



GEMEENTE OMMEN

Bestemmingsplan Woningbouw Tolhuisweg, Witharen

November 2016

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Woningbouw Tolhuisweg, Witharen”

Plannaam: Woningbouw Tolhuisweg, Witharen
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.klkernen2012bp0003-VG01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: November 2016



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING VAN WITHAREN EN DE HUIDIGE SITUATIE.....	9
2.1	WITHAREN	9
2.2	HET PLANGEBIED EN OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET.....	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	32
5.1	GELUID.....	32
5.2	BODEMKWALITEIT.....	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	34
5.5	MILIEUZONERING	37
5.6	GEUR	39
5.7	ECOLOGIE.....	41
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	43
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	44
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	46
6.1	VIGEREND BELEID.....	46
6.2	WATERPARAGRAAF.....	47
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	48
7.1	INLEIDING.....	48
7.2	OPZET VAN DE REGELS	48
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	50
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
HOOFDSTUK 9	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	53
9.1	VOOROVERLEG	53
9.2	INSPRAAK.....	53
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	54	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	54
BIJLAGE 2	GEURGEBIEDSVISIE UITBREIDING WITHAREN	54

BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	54
BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN KARTEREND BOORONDERZOEK	54
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan voorziet in een woningbouwontwikkeling langs de Tolhuisweg, aan de noordzijde van buurtschap Witharen. Momenteel bestaat dit perceel uit onbebouwde agrarische gronden. De keuze voor deze locatie wordt nader toegelicht in paragraaf 3.1.

Voor startende jongeren op de woningmarkt, die graag in Witharen willen (blijven) wonen, zijn momenteel geen mogelijkheden aanwezig vanwege het ontbreken van een passend aanbod. Het project voorziet in totaal 9 grondgebonden woningen. De ontwikkeling is passend in de lijn van het gemeentelijk woonbeleid om lokale woningbouwbehoefte te faciliteren en draagt bij aan het behoud van leefbaarheid van de buurtschap.

Omdat de ontwikkeling van de woningbouwontwikkeling niet in overeenstemming is met de geldende bestemmingsplannen "Buitengebied Ommen" en "Kleine kernen" en is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

De woningbouwlocatie ligt binnen de invloedssfeer van twee agrarische bedrijven, namelijk de Olde Venneweg 2 en 3. Dit heeft gevolgen voor de planontwikkeling. Het perceel aan de Olde Venneweg 2 is geen actief agrarisch bedrijf meer. Dit perceel maakt deel uit van dit plan, omdat de agrarische bedrijfsbestemming ter plaatse dient te worden 'wegbestemd'. In paragraaf 3.1 en hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een tweetal locaties, namelijk een locatie ter plaatse van de uitbreiding van Witharen en een locatie aan de Olde Venneweg 2. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding. Een globale weergave van de ligging van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: Opentopo)

