiervoor genoemde beleidsdocumenten worden hierna inhoudelijk toegelicht waarbij de planlocaties aan de Olde Venneweg en de Tolhuisweg getoetst worden aan dit beleid. Afsluitend gaat dit document in op de sociaal-ruimtelijke aspecten die zijn opgenomen in het provinciale beleid, en de mate waarin het planvoornemen daaraan tegemoet komt.

In tegenstelling tot wat gebruikelijk is, wordt ook ingaan op de ontwerp visie en verordening aangezien de gemeente daarop wil anticiperen.

### **3.2.1 Huidig provinciaal beleid**

#### **3.2.1.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel**

Zoals benoemd vormt de omgevingsvisie Overijssel samen met de provinciale verordening het belangrijkste ruimtelijke provinciale beleid ten opzichte van het planvoornemen aan de Olde Venneweg en de Tolhuisweg in Witharen. De provinciale omgevingsvisie biedt een uitgebreid instrumentarium met daaruit voortkomende uitgangspunten en richtlijnen. De Omgevingsvisie is op 21 juni 2022 geconsolideerd.

De omgevingsvisie Overijssel kan niet los worden gezien van de omgevingsverordening Overijssel. Samen vormen deze twee beleidstukken het ruimtelijk provinciaal beleid. De omgevingsverordening is een wettelijk instrument om het beleid uit de omgevingsvisie door te laten werken in ruimtelijke planvoering. De omgevingsverordening is geconsolideerd op 21 juni 2022 en geeft aan dat er ruimte is voor sociaal-economische ontwikkelingen als er aangetoond is dat het verlies aan landschappelijke en/of ecologische waarden wordt gecompenseerd door versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk provinciaal beleid voorziet onder meer in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in de woonvraag.

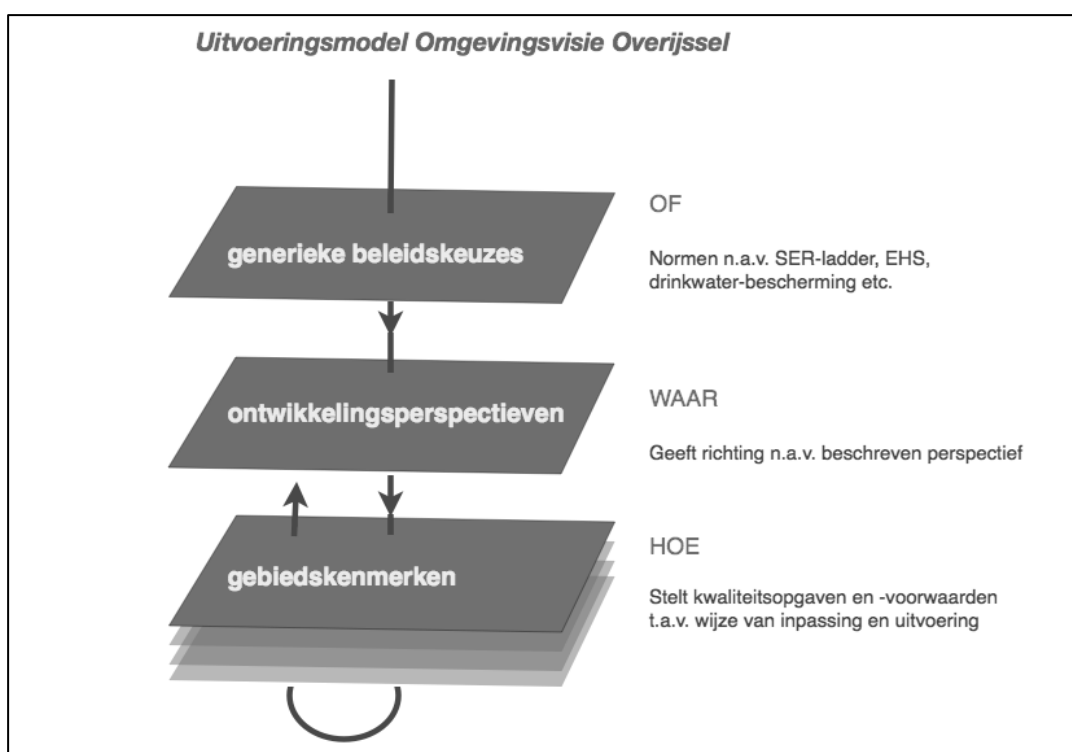
Met de komst van de Omgevingswet wordt de omgevingsvisie geactualiseerd met een beperkt aantal wijzigingen. De omgevingsverordening zal worden vervangen door een nieuwe versie. In onderdeel 3 van dit document wordt ingegaan op de effecten van deze ontwikkelingen op het planvoornemen.

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

#### *Uitvoeringsmodel*

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bekeken of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Deze samenhang in systematiek wordt in de onderstaande afbeelding weergegeven.



*Uitvoeringsmodel omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel.)*

Met het uitvoeringsmodel uit de omgevingsvisie 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”. Deze systematiek wordt

hiernavolgend per onderdeel toegelicht in relatie tot het planvoornemen aan de Olde Venneweg en de Tolhuisweg.

### **Of**

Of het planvoornemen op de beide locaties in Witharen mogelijk is hangt af van een aantal generieke en gebied specifieke 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. De ontwikkelingen op de beide locaties in Witharen sluiten direct aan op bestaand stedelijk gebied, een bijdrage levert aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de kern Witharen. Dit maakt dat het plan aansluit bij de generieke beleidsambities van de provincie Overijssel en bij de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.3).

Gebied specifiek geldt dat het plandeel van de Tolhuisweg geen provinciale belangen raakt.

De planlocatie aan de Olde Venneweg is echter gelegen in een 'donkertegebied'. Een donkertegebied is een gebied dat 's nachts vrij is van lichtvervuiling en waar het 'echt' donker is. Dit type gebied wordt onder 'Hoe' verder toegelicht. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op de door de provincie in de omgevingsvisie benoemde 'donkerte' bij nacht, wat als te koesteren gebiedskwaliteit wordt gezien. Aan de Olde Venneweg is sprake van het legaliseren van een bestaande woning en de realisatie van een caravanstalling/opslagruimte in een vergunde maar nog niet gerealiseerde schuur. Dit betekent dat er de facto geen nadelige veranderingen optreden voor de donkerte in dit gebied.

De beide locaties in het planvoornemen liggen in een gebied dat is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied. De locatie aan de Tolhuisweg is tevens aangewezen als intrekgebied. De planontwikkeling aan de Olde Venneweg bestaat uit een nieuw te bouwen (vergunde) schuur die zal dienen als caravanstalling/opslagruimte. De bestaande illegale woning wordt gelegaliseerd. Er is daarmee geen sprake van een verslechtering van de grondwaterkwaliteit ter plaatse. De ligging in waterwingebied vormt daarom geen belemmering voor de initiatieven. Daarbij komt dat de gronden in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' toegekend gekregen hebben, waarmee ook de kwaliteit van het grondwater juridisch-planologisch is gewaarborgd.

### **Conclusie of**

De Of-uitgangspunten hebben geen barrières voor de planontwikkelingen op beide locaties. Wel bestaat de verplichting om in het op te stellen bestemmingsplan de keuze voor de locatie te motiveren middels de ladder voor duurzame verstedelijking en in te gaan op het aanwezige grondwaterbeschermings- en grondwaterintrekgebied. Bij de ontwikkelingen aan de Olde Venneweg moet gemotiveerd worden dat de nieuwe ontwikkelingen geen significante invloed heeft op de donkerte bij nacht.

### **Waar**

Het tweede criterium van de of-waar-hoe-benadering is de vraag waar de mogelijkheden tot gewenste ontwikkeling kunnen worden uitgevoerd. Overijssel onderscheidt in de omgevingsvisie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving.

De drie perspectieven voor de groene omgeving zijn:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW)
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

De drie perspectieven voor de stedelijke omgeving zijn:

- stedelijke netwerken als motor
- steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus
- hoofdinfrastructuur: vlot en veilig

Deze perspectieven geven een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities voor de provincie leidend zijn.

Witharen en daarmee de beide planlocaties 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.



*Ligging planlocaties in de zone ontwikkelingsperspectief 'agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' (bron: Provincie Overijssel).*

De omgevingsvisie geeft aan dat het ontwikkelingsperspectief 'agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' 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. Voor beide planlocaties is het daarom van belang de kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap en de aanwezige ruimtelijke identiteit te respecteren en zo mogelijk te versterken.

#### *Conclusie waar*

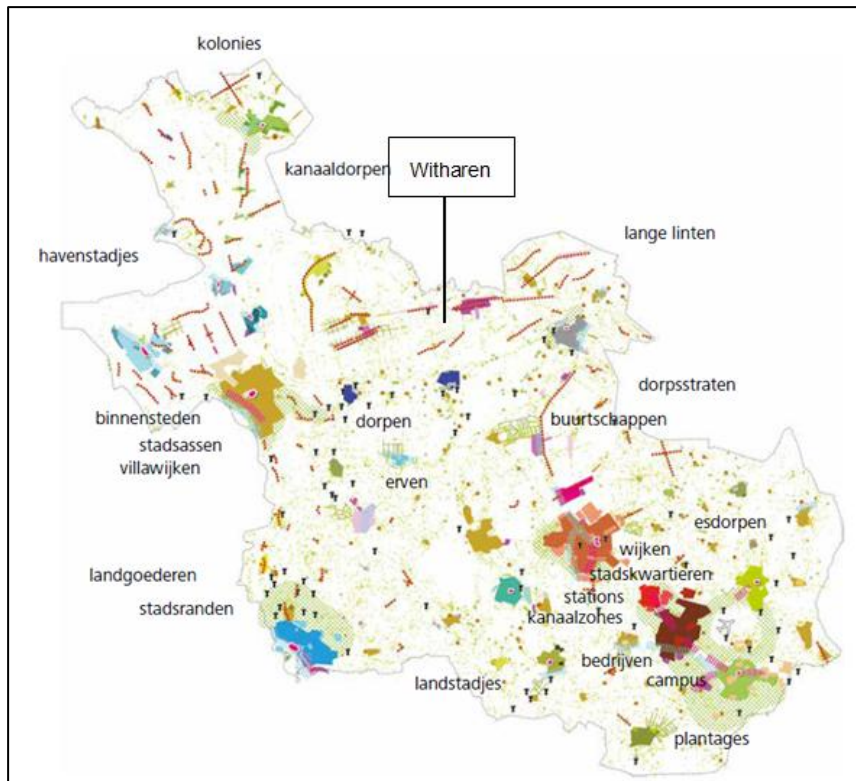
Zowel de Olde Venneweg als de Tolhuisweg liggen niet in gebieden met ontwikkelingsperspectieven die strijdig zijn met het planvoornemen en passen met een goede landschappelijke inpassing in het provinciale beleid. Het plan sluit op een logische wijze aan op de bestaande kern en sluit direct aan op de bestaande stedenbouwkundige structuren.

Vanuit de Waar-uitgangspunten is het ontwikkelingsperspectief het 'agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' toegestaan. Hiermee wordt de ontwikkeling van schaalvergroting van landbouwactiviteiten toegestaan. Door het planvoornemen zal de geurhinder op de planlocatie aan de Olde Venneweg 3 beperkt worden ten opzichte van de vergunde situatie.. Het planvoornemen betekent qua geurhinder dus een verbetering voor de kern Witharen.

#### **Hoe**

Ruimtelijke kwaliteit is een rode draad 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 document dat de provincie heeft opgesteld ten aanzien van het sturen op ruimtelijke kwaliteit is de Catalogus Gebiedskenmerken. In de Catalogus Gebiedskenmerken is een gebiedstypering opgenomen voor de bestaande gebieden in de provincie Overijssel. Voor elk gebied zijn de kernkwaliteiten en de gebiedstypering benoemd. Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en uitgangspunten worden getoetst aan deze kernkwaliteiten en gebiedstyperingen. In een kleine kern als Witharen liggen de uitgangspunten en toetsingscriteria voor thema's als wonen, werken en gemixte functies anders dan in de kern van Ommen.

De kern Witharen wordt in de Catalogus Gebiedskenmerken getypeerd als een gebied waarbij het karakter kleinschaligheid en lintbebouwing kenmerkend zijn en geconserveerd dienen te worden.



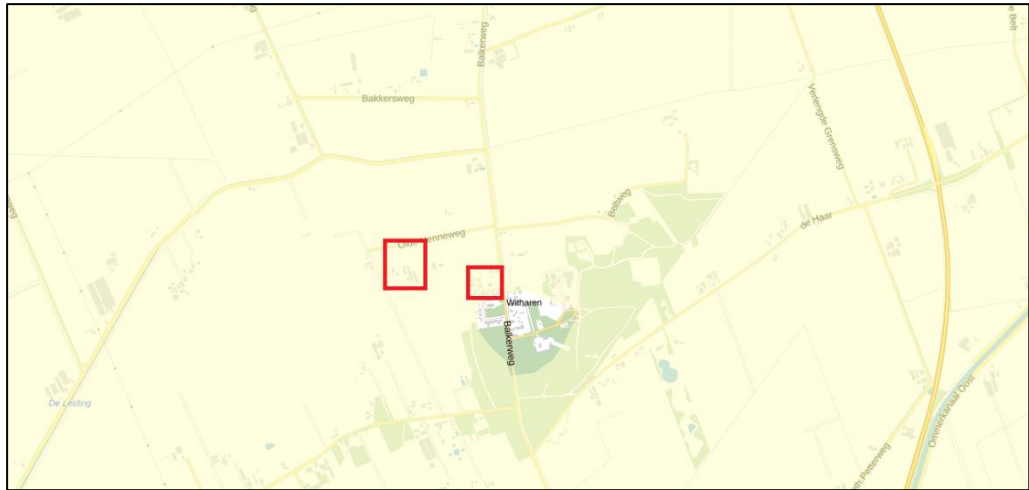
*De Provinciale inschaling van de provincie Overijssel in de Catalogus Gebiedskenmerken op basis van de Kwaliteitsambitie die ingaat op woon-, werken mixniveau (bron: Provincie Overijssel).*

Een in het plangebied aanwezige kernkwaliteit die is opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken betreft de zichtbaarheid en kwaliteit van bestaande agrarische cultuurlandschappen. Deze kernkwaliteit biedt mogelijkheden voor het planvoornemen aan de Olde Venneweg. Binnen de landschappelijke kwaliteiten bestaat nog ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijk kader krijgen. Een andere ambitie die is opgenomen is het in stand houden van de landschappelijke karakteristieken voor weidevogels en deze waar mogelijk te versterken.

De Catalogus Gebiedskenmerken kent verder vier verschillende lagen, namelijk:

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

Voor iedere laag zijn verschillende gebiedstypen bepaald met eigen kwaliteiten en ambities. Voor beide locaties geldt dat ze behoren tot de dekzandvlakte en ruggen' (natuurlijke laag) en het Jong heide- en broekontginningslandschap (laag van agrarisch cultuurlandschap).

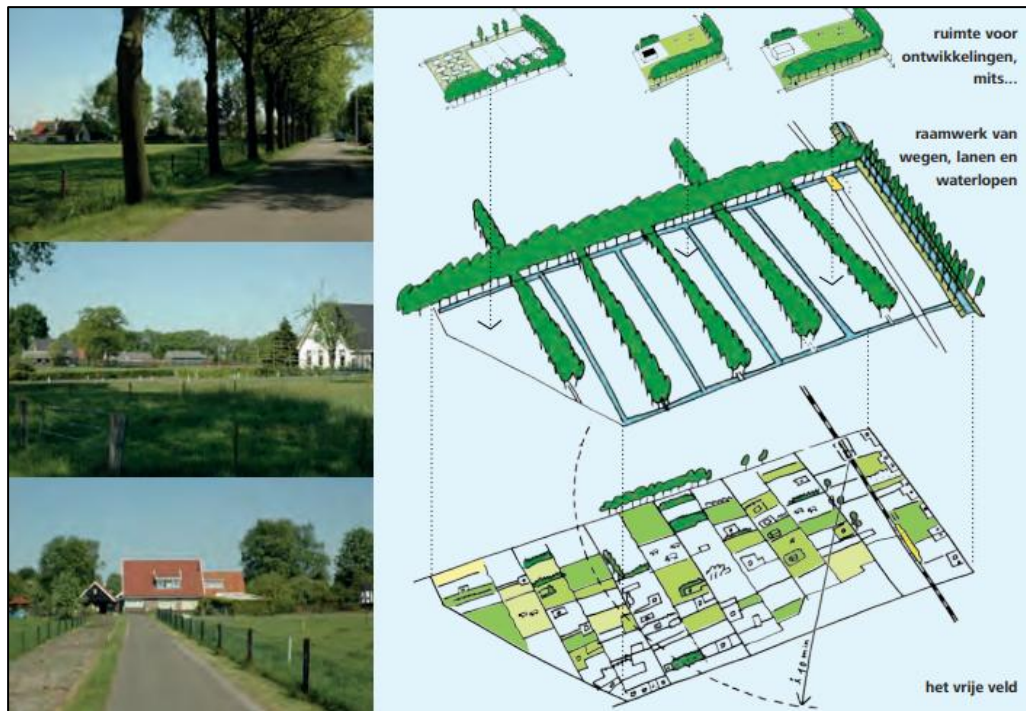


*Ligging planlocaties in het gebiedstype Jong heide- en broekontginningslandschap (laag van agrarisch cultuurlandschap (bron: Provincie Overijssel).*

De ambitie van de provincie is om de ruimtelijke kwaliteiten van de gebieden die zijn getypeerd als Jong heide- en broekontginningslandschap te voorzien van een impuls. De dragende structuren worden gevormd door zogenoemde landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een voldoende toegepaste ruimtelijke kaders krijgen die overeenkomt met de uiterlijke kenmerken van het gebiedstype .

Een concreet uitgangspunt van de provincie is dat indien ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen die bij moeten dragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. De vrije ligging van ontginningslinten met erven in het landschap moet behouden worden en het is belangrijk dat er rekening wordt gehouden met doorzicht op het landschap.

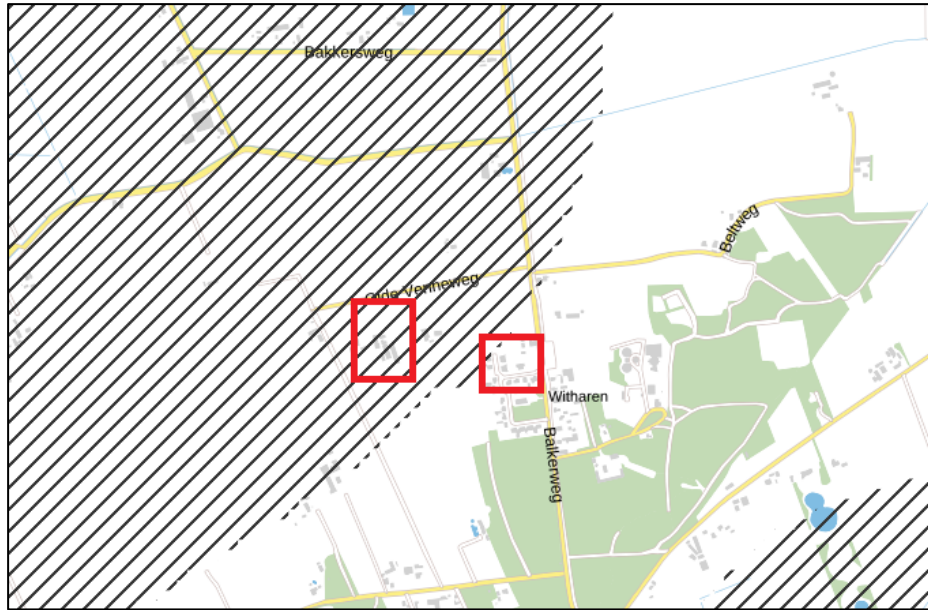
In het hiernavolgende onderdeel “Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)” in dit document wordt concreet ingegaan hoe dit zich verhoudt op het planvoornemen. Gebleken is al wel dat er bij beide planvoornemens geen zware boom omranding gewenst is. Wel moet voorkomen worden dat er van buiten het plangebied zicht is op de achterzijden van de woningen.



*Uitgangspunten bij inpassing ruimtelijke ontwikkelingen in het gebiedstype Jong heide- en broekontginningslandschap (bron: Provincie Overijssel).*

In het stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan is gevisualiseerd hoe het planvoornemen wordt ingepast in het bestaande landschap. Bij deze inpassing is nadrukkelijk rekening gehouden met de in de hoe-laag opgenomen dragende lineaire structuren met erven en de kenmerkende ruimtematen. In de visualisatie die is opgenomen is ook weergegeven hoe de zichtlijnen naar het omliggende landschap in het planvoornemen zijn gewaarborgd.

De Olde Venneweg kent in tegenstelling tot de Tolhuisweg ook de typering 'Donkerte'. Donkerte wordt door de provincie als een te koesteren kwaliteit ervaren. De ambitie van de provincie is om de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, en om ze bij nieuwe ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen en bedrijventerreinen. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht. Aan de Olde Venneweg is sprake van het legaliseren van een bestaande woning en de realisatie van een nieuwe, reeds vergunde, stal die zal dienen als caravanstalling en opslagruimte. Dit betekent dat er de facto geen nadelige veranderingen optreden voor de donkerte in dit gebied.



*Ligging planlocaties in het gebiedstype "Donkerte" (bron: Provincie Overijssel).*

De resterende raakvlakken die beide planlocaties hebben met de in de omgevingsvisie opgenomen lagen zijn hierna per laag aangegeven.

#### Natuurlijke laag

Witharen behoort binnen de natuurlijke laag tot de gebiedskenmerken van 'Dekzandvlakte 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 (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt. Het planvoornemen aan de Olde Venneweg en de Tolhuisweg vormen geen beperking voor de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de hoogteverschillen, het watersysteem en andere gebiedskenmerken van dekzandvlakten en ruggen.

#### Stedelijke laag

De beide locaties in het planvoornemen maken net als de bestaande bebouwing van Witharen geen onderdeel uit van de 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. Door het planvoornemen zal de vergunde geurhinder op de planlocatie aan de Olde Venneweg 3 grotendeels worden weggenomen. Hiermee wordt de overbelaste situatie voor geheel Witharen tot een minimum gereduceerd. De transitie voorkomt een toename van de geurbelasting op de woningen in de kern Witharen. Dit zorgt voor een extra kwaliteitsimpuls aan het omliggende gebied ten westen van Witharen en past daarmee in het provinciale beleid.

### Laag van de beleving

De laag van de beleving verbindt het stedelijke met het landelijke en geeft beleving, betekenis en identiteit. In de nabijheid van zowel de Olde Venneweg als de Tolhuisweg 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. Hoewel er rekening moet worden gehouden met de invloedssfeer van de recreatieve routes, is het onwaarschijnlijk dat beide ontwikkelingen in het planvoornemen een beperking of wijziging inhouden van de recreatieve routes.

### *Conclusie Hoe*

Geen van de lagen die voorkomen in de hoe-uitgangspunten vormen een belemmering voor het planvoornemen op de beide locaties. De kaderstelling die voor de relevante lagen in de hoe-uitgangspunten is opgesteld, biedt voldoende ruimte voor het uitvoeren van de projectactiviteiten op beide locaties.