1.3 De bij het plan behorende stukken

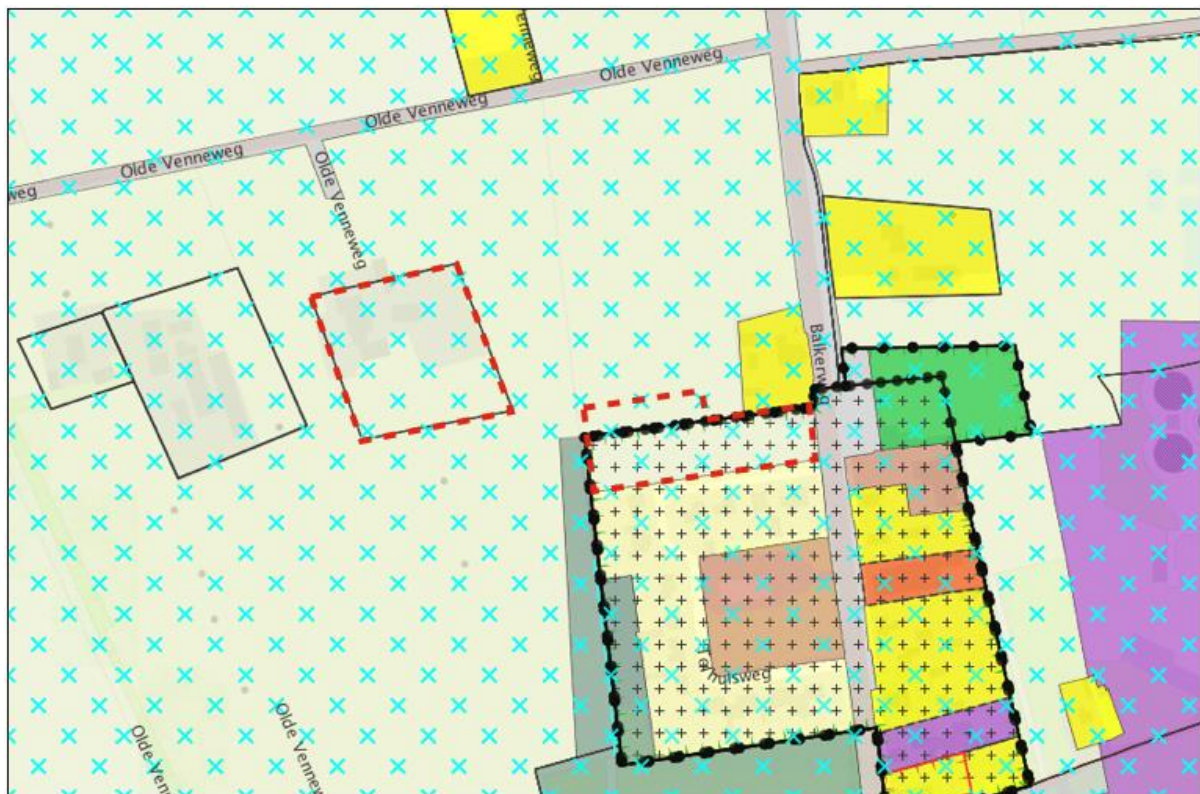
Het bestemmingsplan “Woningbouw Tolhuisweg, Witharen” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0175.klkernen2012bp0003-VG01 en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologische regiem

De twee locaties liggen binnen verschillende bestemmingsplannen, namelijk bestemmingsplan ‘Buitengebied Ommen’ en bestemmingsplan ‘Kleine kernen’. In figuur 1.2 zijn uitsneden van de verbeeldingen van de bestemmingsplannen weergegeven. Middels de rode stippellijnen is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeeldingen geldende bestemmingsplannen (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.1 Bestemmingsplan Kleine kernen

De woningbouwlocatie ligt grotendeels in het geldend bestemmingsplan ‘Kleine kernen’. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Ommen vastgesteld op 27 juni 2013.

In dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd tot ‘Agrarisch’. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor grondgebonden veehouderij, akker- en vollegrondstuinbouw, met dien verstande dat fruitteelt, boomteelt en bollenteelt niet zijn toegestaan, extensieve dagrecreatie en hobbymatig agrarisch gebruik. Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen.

De realisatie van woningbouw ter plaatse is daarmee niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

1.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied Ommen

Het overige deel van de woningbouwlocatie en de locatie aan de Olde Venneweg 2 liggen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Ommen vastgesteld op 18 februari 2010.

In dit bestemmingsplan is een deel van de beoogde woningbouwlocatie bestemd tot 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en de subbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke openheid (Zone Ao)'. De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor grondgebonden veehouderij, akker- en vollegrondstuinbouw en door middel van de subbestemming mede bestemd voor landschappelijke openheid. De realisatie van woningbouw ter plaatse is daarmee niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan is de locatie aan de Olde Venneweg 2 bestemd tot 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en de subbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke openheid (Zone Ao)'. De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor grondgebonden veehouderij, akker- en vollegrondstuinbouw en door middel van de subbestemming mede bestemd voor landschappelijke openheid. Binnen het aanwezige bouwvlak mag bedrijfsbebouwing ten behoeve van het agrarisch bedrijf worden opgericht.