### **Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)**

De Provincie Overijssel heeft in samenwerking met diverse gemeenten het 'Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' opgesteld (september 2010). Het werkboek is een vertaling van de omgevingsvisie Overijssel en vormt een handleiding voor het toepassen van ruimtelijke kwaliteitsprincipes bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Uitgangspunt voor het werkboek zijn twee principes uit de omgevingsvisie:

- 1 Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- 2 De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (kwaliteitsprestaties).

Indien met kwaliteitsprestaties op het 'eigen erf' het evenwicht niet bereikt kan worden, zijn er aanvullende kwaliteitsprestaties in de omgeving nodig en is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing.

Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

- 1 Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?
- 2 Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?
- 3 Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen?

Ad 1. De ontwikkelingen aan de Olde Venneweg en aan de Tolhuisweg kunnen via een landschappelijk ontwerp worden voorzien van een ontwerp en inpassing die in lijn is met de aanwezige gebiedskenmerken zoals is beschreven in de Catalogus Gebiedskenmerken zoals hiervoor omschreven. Uit vooroverleg met welstand is gekomen dat er geen zware boom omranding gewenst is. Wel moet voorkomen worden dat met van uit het noorden buiten het plan op achterkanten van woningen wordt gekeken. Hierdoor is een lichte boombeplanting gesitueerd aan de oostzijde van het bouwplan aan de westzijde wordt de bestaande beplanting iets verzwaaard zonder dat het een dichte singel wordt. De bestaande laanbeplanting aan de noordzijde blijft gehandhaafd.

Ad 2. De schaal van beide ontwikkelingen passen binnen de bestaande erfstructuur. De ruimtelijke inpassing van het planvoornemen kan daardoor op beide planlocaties worden gerealiseerd op een manier die aansluit bij de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur in de kern Witharen.

Ad 3. Het planvoornemen sluit aan op een lokale vraag waarmee wordt voorzien in een uitbreiding van het woningaanbod in de kleinere kernen van de gemeente Ommen (zie ook de Toets aan de Ladder duurzame verstedelijking). Ook sluit het naadloos aan op de toekomstvisie 2020-2025 die is samengesteld door bewonersbelangenplatform Plaatselijk Belang Witharen. Er is dus sprake van een duidelijk aanwezig maatschappelijk belang dat gedekt wordt.

Omdat het planvoornemen op zowel de Olde Venneweg als de Tolhuisweg een gebiedseigen karakter heeft, en geen gebiedsvreemde maatvoering of kenmerken kent, en bovendien een maatschappelijk doel dient, is het zeer onwaarschijnlijk dat er vanuit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aanvullende kwaliteitsprestaties in de omgeving nodig zijn. Indien er aan de Olde Venneweg en aan de Tolhuisweg kwaliteitsprestaties moeten worden toegepast, dan kan dat op beide locaties op het 'eigen erf'.

### ***Conclusie omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel***

De provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening bieden in beperkte mate de ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De planontwikkelingen passen indien er rekening wordt gehouden met de voorgeschreven landschappelijke voorwaarden en richtlijnen uit de omgevingsvisie binnen het bestaande provinciale beleid. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige invulling en het bestemmingsplan houdt dit in dat er in ieder geval rekening wordt gehouden met de volgende punten:

- In de stedenbouwkundige onderbouwing wordt voor beide ontwikkelingen aangetoond hoe de te bouwen woningen geen verstoring vormen van de landschappelijke kwaliteiten, de cultuurhistorie, en de water- en natuuropgaven.
- In de stedenbouwkundige onderbouwing wordt aangetoond dat de nieuw te bouwen woningen en de nieuwe erfindelingen ingepast worden in de dragende structuren van het rondom Witharen aanwezige landschap van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken.
- In de stedenbouwkundige onderbouwing wordt gemotiveerd hoe de nieuwe bebouwing, buiten dat deze inpasbaar zijn in de omgeving, ook een meerwaarde vormen voor de omgeving.
- Een duidelijke weergave van de toekomstige percelen aan de Olde Venneweg en de Tolhuisweg, waarbij duidelijk naar voren komt dat de maatvoering en kenmerken van de erven in harmonie staan met de omliggende erven.
- In de stedenbouwkundige onderbouwing wordt concreet weergegeven dan wel wordt benoemd dat de ontwikkelingen aan de Olde Venneweg en de Tolhuisweg geen beperking inhouden van de zichtbaarheid van de hoogteverschillen, het watersysteem en andere gebiedskenmerken van de dekzandvlakten en ruggen.
- In de stedenbouwkundige onderbouwing moet worden ingegaan op het toekomstige gebruik van kunstlicht op de Olde Venneweg 3. Specifiek moet er worden ingegaan op het uitgangspunt van de provincie Overijssel waarin op deze locatie alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht is toegestaan. Dit vereist ook een weergave van hoe het selectief inzetten en het "richten" van kunstlicht wordt toegepast.

- Een paragraaf in het bestemmingsplan waarin de woning aan de Olde Venneweg 3 als geurgevoelig object geen inbreuk doet op de vergunde geurrechten van veehouderijen in de omgeving.

### 3.2.1.2 Duurzaamheid, en sociale kwaliteit

Naast gebiedseigenschappen en fysieke kenmerken voorziet de omgevingsvisie ook in ruimtelijke kaderstelling met een minder fysieke materie. Zo vormen naast de beschreven toetsing en waarborging van de ruimtelijke kwaliteiten in het plangebied, ook de thema's duurzaamheid en sociale kwaliteit leidende principes of 'rode draden' bij nieuwe ruimtelijke initiatieven. Op de wijze ziet de provincie Overijssel toe op het duurzaamheidsaspect en de sociale kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor het planvoornemen.

De provincie wil het aspect duurzaamheid in ruimtelijke ontwikkeling waarborgen door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. Met het aspect sociale kwaliteit wordt door de provincie beoordeeld of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in het welzijn of 'goed voelen' van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook, sociale uitsluiting. In de omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

De provincie stelt rechtstreekse eisen 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 het geval van de kern Witharen, vormt het op 7 februari 2013 vastgestelde Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP) derhalve een gemeentelijk planinstrument welke als toetsingskader gezien kan worden. Het GOP bevat de gemeentelijke ambities en behoeftes voor het gemeentelijk woonbeleid van de gemeente Ommen. Deze ambities en behoeftes zijn ook toegelicht in de Ladder voor duurzame verstedelijking de in het geval van het planvoornemen in Witharen moet worden uitgevoerd.

De sociale kwaliteit van kleinere kernen zoals Witharen zijn in het GOP onder andere gerelateerd aan de mogelijkheid waarin de eigen inwoners een geschikte woning kunnen betrekken, die past bij hun leeftijd en/of woonvoorkeur. Hierbij gaat de aandacht vooral uit naar jongeren, jonge gezinnen en ouderen om te voorkomen dat deze groepen de gemeente moeten verlaten door een gebrek aan woonaanbod. De ontwikkelingsrichting voor de kernen zijn in het GOP voornamelijk conserverend van karakter en er worden geen grootschalige ontwikkelingen voorzien. Wel stimuleert het GOP het op kleine schaal invulling bieden aan de woonbehoefte in de kleine kernen binnen de gemeente Ommen.

Op lokaal schaalniveau is door Lokaal Belang Witharen de Toekomstvisie Witharen 2020-2025 samengesteld. Deze gaat in op drie verschillende kernpunten die raakvlak hebben met de woonkwaliteit in Witharen, de drie punten zijn leefbaarheid en woningbouw, energietransitie, sportaccommodatie. Het kernpunt leefbaarheid en woningbouw heeft een direct raakvlak met het planvoornemen aan de Olde Venneweg. Het planvoornemen is de facto een gedeeltelijke invulling van een lokaal gekoesterde woonwens voor de toekomst. De Toekomstvisie Witharen 2020-2025 gaat er voorts

vanuit dat nieuwe woningbouwontwikkelingen, zoals die in het planvoornemen centraal staan, de sociale structuur van Witharen verder kan versterken.

#### ***Conclusie Duurzaamheid, en sociale kwaliteit***

Het planvoornemen sluit aan op de bestaande lokale woonbehoefte en omgang, zoals die is vastgelegd in het GOP van de gemeente Ommen. Hiermee wordt ook aan de voorwaarde voldaan die in de provinciale omgevingsvisie wordt gesteld inzake duurzaamheid en sociale kwaliteit bij de realisatie van woningbouw. Wel is een belangrijke kanttekening hierbij dat de lokale behoefte, en een duurzame woonvoorraad gepaard moet gaan met een “gebiedseigen” inpassing. Dit houdt in dat richtlijnen uit de Catalogus Gebiedskenmerken en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, aantoonbaar zoveel mogelijk zijn uitgewerkt in het planontwerp.

### **3.2.2 Vernieuwd provinciaal beleid**

Op het moment dat de Omgevingswet in werking trad (1 januari 2024), is er een nieuwe omgevingsverordening vastgesteld. Het n voorliggend project is echter nog wel getoetst aan de oude verordening, omdat het ontwerp bestemmingsplan op 6 september 2023, toen de vorige verordening nog gold, al ter inzage had gelegen.

De wijze van provinciale sturing is ongewijzigd. De vernieuwde verordening komt inhoudelijk grotendeels overeen met de verordening waaraan getoetst is. De gebiedskenmerken zijn hetzelfde gebleven. Dat geldt ook voor de rol van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Catalogus Gebiedskenmerken. Bij het formuleren van de regels is zo veel mogelijk aangesloten bij de huidige wijze van sturen en bij de huidige bevoegdheidsverdeling tussen provincie en gemeenten. De vernieuwde omgevingsverordening betekent dus niet dat er verandering optreedt in de kaderstelling ten opzichte van de beide planlocaties in het planvoornemen.

#### ***Conclusie toekomstig provinciaal beleid***

Het vernieuwde provinciale beleid omvat geen inhoudelijke wijzigingen die nadelig zijn voor de haalbaarheid van de ontwikkelingen ten opzichte van het vigerende provinciale beleid. In de eerder beschreven Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.3) is reeds besproken in hoeverre de ontwikkeling aan de locatie aan de Tolhuisweg in lijn is met het zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik en de ambities uit de Omgevingsvisie Ommen.

### **3.2.3 Conclusie**

Het provinciale beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **3.3 Regionale beleid**

### **3.3.1 Regionale woonagenda West-Overijssel 2021 - 2025**

In maart 2021 is op basis van het provinciaal woonbeleid de ‘Regionale woonagenda West-Overijssel’ vastgesteld. Dit document richt zich vooral op de lokale woningbehoefte en de woningtekorten in de Overijsselse kernen en moet een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en kwaliteit van de kleinere kernen en van het platteland. Er

wordt daarbij uitgegaan van drie specifiek beschreven woonmilieus. De volgende woonmilieus komen expliciet terug in de 'Regionale woonagenda West-Overijssel':

- Centraal wonen;
- Stedelijk wonen;
- Ontspannen wonen.

Het woonmilieu 'ontspannen wonen' heeft daarbij betrekking op het landelijk gebied en de kleine kernen zoals Witharen. Dit woonmilieu richt zich op het kenmerkende landschap dat sterk verbonden is met het dorpse leven, de natuur en landbouw. Het bouwen van nieuwe woningen is volgens dit provinciale beleid een stimulans voor de vitaliteit van dorpen, en de vestigingsmogelijkheden voor jongeren. De provincie ziet hierbij kansen om op specifieke plekken in kleinere kernen nieuw aanbod te creëren op een wijze die passend is bij de leefomgeving en als tegenhanger van het wonen in een stedelijk gebied. De gemeenten zijn binnen dit beleidskader nog wel zelf verantwoordelijk voor een actueel en onderbouwd woonbeleid en woningbouwprogramma. Hierbij is terugkerende afstemming met de provincie noodzakelijk voor de verticale doorwerking van de 'Regionale woonagenda West-Overijssel'.

### ***Conclusie Regionale woonagenda West-Overijssel***

Beide planlocaties van het planvoornemen bevinden zich in het woonmilieu 'ontspannen wonen'. Dit schaalniveau streeft kleinschaligheid na waarbij voorzien wordt in lokale woon carrières. Het planvoornemen sluit vanuit die hoedanigheid goed aan bij de provinciale ambities op het gebied van woningbouw, zoals vastgesteld in de Regionale woonagenda West-Overijssel.

### **3.3.2 Conclusie**

Het regionale beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Omgevingsvisie Ommen**

In de Omgevingsvisie Ommen wordt de koers voor de toekomst van gemeente Ommen toegelicht. De visie beschrijft welke ontwikkelingen en opgaven er spelen, en hoe de gemeente hiermee aan de slag wilt gaan. De visie is een actualisatie van het Gemeentelijk Omgevingsplan uit 2013. Het is de missie van gemeente Ommen om zich te ontwikkelen op basis van haar kernkwaliteiten tot een groene, gastvrije, geïnspireerde en gezonde woon- en verblijfsgemeente. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om innovatief te zijn op het gebied van recreatie en toerisme, in samenhang met het bieden van ontwikkelmogelijkheden voor Agro & Food landschap en natuurwaarden. De gemeente heeft de ambitie om de landschappelijke kwaliteiten en de verscheidenheid van de daarbinnen aanwezige kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te beschermen.

In algemene zin geeft de gemeente Ommen aan meer ontwikkelruimte te willen bieden aan haar inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties om op eigen kracht te kunnen investeren in de kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van de eigen leefomgeving. Daarbij geldt wel dat initiatiefnemers zich aan enkele spelregels moeten houden:

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

### **Toetsing**

In de Omgevingsvisie Ommen wordt specifiek de ambitie beschreven dat de landschappelijke kwaliteiten behouden moet blijven. Hiervoor dient het realiseren van nieuwbouwwoningen gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing. Met voorliggende plan wordt voorzien in een ontwikkeling die aansluit bij de schaal van Witharen als kleine kern. In het planvoornemen wordt voorzien in grondgebonden woningen, die landschappelijk worden ingepast. Tevens vindt de woningbouw qua massa aansluiting bij de eerdere fases van de uitbreiding van het dorp.

### **3.4.2 Woonvisie 2020-2025**

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**

Volgens verschillende prognoses zal het aantal huishoudens in de gemeente toenemen. Het vergroten van het aantal woningen in de gemeente is dus noodzakelijk. Voorliggend plan voegt elf nieuwbouwwoningen toe aan de woningvoorraad en draagt daarmee bij aan de doelstellingen uit de gemeentelijke woonvisie. Daarnaast heeft de gemeente de wens om het karakter van de kleine kernen te behouden. Bij de

totstandkoming van het ontwerp van voorliggend plan is rekening gehouden met dit kleinschalige karakter en is gezorgd voor een landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Bovendien is de concrete behoefte gekomen vanuit de bewoners zelf en is er ook al een lijst opgesteld met geïnteresseerden voor deze woningen.

### **3.4.3 Conclusie**

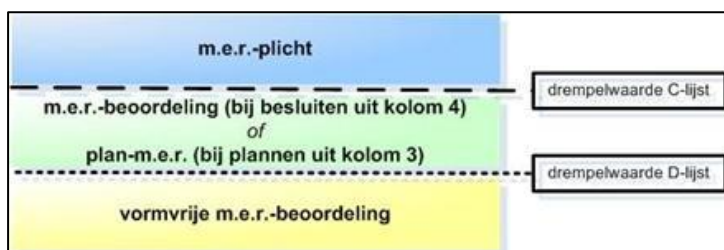
De voorgenomen is in lijn met het gemeentelijk beleid van Ommen.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### *Algemeen*

In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de onderdelen C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. (hierna: C- en D-lijst) staat of sprake is van m.e.r.-plicht of een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.



*Schema m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r. (Bron: [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)).*

Bovenstaande afbeelding laat zien dat wanneer een besluit over een activiteit die boven de C-drempel blijft voor dat besluit een m.e.r.-plicht geldt. Tussen de C- en D-drempel geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Als een activiteit onder de drempelwaarden blijft uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r., betekent dit echter niet dat er geen beoordeling meer nodig is. De drempelwaarden zijn namelijk indicatieve waarden (zie artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit m.e.r.). Dit betekent concreet dat wanneer de omvang van de activiteit onder de drempelwaarden blijft, het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling.

Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag dus via een vormvrije beoordeling nagaan of een formele m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit ziet op de besluiten op grond waarvan de activiteit direct kan worden uitgevoerd.

- In een m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Het bevoegd gezag mag de m.e.r.-beoordelingsprocedures ook overslaan en direct de m.e.r.-procedure volgen.
- Ook in de vormvrije m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Deze beoordeling is vormvrij: de wet schrijft geen procedure voor. Als belangrijke nadelige gevolgen niet zijn uit te sluiten, dan moet de formele m.e.r.-procedure worden doorlopen. Uiteraard kan ook direct voor een m.e.r. gekozen worden.

Voor plannen, die een kader vormen voor een activiteit waarvoor op grond van de bijlage bij het Besluit m.e.r. een m.e.r. moet worden doorlopen dan wel een formele m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld, moet een planMER worden opgesteld.

### **Toetsing**

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd<sup>3</sup>.

| <b>Aspect</b>                  | <b>Beoordeling milieueffecten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Natuur<br>(gebiedsbescherming) | Een stikstofberekening heeft plaatsgevonden. Gezien de afstand tot het dichtst nabijgelegen Natura 2000-gebied, en de kleinschaligheid van het project, kan op voorhand worden gesteld dat een negatief effect niet wordt verwacht. De omzetting van een vergunde varkensstal naar een opslag voor onder andere caravans zal een positief effect hebben op het leefmilieu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Natuur<br>(soortenbescherming) | Uit onderzoek (2022) blijkt dat de inrichting en het gevoerde beheer, het plangebied geschikt maken tot een functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Echter, het plangebied wordt door beschermde diersoorten uitsluitend benut als foerageergebied. Er nestelen geen vogels in het plangebied en amfibieën, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen bezetten er geen vaste (winter)rust- of verblijfplaats. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen. In het kader van het bestemmingsplan is een geactualiseerde oplegnotitie opgesteld waaruit blijkt dat beschermde soorten én Rode lijstsoorten in het plangebied ontbreken. In ieder geval zijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu uitgesloten. |
| Verkeer                        | De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking met aansluitingen op de omliggende 30 km/uur en 50 km/uur wegen. Het project heeft een beperkte schaal waardoor het huidige wegnet de nieuwe toename gemakkelijk kan opvangen. Er wordt geen nadelig effect verwacht voor het milieu vanwege het aspect verkeer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Geluid                         | Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee zou sprake kunnen zijn van een toename van geluidshinder op bestaande omringende woningen. Echter kan redelijkerwijs gesteld worden dat de toename van de verkeersintensiteit ruim onder de 40% zal blijven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

<sup>3</sup> SAB (2025) "Vormvrije m.e.r.-beoordeling Tolhuisweg fase 3 en Olde Venneweg 3 - Witharen", 4 juni 2025.

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | Daarmee zal geen negatief effect optreden op het milieu vanwege geluid.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Lucht       | Uit de NIBM-toets blijkt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit geeft een goede indicatie dat onderhavige ontwikkeling geen negatief effect zal veroorzaken op het gebied van luchtkwaliteit.                                                                                              |
| Archeologie | Middels een archeologische dubbelbestemming zal worden gewaarborgd dat bij bodemingrepen archeologisch onderzoek moet worden verricht. Op deze manier zijn de (mogelijke) archeologische waarden in het projectgebied in voldoende mate beschermd en kan in ieder geval worden uitgesloten dat sprake zal zijn van een belangrijk nadelig milieueffect. |

De uitkomst van de uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

### **Conclusie**

Het aspect vormvrije m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.2 Bodem**

### **Algemeen**

In het kader van een planprocedure 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. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

### **Toetsing**

In het kader van voorliggende ontwikkeling is voor de locatie aan de Tolhuisweg fase 3 een verkennend bodemonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. Hierbij is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse vastgelegd.

De gestelde hypothese dat geen verontreiniging wordt verwacht boven de 95- percentielwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart, of anders dan aangetoond is tijdens het onderzoek op de aangrenzende locatie in 2019 is bevestigd. In zowel de boven- als ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn de gehalten barium en nikkel licht verhoogd aangetoond. De lichte verhogingen in het grondwater hebben waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. De onderzoeksresultaten vormen daarmee geen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming. Aanbevolen wordt om grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden te hergebruiken binnen het

<sup>4</sup> Grondslag bodemkwaliteitsbureau (2022) "Verkennd bodemonderzoek, Tolhuisweg fase 3 te Witharen". Projectnummer: 30475, 16 september 2022.

project. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbest-onverdachte locatie wordt gehandhaafd.

Ter plaatse van het plandeel aan de Olde Venneweg 3 is een verkennend bodem- en asbestonderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd. Ook hier is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vastgelegd.

De gestelde hypothese dat geen verontreiniging wordt verwacht boven de 95- percentielwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart is bevestigd. Er zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten gemeten. In het grondwater zijn eveneens geen verhoogde gehalten gemeten. De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest, is formeel bevestigd. In de bovengrond ter plaatse van de druppelzone van het mogelijk asbesthoudende dak is asbest aangetoond in de fijne fractie. Er is een asbestgehalte van 2,1 mg/kg droge stof vastgesteld. De toetswaarde voor nader onderzoek wordt niet overschreden. Er is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. De onderzoeksresultaten vormen hiermee geen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming.

### **Conclusie**

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

## **4.3 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is 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 (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (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<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> 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

---

<sup>5</sup> Grondslag bodemkwaliteitsbureau (2022) "Verkennd bodem- en asbestonderzoek, Olde Venneweg 3 te Witharen". Projectnummer: 34888, 22 september 2022.

en diversie regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 g/m<sup>3</sup> 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 project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

### **Toetsing**

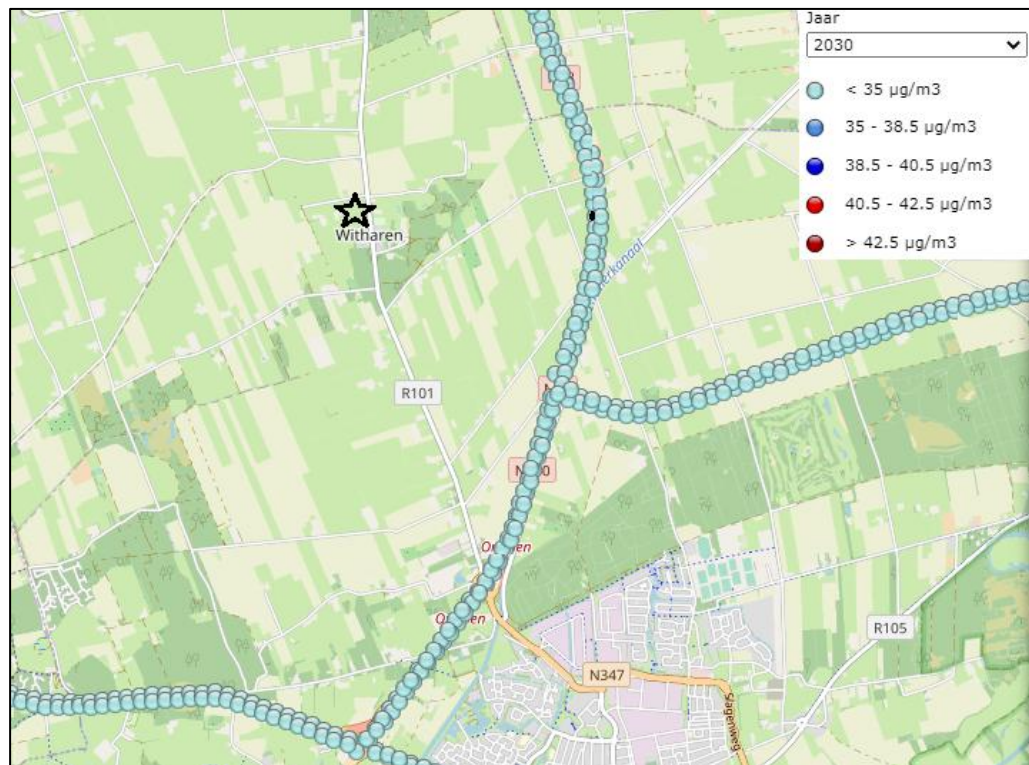
Om aannemelijk te maken dat voorliggend plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, is de NIBM-rekentool gebruikt. Met het opstellen van deze NIBM-tool wordt inzichtelijk gemaakt of de beoogde ontwikkeling op zichzelf NIBM te noemen is. Na invulling van de rekentool volgt dat dit het geval is, zoals in de afbeelding hieronder te zien.

### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024**

|                                                                                                |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Jaar van planrealisatie                                                                        | 2026  |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                          |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                   | 93    |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                          | 10,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                |       |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                           | 0,11  |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                          | 0,01  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                     | 1,2   |
| <b>Conclusie</b>                                                                               |       |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig</b> |       |

Nadat het effect van het project middels de NIBM-tool is berekend, wordt het project ook getoetst aan de hand van de NSL-monitoringstool. Dit gebeurt in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waarbij wordt gekeken naar de concentraties fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in de nabijheid van het besluitgebied. Na raadpleging van de NSL-monitoringstool wordt geconcludeerd dat ruimschoots wordt

voldaan aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit voor het zichtjaar 2030 op deze locatie. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen op de lange termijn in het besluitgebied verder afnemen.



*Uitsnede NSL monitoringstool, plangebied aangegeven met zwarte ster (bron: nsl-monitoring.nl).*

### **Conclusie**

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat, zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening, luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenoemde ontwikkeling in het besluitgebied.

## **4.4 Geluid**

### **Algemeen**

De Wet geluidhinder (Wgh) regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Als geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te doen naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek, maar vanuit een goede ruimtelijke ordening kan onderzoek wel wenselijk zijn.

### **Toetsing**

Ter plaatse van het plangebied is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï<sup>6</sup> uitgevoerd. Navolgend worden de conclusies uit het onderzoek beschreven.

De geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de Olde Venneweg bedraagt maximaal 48 dB inclusief 5 dB correctie. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 53 dB exclusief 5 dB correctie.

Vanwege het wegvak van de Balkerweg met een maximale rijsnelheid van 30 km/uur bedraagt de geluidsbelasting 36 dB inclusief 5 dB correctie. Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde voor gezoneerde wegen.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Balkerweg (wegvak 80 km/uur) bedraagt ten hoogste 48 dB inclusief 2 dB correctie artikel 110g Wgh op rekenpunt 002. Hiermee wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB<sup>4</sup>

De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 54 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh. De waarde is 1 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 53 dB (exclusief de aftrek volgens artikel 110g Wgh). Wel blijft deze waarde ruim onder de wettelijk maximale waarde van 68 dB (exclusief de aftrek volgens artikel 110g Wgh) die voor een individuele weg geldt. Voor de gecumuleerde geluidsbelasting geldt geen wettelijk toetsingskader. De gemeente kan daarom overwegen dat deze cumulatieve geluidsbelasting aanvaardbaar is. Er is geen sprake van relevante cumulatie ten gevolge van andere zoneringsplichtige geluidsbronnen.

#### **Geluidwering gevels**

Bij de nieuwe woning op kortste afstand van de Olde Venneweg bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting ten hoogste 54 dB. Hier is een geluidwering van de gevels van 21 dB benodigd om aan de eis van 33 dB voor het binnenniveau te voldoen. Met huidige bouwtechnieken bedraagt de geluidwering van de gevels zonder meer 22 dB en is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd bij een geluidsbelasting van 54 dB op de gevels.

De gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van de overige woningen binnen het plan bedraagt ten hoogste 53 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh. Op basis van een minimale gevelwering van 20 dB volgens het Bouwbesluit is gewaarborgd dat in de woning wordt voldaan aan de eis van 33 dB voor het binnenniveau. De positie van het rekenpunt en de hieraan gekoppelde woning is weergegeven op navolgende afbeelding.

---

<sup>6</sup> Alcedo (2024) "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, woningbouwlocatie aan de Balkerweg in Witharen". Rapportnummer: 22-08950.R01.V04 15 februari 2024.



Overzicht rekenmodel (bron: Alcedo, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai).

### Conclusie

Er zijn geen overschrijdingen op grond van de wet geluidhinder. Wel komt bij de nieuwe woning op kortste afstand van de Olde Vennweg de gecumuleerde geluidsbelasting 1 dB boven de voorkeursgrenswaarde uit. Voor de gecumuleerde geluidsbelasting geldt geen wettelijk toetsingskader. Er zal overal de binnenwaarde voldaan moeten worden. Op basis van een minimale gevelwering volgens het Bouwbesluit is gewaarborgd dat in de woning wordt voldaan aan het binnenniveau. Geluid vormt daarmee geen probleem voor de ontwikkeling.

## 4.5 Bedrijven en milieuzonering

### **Algemeen**

Bij het realiseren van een nieuwe functie moet vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 Past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieu-categorie.

| Richtafstand | Milieucategorie |
|--------------|-----------------|
| 10 m         | 1               |
| 30 m         | 2               |
| 50 m         | 3.1             |
| 100 m        | 3.2             |
| 200 m        | 4.1             |
| 300 m        | 4.2             |

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de 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 aanbevolen richtafstanden met één stap worden vermindert. 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**

#### **Derde 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 (binnen een straal van 250 meter) is in de navolgende tabel opgenomen, inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

| Bedrijfsoort           | Adres           | Omschrijving VNG                                     | Grootste richtafstand (m) | Gemeten afstand (m) |
|------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| Intensieve veehouderij | Olde Venneweg 3 | Fokken en houden van varkens                         | 200 (geur)                | 220                 |
| Buurthuis              | Balkerweg 56    | Buurt- en clubhuizen                                 | 30 (geluid)               | 190                 |
| Basisschool            | Balkerweg 59    | Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs | 30 (geluid)               | 155                 |

#### **Olde Venneweg 3 Witharen**

Ter plaatse van de Olde Venneweg 3 wordt voorzien in een caravanstalling en/of opslagruimte in een nieuwe loods. De grootste richtafstand voor deze functie is 30 meter. Aangezien op dit perceel momenteel reeds intensieve veehouderij mogelijk en gevestigd is, nemen de milieuveroorzakende functies in het plangebied niet toe. De momenteel aanwezige varkenshouderij aan de Olde Venneweg 3 blijft in de toekomstige situatie behouden. De bestaande bedrijfswoning binnen het plangebied blijft een milieugevoelige functie voor omliggende bedrijven.

### **Conclusie**

Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemming

## **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 geurbelastingsen 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**

In het kader van de tweede fase van de dorpsuitbreiding van Witharen is een onderzoek geurhinder uitgevoerd. Aan de hand van dit onderzoek is in dezelfde rapportage een geurgebiedsvisie opgesteld. In deze visie staat dat gekozen is 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. Hierdoor geldt de geurgebiedsvisie ook voor het plangebied uit voorliggend plan, fase 3. In de navolgende afbeelding is het nieuwe plangebied weergegeven.



*Nieuw plangebied ten behoeve van “Verordening geurhinder en veehouderij Witharen” Fase 1 van de ontwikkeling Tolhuisweg is met rood aangegeven, fases 2 en 3 zijn oranje.*

Ten behoeve van deze fase is een nieuw onderzoek uitgevoerd. De bevindingen uit dit onderzoek<sup>7</sup> worden hieronder uiteengezet:

#### Vergunde en planologische rechten

Op de plaats van de geurgevoelige objecten wordt voldaan aan de gemeentelijke norm van  $4 \text{ ouE/m}^3$ . Er wordt tevens waargenomen dat de geurbelasting hoger ligt op een bestaand geurgevoelig object aan de Tolhuisweg 30. Deze woning is dus maatgevend voor de planologische en milieurechten van de veehouderij. De beoogde woningen maken er dan geen inbreuk op.

#### Woon- en leefklimaat

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is de voorgrondbelasting veroorzaakt door Olde Venneweg 3 de bepalende factor. De werkelijke geurbelasting op basis van de gerealiseerde stallen is  $4 \text{ ouE/m}^3$  of minder op de plaats van de beoogde ligging van de woningen. Het leefklimaat is derhalve ‘goed’ tot ‘redelijk goed’ te kwalificeren. De geurbelasting op de plattelandswoning is buiten beschouwing gelaten: deze is niet geurgevoelig bestempeld als gevolg van de veehouderij aan de Olde Venneweg 3 (voormalige eigen inrichting) en een overschrijding van de geurnorm voor het

<sup>7</sup> SAB (2023) “Onderzoek agrarische geur, Olde Venneweg/Tolhuisweg fase 3, Witharen”, 13 december 2023.

buitengebied als gevolg van omliggende veehouderijen kan op voorhand uitgesloten zijn.

### **Conclusie**

Het aspect geur vormt 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 (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

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

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

### **Toetsing**

In het kader van voorliggend plan is een onderzoek externe veiligheid<sup>8</sup> uitgevoerd. Hieruit volgt dat in de nabijheid van de plandelen drie hogedruk aardgasleidingen zijn gelegen. Navolgend worden de bevindingen uit dit onderzoek nader toegelicht.

### **Buisleidingen**

Nabij de plandelen uit voorliggend plan liggen de hogedruk aardgasleidingen A-501, A-502 en A-514. Leiding A-501 heeft een maximale werkdruk van 66 bar en een diameter van 36 inch. Leiding A-502 heeft een maximale werkdruk van 66 bar en een diameter van 42 inch. Leiding A-514 heeft ook een maximale werkdruk van 66 bar en een diameter van 48 inch. Het navolgende figuur is een uitsnede van de ev-signaleringskaart, waarbij de betreffende buisleidingen inzichtelijk zijn gemaakt door middel van een rode stippellijn. Het figuur geeft ook inzicht in de 100% letaliteitsafstand door middel van de

---

<sup>8</sup> Oostkracht10 (2022) "Kwantitatieve Risicoanalyse Witharen fase 3". Projectnummer: 2022-014, 3 maart 2022.

blauwe stippellijn. Deze 100% letaliteitsafstand is voor leiding A-501 175 meter, voor leiding A-502 is dat 190 meter en voor leiding A-514 is deze afstand 205 meter. Naast de 100% letaliteitsafstand wordt de 1% letaliteitsafstand (blauwe lijn) getoond op de navolgende afbeelding. De 1% letaliteitsafstand is voor leiding A-501 430 meter, voor leiding A-502 is dat 485 meter en voor leiding A-514 is deze afstand 545 meter. De 1% letaliteitsafstand is tevens het invloedsgebied. Voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied dient het externe veiligheidsrisico beoordeeld te worden middels een berekening.



*Buisleidingen A-501, A-502 & A-514 ten opzichte van de plandelen (bron: Oostkracht10, QRA).*

Voor de berekening van het groepsrisico voor de toekomstige situatie is gebruik gemaakt van de populatie in de huidige situatie en zijn de plangebieden 'fase 3' en 'Olde Venneweg 3' ingetekend. Voor beide plangebieden is gebruik gemaakt van de eerdergenoemde kengetallen (2,4 personen per woning). Aan de Olde Venneweg 3 komt er één woning bij. Met fase 3 worden er elf nieuwe woningen gerealiseerd. Dit geeft 26,4 personen in het plangebied. Voor de dag- nachtverdeling is gebruik gemaakt van de standaardpercentages voor wonen (50% aanwezig overdag en 100% aanwezig in de nacht).