Op basis van de Wet geurhinder veehouderij mogen er geen - in de bebouwde kom gelegen - geurgevoelige objecten in een zone van 100 meter rondom het bouwvlak worden gebouwd. De woningbouwontwikkeling als begrepen in dit plan is binnen deze 100 meter zone rondom het agrarisch bouwvlak geprojecteerd. Aangezien op het perceel geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden en uitsluitend nog maar wordt gewoond, is het mogelijk om de planologische kaders voor deze locaties te wijzigen. De planologische kaders voor het agrarisch bedrijf worden hierbij 'wegbestemd' en het perceel krijgt een woonbestemming, passend bij het huidige gebruik. Door deze bestemmingswijziging mee te nemen in dit bestemmingsplan, vormt het agrarisch bouwvlak geen belemmering meer voor de woningbouwontwikkeling.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van buurtschap Witharen en de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Ommen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN WITHAREN EN DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Witharen

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

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

Aan de oostzijde van de Balkerweg is een klein lint van bebouwing ontstaan, grotendeels in één rooilijn. Aan de westzijde staat omgeven door hoogopgaande beplanting de kerk. Daarachter ligt in het bos en aan de rand daarvan een nieuwe woonwijk. De oudste boerderijen in de linten liggen met de achterzijde naar de weg gekeerd. Diverse boerderijen beschikken over variërende nokrichtingen ten opzichte de weg, dat geldt vooral aan de westelijke kant van De Haar.

Inmiddels zijn de meeste boerderijen in de linten woningen geworden, maar ook bedrijvigheid komt voor. Aan de westzijde van de Balkerweg staat in het bos de kerk (gebouw Irene). Aan de oostzijde van de buurtschap ligt het waterwin-complex van Vitens.

2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied bestaat zoals genoemd uit twee locaties, namelijk de woningbouwlocatie aan de rand van Witharen en het perceel aan de Olde Venneweg 2. Hierna wordt afzonderlijk op beide ingegaan.

2.2.1 Woningbouwlocatie

Deze locatie ligt aan de rand van de bebouwde kom van de buurtschap Witharen, aan de noordzijde van de Tolhuisweg. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrenst door de Tolhuisweg en een woonperceel. De Balkerweg begrenst het plangebied aan de oostzijde. Het plangebied wordt aan de west- en noordzijde omgeven door agrarische gronden. Een deel van de noordkant grenst tevens aan de tuin behorende bij het rijksmonumentale tolhuis.

Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie overwegend uit een agrarisch grasperceel. Alleen in de noordoosthoek van het plangebied is een groenstrookje aanwezig. Voor het overige is er geen bebouwing of opgaande beplanting aanwezig in het plangebied. In afbeelding 2.1 en 2.2 is de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto van de huidige situatie (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2: Straatbeelden van de huidige situatie vanaf de Tolhuisweg en Balkerweg (Bron: Google Streetview)

2.2.2 Olde Venneweg 2

Deze locatie is gelegen aan de Olde Venneweg 2 in de nabije omgeving van de bebouwde kom van Witharen. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden en agrarische erven. De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.3. Opgemerkt wordt dat het een globale planbegrenzing betreft. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 2.3: Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

De bebouwing op het erf bestaat uit een twee aaneen gebouwde bedrijfswoningen en een aantal (aan elkaar geschakelde) agrarische bedrijfsgebouwen en enkele kleinere bijbehorende bouwwerken. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is ingericht als agrarische cultuurgrond/ grasperceel en een klein gedeelte wordt gebruikt als tuin behorende bij de bedrijfswoningen. Het erf wordt aan de noordzijde met één in- en uitrit ontsloten op de Olde Venneweg. Inmiddels zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse gestaakt. Het erf wordt uitsluitend gebruikt voor het wonen en hobbymatig houden van vee.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

3.1.1 Leefbaarheid

In 2014 heeft overleg plaatsgevonden tussen Plaatselijk Belang Witharen en de gemeente. Daarbij is gesproken over de mogelijkheden voor nieuwe woningbouw in Witharen. Plaatselijk Belang constateert dat een aantal startende jongeren op de woningmarkt graag in Witharen willen (blijven) wonen, maar dat dit nu niet mogelijk is vanwege het ontbreken van passend aanbod en/of er geen mogelijkheden zijn voor nieuwbouw. Het bieden van ruimte voor nieuwbouw is passend binnen de lijn van de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 4.3.3) om lokale woonbehoefte daar waar mogelijk te faciliteren. Daarnaast draagt het bij aan het behoud van leefbaarheid van het dorp..