#### *Plaatsgebonden risico*

De nabij de plangebieden gelegen hogedruk aardgasleidingen A-501, A-502 en A-514 hebben geen plaatsgebonden risicocontour van  $PR10^{-6}$  per jaar ter hoogte van het plangebied. Dit betekent dat wordt voldaan aan de gestelde grenswaarde uit het Bevb voor het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### *Groepsrisico*

De hoogte van het groepsrisico ter hoogte van het plan ligt voor alle hogedruk aardgasleidingen onder de 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Daarnaast wordt het hoogste punt van het groepsrisico door de voorgenomen ontwikkeling niet beïnvloed.

Op basis van de risicoberekening van de hogedrukaardgasleiding kan geconcludeerd worden dat er, wat betreft externe veiligheid, geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen plannen.

In de verantwoording van het groepsrisico hoeft (conform artikel 12, lid 3 onder b Bevb) alleen aandacht besteed te worden aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van de aanwezige personen. Om het groepsrisico te bepalen is een groepsrisicoberekening, conform de voorgeschreven methodiek, uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat het groepsrisico kleiner is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. Bovendien leidt het planvoornemen niet tot een toename van het groepsrisico. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico kan daarmee volstaan. Artikel 12, lid 2 van het Bevb geeft aan dat de regionale brandweer (Veiligheidsregio) in de gelegenheid gesteld moet worden om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van de aanwezige personen. Het advies van de Veiligheidsregio is verwerkt in onderstaande groepsrisicoverantwoording.

### *Mogelijkheden rampenbestrijding en zelfredzaamheid*

De mogelijkheden van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid zijn afhankelijk van de maatgevende scenario's die zich voor kunnen doen bij een incident. Voor een hogedruk aardgasleiding is het maatgevende scenario, conform het scenarioboek externe veiligheid, een fakkelbrand:

Fakkelbrand: Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hoge warmtestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers vallen, schade en brand in de omgeving ontstaan.

### Mogelijkheden voor de rampenbestrijding

Bij een fakkelbrand van een buisleiding zal voornamelijk worden ingezet op evacuatie en afscherming van de omgeving totdat de leidingexploitant het betreffende leidingdeel kan blokken of dichten. Mogelijkheden voor effectbestrijding door de brandweer zijn er, conform het advies van de veiligheidsregio, niet. De inzet van der brandweer zal vooral gericht zijn op het voorkomen van uitbreiding in de 2<sup>e</sup> ring.

### *Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen*

De Veiligheidsregio IJsselland adviseert, met betrekking tot bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, het volgende:

Het plangebied is voor de hulpdiensten en bewoners niet van twee kanten toegankelijk. De veiligheidsregio adviseert dan ook om het geprojecteerde fietspad naar de Olde Venneweg te vervangen door een weg zodat het plangebied van twee zijden toegankelijk is voor hulpdiensten en bewoners.

Het advies van de brandweer gaat niet in op bluswatervoorzieningen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat tussen er fase 2 (blauw in de figuur hieronder) en fase 3 (rood in de figuur hieronder) een brandkraan is gelegen. Deze bevindt zich op ongeveer 100 meter van de woning die het verst af ligt in het voorgenomen plangebied.



*Scheiding fase 2 (blauw) en 3 (rood)*

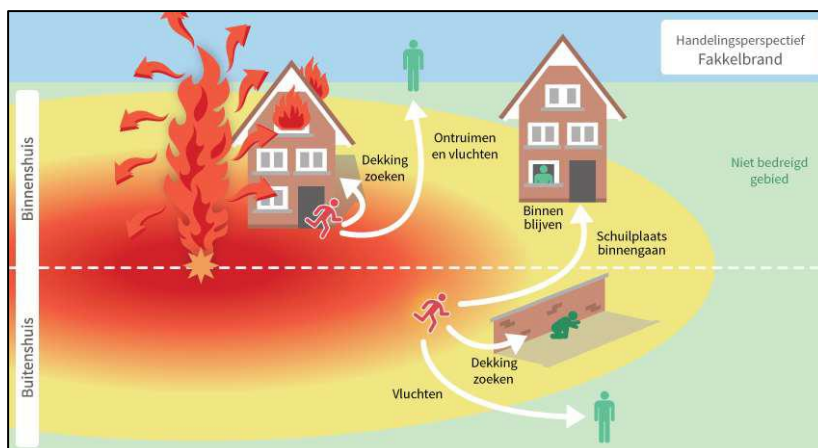
#### *Regionaal Crisisplan*

De Veiligheidsregio IJsselland heeft voor rampenbestrijding het Regionaal Crisisplan 2020-2023 opgesteld. In het crisisplan is vastgelegd wie waarvoor verantwoordelijk is tijdens een crisis en hoe de informatielijnen lopen. Dit plan beschrijft de hoofdstructuur, de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van functionarissen en instanties ten tijde van een crisis.

#### Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid is afhankelijk van de situatie, zie ook onderstaande figuur. Kijkend naar de functie van het plangebied (wonen) en de ligging ervan tot de buisleidingen (korte afstand) is het advies om bij een fakkelbrand te vluchten en/of dekking te zoeken wanneer er op korte afstand een fakkelbrand plaatsvindt ('uit het zicht van de brand' en onder dekking van objecten zoals muren). Wanneer op grotere afstand een fakkelbrand plaatsvindt, dan is het advies om binnen te blijven.

Deze strategie komt ook terug in het advies van de veiligheidsregio: "Een fakkelbrand is goed zichtbaar en hoorbaar. De hittestraling is duidelijk voelbaar voor de aanwezigen. De beste strategie voor zelfredzaamheid kan door de aanwezigen goed worden ingeschat: zij moeten de 1e en 2e ring ontluchten. Aanwezigen binnen de 1e ring hebben hier nauwelijks mogelijkheden voor, vanwege de grote hittestraling."



Kijkend naar de functie van de beoogde ontwikkeling (wonen) wordt aangenomen dat de aanwezigen voldoende zelfredzaam zijn. Vanaf de locatie kan in meerdere richtingen (ook van de bron af) gevlucht worden.

#### *Belemmeringenstrook*

De hogedruk aardgasleidingen liggen op dusdanige afstand, dat de belemmeringenstroken geen belemmering vormen voor de voorgenomen plannen.

#### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

## **4.8 Water**

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Wartertoets'.

#### **Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027**

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;

- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO<sub>2</sub> arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofddambities:

- 1 Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen.
- 2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
- 3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

- 1 Klimaatadaptatie;
- 2 Waterveiligheid;
- 3 Zoetwater;
- 4 Grondwater;
- 5 Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroei-model. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal IenW binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

### ***Provinciaal beleid - Regionaal Waterprogramma Overijssel 2022-2027***

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Provincie Overijssel is op 15 december 2021 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Overijssel.

De provincie heeft vier ambities:

- 1 *Watersysteem met een goede ecologische en chemische kwaliteit*: Een schoon en gezond watersysteem zijn belangrijk om een toekomstbestendig beheer te krijgen;
- 2 *Rekening houden met gevolgen klimaatverandering*: de provincie zet zich scherp in op samenwerking met partners om klimaatbestendig en waterrobuust te worden;
- 3 *Versterking ruimtelijke kwaliteit*: De investeringen in vormgeving en landschapsinpassingen worden op prijs gesteld. De provincie wil de beleefbaarheid van het watersysteem verhogen;
- 4 *Kosten waterbeheer*: De financiering van het waterbeheer voor de oppervlaktewateren, de aanleg en het onderhoud van keringen en de waterhuishouding in algemene zin liggen primair bij de waterschappen.

De nadruk wordt verder gelegd op specifieke gebieden die meer aandacht nodig hebben bij een ruimtelijk project:

- 1 Drinkwateronttrekking: de provincie wil aan de voorkant van de ruimtelijke ontwikkelingen staan, zodat drinkwateronttrekking niet als een belemmering worden ervaren. De bescherming van grondwater voor menselijke consumptie is ook een prioriteit;
- 2 Waterwingebieden: Bij de winputten, is alle andere activiteiten dan ten behoeve van de openbare drinkwatervoorzieningen niet toegestaan;
- 3 Grondwaterbeschermingsgebieden (met stedelijke functies): (risico)afweging en maatwerk in de ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor deze gebieden kaderstellend;
- 4 Intrekgebieden (met stedelijke functies): In deze gebieden, is het mogelijk om andere functies toe te staan, mits een duurzame functieverweving mogelijk is bijvoorbeeld extensieve recreatie. Daarnaast hecht de provincie veel belang aan (risico)afwegingen in stedelijke gebieden;
- 5 Innamezone waterwinning: het water in deze gebieden moeten voldoen aan de eisen van oppervlaktewater;
- 6 Boringsvrije zone drinkwatervoorziening/ industrie/ Sallands Diep: In de boringsvrije zones is het beleid gericht op het behoud van de beschermende bodemlagen. Doorboren van deze bodemlagen is niet toegestaan.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Overijssel.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de drinkwatervoorziening en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij deze gebieden zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

### ***Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Drents Overijsselse Delta***

In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- 1 ***Voldoende water:*** Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid : goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;
- 2 ***Schoon Water:*** In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
- 3 ***Waterveiligheid:*** Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- 4 ***Duurzame toekomst:*** Het waterschap hecht veel aan energietransitie: energieneutraal zijn tegen 2025, circulaire economie en bescherming van de biodiversiteit zijn voorbeelden van beleidstukken voor de komende jaren.

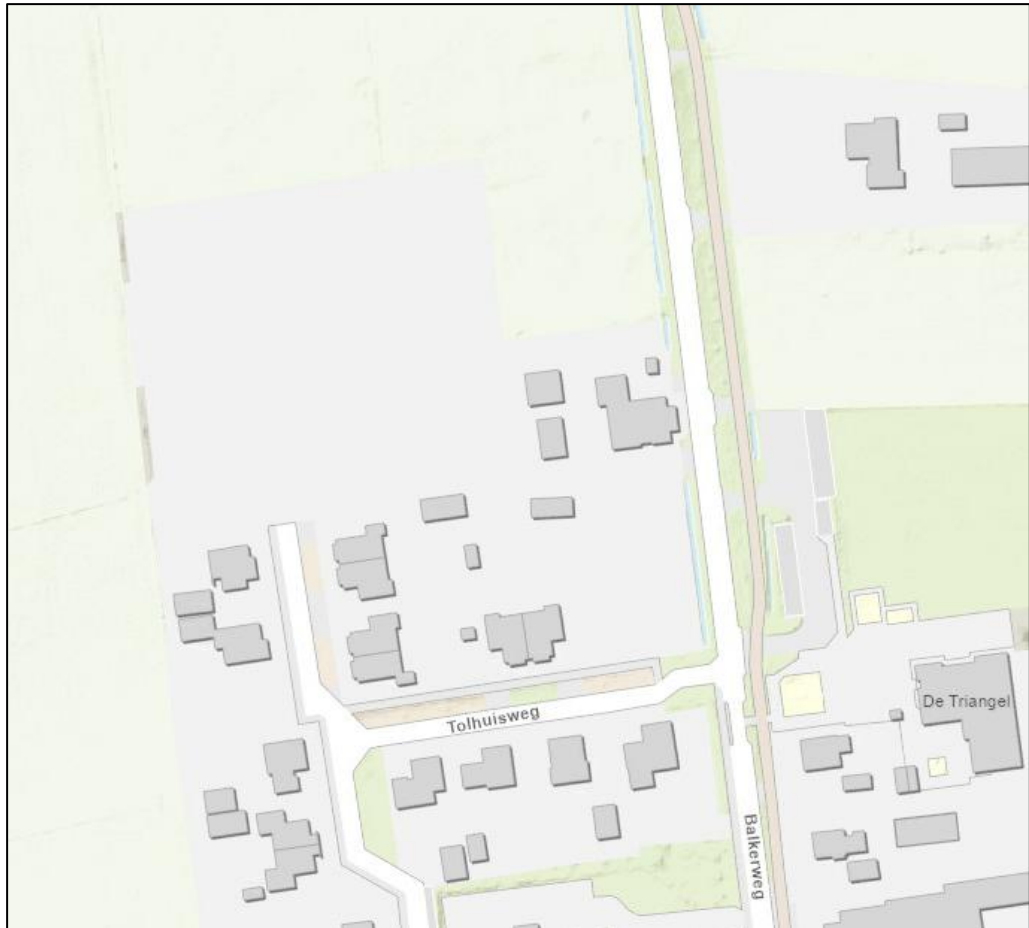
Deze vier thema's zijn uitgewerkt in verschillende deelgebieden, waarmee de doelstellingen vertaald zijn in concrete opgaven en maatregelen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

### ***Toetsing***

Voor het project is de watertoets uitgevoerd. Navolgend worden de bevindingen uiteengezet.