3.1.2 Locatie keuze

De mogelijkheden om woningen te bouwen in Witharen zijn in ruimtelijke zin beperkt. Een nieuwe woonlocatie dient zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij bestaande bebouwing. Het realiseren van een woonlocatie ten zuiden, noorden en oosten van de buurtschap is niet mogelijk. Ten zuiden van de buurtschap ligt een bosgebied dat behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Aan de oostzijde van de bestaande kern ligt waterwinlocatie van Vitens. Ten noorden van de school aan de Balkerweg ligt een trapveldje. Dit veldje wordt gebruikt als sport- en speelveld bij de school. Dit perceel bebouwen is niet gewenst omdat de functie die het nu heeft dan weer elders ingevuld moet worden. In dat geval heeft de locatie geen directe aansluiting meer bij de school. Daarbij komt dat de vorm en omvang van dit perceel niet aansluiten om invulling te geven aan het wenselijke programma.

De meest geschikte locatie om te bouwen in Witharen ligt daarom aan de noordzijde van de bestaande bebouwing aan de Tolhuisweg. Deze locatie is al jaren in beeld als woningbouwlocatie, zoals dat onder meer is aangegeven het Gemeentelijk Omgevingsplan en het geldend bestemmingsplan "Kleine kernen". Een passend alternatief is niet voorhanden. De locatie sluit aan bij bestaande structuren en bebouwing en biedt fysiek voldoende ruimte om te voldoen aan de vraag.

3.1.3 Geurhinder

Op basis van de Wet geurhinder veehouderij mogen er geen - in de bebouwde kom gelegen - geurgevoelige objecten in een zone van 100 meter rondom het bouwvlak worden gebouwd. De woningbouwontwikkeling als begrepen in dit plan is binnen deze 100 meter zone rondom het agrarisch bouwvlak Olde Venneweg 2 geprojecteerd.

Aangezien op het perceel geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden is het mogelijk om dit perceel te herbestemmen, waardoor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf ter plaatse komt te vervallen. Door deze bestemmingswijziging vormt het agrarisch bouwvlak geen meer belemmering voor de woningbouwontwikkeling. De bebouwing blijft gehandhaafd. Het erf wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van reguliere bewoning en hobbymatig houden van vee.

3.2 Stedenbouwkundige opzet

Voor de woningbouwontwikkeling is een stedenbouwkundige opzet gemaakt. De opzet is dusdanig dat relatief eenvoudig organisch ontwikkeld kan worden en kavels op maat kunnen worden uitgegeven. Deze flexibiliteit is nodig om vraag gestuurd te werken. De gewenste en passende uitstraling van de woningen (beeldkwaliteit) zal in de ontwerpfase verder worden uitgewerkt. Belangrijke keuze bij de stedenbouwkundige opzet is om het rijksmonument het voormalige Tolhuis aan de Balkerweg, in z'n vrije setting te respecteren. Het stedenbouwkundige plan vormt een indicatie voor de verdere uitwerking. In afbeelding 3.1 is het indicatieve stedenbouwkundige plan weergegeven.



Afbeelding 3.1: Stedenbouwkundig plan (Bron: Gemeente Ommen)

Het te bouwen aantal woningen wordt 9 woningen, bestaande uit vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. Het aantal te bouwen woningen en de types zullen worden bepaald op basis van de vraag van uit de bevolking van Witharen.

Verder geldt dat de hoofdgebouwen van de twee-onder-één-kap woningen binnen 15 van de rooilijn, welke 5 m¹ uit de kavelgrens aan de straatkant ligt, gebouwd moeten worden. Voor vrijstaande woningen bedraagt deze afstand 20 m¹ uit de rooilijn. De rooilijn ten behoeve van de woning aan de zijde van de Balkerweg is vastgelegd op 10 meter uit de perceelgrens aan de zijde van de Balkerweg. De goothoogte van de woningen mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van 30 % van de totale gootlijn die niet meer dan 4,5 meter mag bedragen. De bouwhoogte van de woningen bedraagt niet meer dan 10 meter. Tevens mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de woningen gebouwd worden. Ten aanzien van deze bouwwerken gelden ook diversie maatvoeringseisen.