#### Bestaande waterhuishouding.

Het plan ligt in het stroomgebied Stouwe. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 4,65m. Ten oosten van het plangebied ligt een watergang. In onderstaande afbeelding is de bestaande waterhuishouding in het plangebied weergegeven.



*Bestaande waterhuishouding rond het plangebied (bron: waterschap Drents Overijsselse Delta)*

De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP +5,80 m. De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit zandgronden. De maximale grondwaterstand ligt op 120 cm GHG onder het maaiveld. Bij extreme neerslag wordt geen wateroverlast in of nabij het plangebied verwacht.

#### Toekomstige waterhuishouding

##### *Wateroverlast*

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot water-op-sstraat of wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In fase 3 van het plan wordt een verhard oppervlak van circa 1.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van circa 100 m<sup>2</sup> moet worden aangelegd, waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. In het plangebied is een groenstrook voorzien, waarin het water door middel van wadi's kan infiltreren in de bodem.

Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van een bij voorkeur vertraagde afvoer anders een infiltratiesituatie. Het water dat op de verharding valt wordt geleid naar de infiltratiestrook langs de Tolhuisweg, en langs het wandelpad tussen de Tolhuisweg en de Olde Venneweg. De neerslag die op de kavelt valt infiltreert

in principe op eigen terrein. Zo nodig worden hiervoor infiltratiekranten toegepast. Wanneer er toch een overschot is, stroomt het water af naar de omgeving. De twee noordelijke woningen wateren af naar de bestaande sloot langs de Olde Venneweg. Neerslag die valt op het terrein van de vrijstaande woningen aan de westzijde stroomt af richting het weidegebied aan de westzijde. De twee-onder-één-kap woningen kunnen bij piekbelasting zowel afwateren naar de watergang aan de oostzijde als naar de infiltratiestrook aan de westzijde. In de onderstaande afbeelding is de afwatering in het toekomstige plangebied weergegeven.



*Afwatering plangebied toekomstige situatie (bron: SAB).*

Indien gekeken wordt naar alle drie de fasen van de ontwikkeling in Witharen samen, dan betreft het totale plangebied grofweg 20.000m<sup>2</sup>. Op basis van een soortgelijke woonwijk gaat het waterschap uit van een percentage van 40% verharding (8.000m<sup>2</sup>). Dit resulteert in een bergingsopgave van 640m<sup>3</sup>.

In alle drie de fasen is rekening gehouden met de benodigde bergingscapaciteit voor hemelwater:

- Fase 1: is inmiddels gerealiseerd. In dit gebied is geen sprake van overlast. Incidenteel blijft water staan bij een forse regenbui, maar het water stroomt snel richting de bermen. De reeds aanwezige infiltratievoorzieningen van de woningen werken zeer goed. daar is wateroverlast. Daarnaast zijn de woonpercelen ruim opgezet, waardoor er voldoende ruimte is voor infiltratie.
- Fase 2: is inmiddels deel gerealiseerd, met een vergelijkbare opzet als fase 1. Ook in dit deel wordt het regenwater geïnfiltreerd in de brede bermen. Bij de woningen is voorzien in voldoende infiltratiekranten die zeer goed werken. Indien tijdens de afbouw blijkt dat wateroverlast dreigt als gevolg van de aanleg van

parkeerplaatsen (open verharding), dan zullen infiltratiekratten in de berm worden aangebracht. Deze infiltratiekratten zullen hetzelfde zijn als de kratten in de bermen en zullen inspecteerbaar worden uitgevoerd.

- Fase 3: de inrichting van voorliggende fase is vergelijkbaar met de eerdere twee fasen. De kavels zijn ruim opgezet en er is veel ruimte voor groen in de openbare ruimte. Ook in deze fase zullen de woningen zelf hun infiltratievoorzieningen moeten verzorgen. De openbare groenstrook wordt gedeeltelijk als infiltratievoorziening gebruikt. Het water stroomt, net zoals in fase 1, snel naar een gebied met veel waterbergingscapaciteit. De bestaande sloot aan de noordzijde van het plangebied. aanwezig voorziet hierin. Hierdoor vindt er geen wateroverlast plaats.

Gelet op het voorgaande, kan geconcludeerd worden dat de totale infiltratie capaciteit van het te ontwikkelen gebied ruim genoeg is om te voorzien in de waterbergingsopgave en om wateroverlast te voorkomen.

#### *Waterkwaliteit*

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er worden zodoende geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

#### *Riolering*

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. De capaciteit van het huidige rioolstelsel kan een aandachtspunt vormen. Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Aansluiting van de riolering uit het plangebied moet in een later stadium in overleg met de gemeente Ommen worden uitgedetailleerd.

#### *Drinkwatervoorziening*

Een deel van voorliggend plangebied is in de Provinciale Omgevingsverordening aangewezen als 'intrekgebied'. Ook de plangebieden van de eerdere twee fasen vallen binnen het 'intrekgebied'. Hiertoe is voor deze ruimtelijke ontwikkeling de methodiek 'Gebiedsgerichte Grondwaterbescherming' doorlopen. De methodiek is door de provincie Overijssel opgesteld met als doel een duurzamere en effectievere bescherming van het grondwater mogelijk te maken. De methodiek bestaat uit acht stappen en wordt navolgend uiteengezet.

#### **Stap 1: Inventarisatie van de activiteit**

Realisatie van in totaal 31 woningen. Het plangebied is circa 3 hectare groot ( $\pm 10$  woningen/ha) en is aangewezen als 'intrekgebied'.

Functietype: Wonen, woongebied.

**Stap 2: Functiegroep en risico's**

Categorie: niet risicovol (blijft onder de drempelwaarde van 100 woningen).

**Stap 3: toetsing aan ruimtelijke plannen en voorwaarden**

Plan voldoet aan stand-still principe

**Stap 4: Detaillering**

Activiteit is geen verboden inrichting.

**Stap 5: Categorie-indeling**

Categorie C: Ja, onder specifieke voorwaarden.

**Stap 6: Uitwerking**

Mogelijke maatregelen zijn: zonering en/of compensatie, voorziening en eisen aan materiaalgebruik.

**Stap 7: Beoordeling**

Op basis van de voorgaande zes stappen wordt de ontwikkeling beoordeeld als toelaatbaar. De ontwikkeling wordt namelijk gecategoriseerd als niet-risicovol (door het beoogde functietype en de schaalgrootte). De initiatiefnemer zorgt voor risicoreductie door maatregelen, zoals beschreven in deze paragraaf (bv watercompensatie en het materiaalgebruik). Vitens heeft bovendien naar de plannen gekeken en als suggestie meegegeven dat bij aanleg van beplanting rekening gehouden dient te worden met de grondwateronttrekking en dus soorten te kiezen die geen problemen zullen ondervinden van een lage grondwaterstand.

**Stap 8: Besluitvorming**

Activiteit is, onder voorwaarden, toegestaan. Aan de specifieke voorwaarden (risicoreductie door maatregelen) wordt voldaan. Zo wordt er voorzien in voldoende waterbergingscapaciteit en zijn er specifieke eisen gesteld aan het materiaalgebruik. Tevens is er een beplantingsplan opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de opmerking van Vitens.

*Externe werking ruimtelijk plan*

Voorliggend initiatief wordt duurzaam gebouwd, om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen.

**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 de locatie. 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 worden verkregen.

### ***Toetsing***

In het kader van voorliggend plan is onderzoek gedaan naar het aspect natuur middels een quick scan natuurwaardenonderzoek<sup>9</sup>. Navolgend worden de voornaamste conclusies beschreven.

### ***Soortenbescherming***

Uit het onderzoek blijkt dat de inrichting en het gevoerde beheer het plangebied geschikt maken tot een functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Echter, het plangebied wordt door beschermde diersoorten uitsluitend benut als foerageergebied. Er nestelen geen vogels in het plangebied en amfibieën, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen bezetten er geen vaste (winter)rust- of verblijfplaats. Het plangebied is tevens geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen. De quick scan natuurwaardenonderzoek is volgens de regels van de Wet natuurbescherming uitgevoerd. Deze wet is echter op 1 januari 2024 komen te vervallen. Op 28 mei 2025 is daarom een oplegnotie<sup>10</sup> opgesteld waarin is getoetst aan de actuele wet- en regelgeving flora en fauna. Hierin wordt geconcludeerd dat door het ontbreken van beschermde soorten en Rode-lijstsoorten in het plangebied, het niet nodig is om nadere invulling te geven aan de (specifieke) zorgplicht door het opstellen van een ecologisch werkprotocol. De Omgevingswet leidt niet tot andere conclusies ten aanzien van wet- en regelgeving voor de bescherming van soort- en gebieden.

### ***Gebiedsbescherming***

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het NNN, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, worden wél uitgesloten.

### ***Stikstof***

In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) is het noodzakelijk de mogelijke stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk te maken. Zodoende is een stikstofberekening<sup>11</sup> voor de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd.

---

<sup>9</sup> Natuurbank Overijssel (2022) "Quickscan natuurwaardenonderzoek Tolhuisweg fase 3 (on-ge Nummerd) en Olde Venneweg 3 te Witharen". Projectnummer: 4571, 12 september 2022.

<sup>10</sup> Natuurbank Overijssel (2025) "Oplegnotitie toets aan actuele wet- en regelgeving flora en fauna". Projectnummer: 4571A, 28 mei 2025.

<sup>11</sup> Natuurbank Overijssel (2025) "Stikstof berekening Tolhuisweg in Witharen Ontwikkel- en gebruiksfase". Projectnummer: 4963, 3 november 2025.

#### Aanlegfase

De activiteit in de ontwikkelfase leidt tot een NOx-emissie van 170,0 kg/jaar en een NH3-emissie van 1,4 kg/jaar. De projectemissies leiden niet tot een overschrijding van de kritische depositiewaarde op omliggende Natura-2000 gebieden. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

#### Gebruiksfase

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NOx-emissie van 4,9 kg/jaar en een NH3-emissie van 0,5 kg/jaar. De projectemissies leiden niet tot een overschrijding van de kritische depositiewaarde op omliggende Natura-2000 gebieden. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

#### *Houtopstanden*

De bomen die momenteel langs de Olde Venneweg staan, blijven ook in de toekomstige situatie behouden. Op de planlocatie zijn verder geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

#### **Conclusie**

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

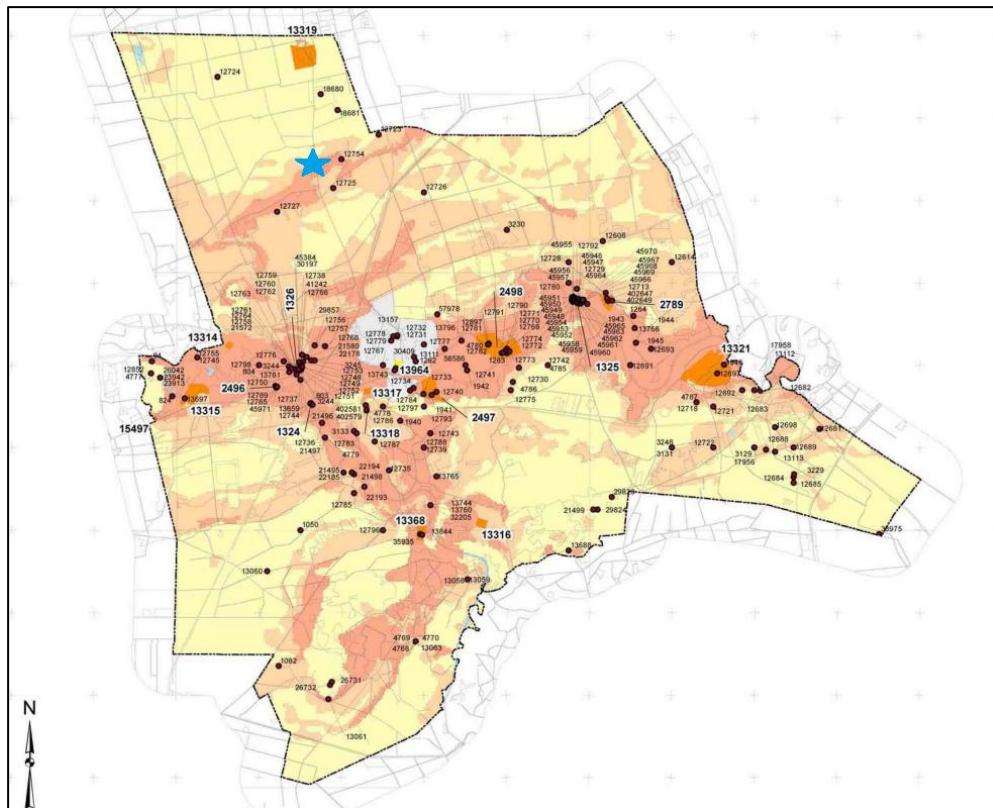
## **4.10 Archeologie**

#### **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 het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

#### **Toetsing**

Volgens de “Archeologische verwachtingenwaardenkaart” van de gemeente Ommen hebben de plandelen de aanduiding ‘hoge trefkans’ (onderstaande afbeelding).



*Archeologische verwachtingswaardenkaart gemeente, plangebied aangeduid met blauwe ster  
(bron: gemeente Ommen)*

Daarom is ter plaatse van de Tolhuisweg fase 3 een archeologisch onderzoek<sup>12</sup> uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een dekzandwielving ligt, waarop een veldpodzolgrond is ontstaan. Op grond van de bestudeerde bronnen kan geconcludeerd worden dat het plangebied een matige trefkans heeft op archeologische resten uit alle perioden met uitzondering van de Bronstijd tot en met de Vroege Middeleeuwen en de Tweede Wereldoorlog. De Bronstijd tot de Vroege Middeleeuwen hebben een lage trefkans op archeologische resten wegens de natte omstandigheden tijdens deze perioden. De kans op archeologische resten uit de Tweede Wereldoorlog is ook laag, omdat in de omgeving van het plangebied weinig resten uit deze periode zijn aangetroffen.

Uit het cartografisch onderzoek blijkt dat het plangebied nooit bebouwd is geweest. Begin 20<sup>e</sup> eeuw werd de heide binnen het plangebied ontgonnen. Daarna is het plangebied altijd in gebruik geweest als bouwland of weiland. Door de heideontginning en door de agrarische ingrepen kan de bodem binnen het plangebied tot ca. 50 cm-mv verstoord zijn geraakt.

Uit het verkennend en karterend booronderzoek is gebleken dat in het plangebied met uitzondering van één enkele boring sprake is van een verstoorde bodemopbouw (A/C-profielen en A-C profielen). Op basis van het vrijwel ontbreken van intacte bodems en

<sup>12</sup> Hamaland Advies (2022) "Bureauonderzoek, verkennend en karterend booronderzoek Archeologie. Plangebied Tolhuisweg fase 3 te Witharen, gemeente Ommen". Projectnummer: 213316, 6 september 2022.

het ontbreken van indicaties voor menselijke bewoning in het verleden, wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven. Tevens is geen vervolgonderzoek benodigd.

### **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 ruimtelijke ontwikkelingen.

### **Toetsing**

#### Derde fase dorpsuitbreiding Witharen

Binnen het plangebied zijn, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, geen gemeentelijke of rijksmonumenten gelegen. In de directe omgeving van het plangebied, aan de Balkerweg 60, ligt bebouwing die is aangewezen als rijksmonument. Op deze locatie zijn drie gebouwen gesitueerd van het vroegere Tolhuis. Net als bij de eerdere fases van de woningbouwontwikkeling aan de Tolhuisweg, is hier ook bij voorliggend plan rekening mee gehouden bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige opzet. Bij fase 2 is de grens tussen het bestaande perceel Balkerweg 60, het Tolhuis, en het plangebied aan de oostzijde voorzien van een struweelhaag en een groene erfafscheiding, zodat de afscherming met het Tolhuis gewaarborgd blijft. Bij deze derde fase van de ontwikkeling wordt er voor gezorgd dat de woningbouwontwikkeling rekening houdt met de ter plaatse aanwezige kenmerken en naar aard en omvang aansluit bij de karakteristieken van Witharen.

#### Olde Venneweg 3

In het plangebied ter plaatse van de Olde Venneweg 3, of in de directe omgeving hiervan, zijn geen gemeentelijke of rijksmonumenten gelegen. Voorliggende ontwikkeling zal niet leiden tot de aantasting van de cultuurhistorische waarde van Witharen.

### **Conclusie**

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

## **4.12 Verkeer en parkeren**

### **Algemeen**

Bij de ontwikkeling en uitbreiding van functies moet rekening gehouden worden met de parkeer- en verkeersdruk.

### **Toetsing**

#### *Verkeer*

Om de verkeersgeneratie van het plan inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW. 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 weggrijdt. Het voorgenomen project betreft de bouw van acht woningen.

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling wordt bepaald op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Om de verkeersgeneratie te bepalen dient in eerste instantie de mate van stedelijkheid bepaald te worden. Op basis van de CBS adressendichtheid gegevens is de gemeente een 'niet stedelijk' gebied. Daarnaast kan het plangebied aangemerkt worden als 'rest bebouwde kom', aangezien het plangebied binnen de bebouwde kom van Witharen gesitueerd is. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie weergegeven voor de toekomstige situatie.

#### *Toekomstige situatie*

| Type               | Aantal | kencijfer |     | per    | Verkeersgeneratie (per etmaal) |             |
|--------------------|--------|-----------|-----|--------|--------------------------------|-------------|
|                    |        | min       | max |        | min                            | max         |
| Koop, vrijstaand   | 5      | 7,8       | 8,6 | woning | 39                             | 43          |
| Twee-onder-één-kap | 6      | 7,4       | 8,2 | woning | 44,4                           | 49,2        |
| <b>Totaal</b>      |        |           |     |        | <b>83,4</b>                    | <b>92,2</b> |

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat met de voorgenomen ontwikkeling afgerond in totaal maximaal 93 verkeersbewegingen worden veroorzaakt. Dit verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld ter plaatse.

#### *Parkeren*

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte voor de nieuwe planologische situatie is wederom gekeken naar de kengetallen van het CROW. Op basis van de "Paraplubestemmingsplan parkeernormen 2019 Gooise Meren wordt de woning in het plangebied getypeerd als 'koop vrijstaand'. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie weergegeven voor de toekomstige situatie.

| Type               | Aantal | kencijfer |     | per    | Parkeerbehoefte |             |
|--------------------|--------|-----------|-----|--------|-----------------|-------------|
|                    |        | min       | max |        | min             | max         |
| Koop, vrijstaand   | 5      | 1,9       | 2,7 | woning | 9,5             | 13,5        |
| Twee-onder-één-kap | 6      | 1,8       | 2,6 | woning | 10,8            | 15,6        |
| <b>Totaal</b>      |        |           |     |        | <b>20,3</b>     | <b>29,1</b> |

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat voor onderhavig plan afgerond 30 parkeerplaatsen benodigd zijn. Zoals reeds beschreven in paragraaf 2.3 bieden de woonkavels in fase 3 ruimte aan het parkeren op eigen terrein. Voor veel woningen geldt dat er met twee parkeerplaatsen op eigen terrein is rekening gehouden. Wanneer er toch nog behoefte is aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte dan is hiervoor een reservering opgenomen. Deze zijn gelegen aan de Tolhuisweg en voorzien als haaksparkerplaatsen.

#### **Conclusie**

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

#### **4.13 Kabels en leidingen**

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

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de uitbreiding en/ of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente.

##### ***Toetsing***

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich geen kabels en/of leidingen die een planologische bescherming genieten. Ook bevinden zich in de omgeving van het plan geen telecommunicatie-installaties.

##### ***Conclusie***

Dit aspect leidt niet tot belemmeringen.

## 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:

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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

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

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

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

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

### 5.1.3 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 regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 5.2 Dit bestemmingsplan

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 moeten in onderlinge samenhang worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over 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

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

### **5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestemmingsplannen “Woningbouw Tolhuisweg fase, Witharen” en “Ommen Bestemmingsplan Buitengebied”. In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

#### **Agrarisch**

Het terrein aan de Olde Venneweg 3 wordt voorzien van de bestemming ‘Agrarisch’. Ter plaatse zijn de gronden onder andere bestemd voor grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw, hobbymatig agrarisch gebruik en kleinschalige natuurontwikkeling. Binnen de agrarische bestemming ligt de aanduiding ‘intensieve veehouderij’, waardoor intensieve veehouderij hier is toegestaan. Bovendien mogen binnen de bestemming ‘Agrarisch’ bedrijfsgebouwen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen, evenals bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de gestelde maatvoeringseisen. Tevens is een voormalige agrarische bedrijfswoning en een plattelandswoning toegestaan.

#### **Verkeer**

De beoogde ontsluiting van het woongebied met de Balkerweg krijgt de bestemming ‘Verkeer’. De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en wandel- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer, parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, openbare nutsvoorzieningen en extensieve dagrecreatie, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **Woongebied**

Fase 3 van de uitbreiding aan de Tolhuisweg is voorzien van de bestemming ‘Woongebied’. Ter plaatse zijn de aangewezen gronden onder andere bestemd voor het wonen in woningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. Woningen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen, met dien verstande dat aaneengebouwde woningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘aaneengebouwd uitgesloten’. Binnen deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de realisatie van de groene inrichtingsmaatregelen / landschapselementen te waarborgen.

### **5.2.2 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

## **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 ruimtelijke procedure onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door de ruimtelijke procedure moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1 Vooroverleg**

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.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft aangegeven dat de drie fasen van de uitbreiding Witharen niet los van elkaar kunnen worden gezien. De bergingsopgave moet daarom bekeken worden voor de drie fasen als geheel. De waterparagraaf in voorliggend bestemmingsplan is hierop aangepast. De reactie van de provincie Overijssel heeft geleid tot kleine aanpassingen van de (groene) inrichting van de openbare ruimte (paragraaf 2.2). Naar aanleiding van de reactie van de Veiligheidsregio is de paragraaf externe veiligheid ook iets aangepast.

#### **6.2.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 7 september 2023 tot en met 18 oktober 2023 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Eenieder heeft in deze periode zienswijzen kunnen indienen. In bijlage 12 bij deze toelichting zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

- Aan de planregels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd om de realisatie van de groene inrichtingsmaatregelen / landschapselementen te waarborgen.
- Het akoestisch onderzoek is aangepast, waarbij onder andere de uitgangspunten in overeenstemming met de feitelijke situatie worden gebracht.
- Het geuronderzoek is aangepast.

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Per abuis was de bedrijfswoning bestemd als plattelandswoningen en de plattelandswoning als reguliere woning. Bij de vaststelling is dit gecorrigeerd in de regels en op de verbeelding.