De groenstroken langs de wegen zullen in stand worden gehouden en/of worden aangelegd. De grens tussen het bestaande perceel Balkerweg 60, het Tolhuis, en het nieuw te maken bestemmingsplan aan de noord-oost zijde zal worden voorzien van een haag welke aansluit in vorm en soort op de aanliggende haag, zodat de afscherming met het Tolhuis gewaarborgd blijft.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.3.2 Woningbouwlocatie

In dit geval is voor wat betreft de stedelijkheidsgraad uitgegaan van 'niet stedelijk' en wat betreft stedelijke zone is uitgegaan van de omgevingscategorie 'rest bebouwde kom'. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. In de navolgende tabel is de parkeernorm en de verkeersgeneratie per woning weergegeven.

Functie	Parkeernorm	Verkeersgeneratie
Wonen, koop, vrijstaand	1,9 – 2,7 per woning	7,8 – 8,6 per woning
Wonen, koop twee-onder-één-kap	1,8 – 2,6 per woning	7,4 – 8,2 per woning

Gelet op verkaveling in de stedenbouwkundige opzet (zie afbeelding 3.1) is voldoende ruimte aanwezig om op elk woonperceel parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. In de regels is de verplichting opgenomen om per woning in elk geval minimaal 2 parkeerplaatsen te voorzien. De gemiddelde verkeersgeneratie van het plan bedraagt $(1 \times 8,2 + 8 \times 7,8) \pm 71$ verkeersbewegingen per etmaal. De Tolhuisweg en de Balkerweg bieden voldoende capaciteit om deze beperkte toename van verkeersbewegingen op te vangen.

3.3.3 Olde Venneweg 2

In de nieuwe situatie wordt het erf uitsluitend gebruikt ten behoeve van het wonen en het hobbymatig houden van vee. Op het erf is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren. De ontsluiting van het perceel vindt plaats middels de bestaande in- en uitrit aan de Olde Venneweg. De ontwikkeling heeft geen invloed op de verkeersveiligheid, waardoor er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties, namelijk de woningbouwlocatie en het perceel aan de Olde Venneweg 2. Op de laatstgenoemde locatie wordt uitsluitend de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen. Aangezien de betreffende locatie feitelijk al in gebruik ten behoeve van reguliere bewoning en de bestaande woningen gehandhaafd blijven, heeft de herbestemming in het kader van dit hoofdstuk weinig relevantie. Deze locatie wordt dan ook in beginsel buiten beschouwing gelaten. Uitsluitend daar waar relevant bevonden wordt de locatie expliciet genoemd.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

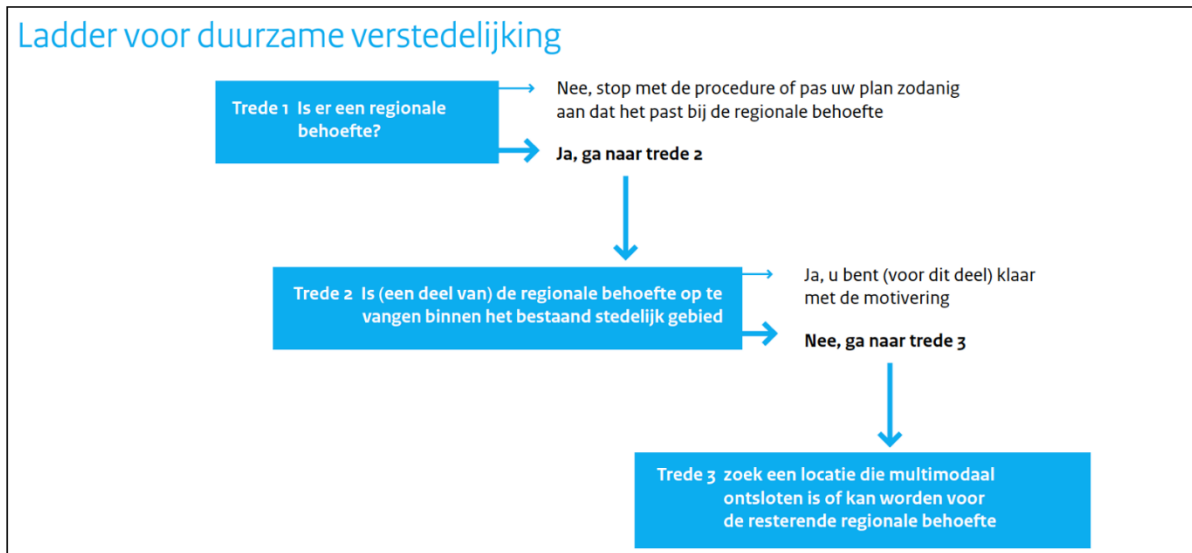
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);

- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

4.1.3 Toetsing aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen in het kader van woningbouw niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn te kwalificeren:

- drie burgerwoningen en een bedrijfswoning (ABRvS 4 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2138.);
- drie woningen rechtstreeks en drie woningen met een wijzigingsbevoegdheid (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471.);
- vier woningen (ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223.)
- zeven woningen (ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077.)
- acht woningen (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720)
- tien woningen niet (behoudens samenhang met een groter woningbouwproject) (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653.).

In voorliggend geval wordt een toevoeging van 9 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Dit betekent dat er met dit plan, waarbij geen sprake is van samenhang met andere woningbouwprojecten, geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel nader ingegaan op de behoefte. Zoals hiervoor reeds is benoemd staat een passend regionaal schaalniveau centraal; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte.

De woonafspraken uit de 'Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel 2016-2020' gelden voor de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2020. Ten aanzien van de programmering wordt een doorkijk gegeven naar 2025. Het adviesbureau ABF heeft voor de provincie en de gezamenlijke gemeenten de woningbehoefte voor de komende 10 jaar geprognosticeerd. Deze woningbehoefte heeft als basis gediend voor de regionale afstemming van de plancapaciteit. De gemeenten hebben onderling en met de provincie afgesproken dat de plancapaciteit de woningbehoefte niet zal overschrijden.

ABF heeft geprognosticeerde woningbehoefte geconfronteerd (Primos) met de plancapaciteit. Onderstaande tabel geeft dit weer.

Tabel 1: indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2016-2026 per gemeente

Gemeente/ regio	Netto woning vraag 2016-2026	Harde plan-capaciteit 1-1-2016	Resterende woning behoefte 2016-2026	Aandeel harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2016-2026	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
West-Overijssel	17.849	8.672	9.177	49%	4.906	76%
Kop Noord	1.788	1.086	702	61%	300	78%
Staphorst	591	312	279	53%	300	104%
Steenwijkerland	1.197	774	423	65%	0	65%
Kop Zuid	8.541	3.218	5.323	38%	3.269	76%
Kampen	1.880	1.033	847	55%	1.009	109%
Zwartewaterland	540	395	145	73%	240	118%
Zwolle	6.121	1790	4.331	29%	2020	62%
Vechtdal	3.419	2.276	1.143	67%	347	77%
Hardenberg	1.921	972	949	51%	347	69%
Dalfsen	1.022	845	177	83%	0	83%
Ommen	476	459	17	96%	0	96%
Salland	4.101	2.092	2.009	51%	990	75%
Deventer	2.727	1.069	1658	39%	900	72%
Raalte	880	759	121	86%	0	86%
Olst-Wijhe	494	264	230	53%	90	72%

Bron: ABF-Research, Primos2013, opgave gemeenten. Harde plancapaciteit gedefinieerd als plan met onherroepelijke status waarop een directe bouwtitel ligt. Onder woningen in uit te werken plannen worden uitwerkingsplichten waarop geen directe bouwtitel rust.

Uit dit onderzoek blijkt dat in Ommen de komende jaren nog een grote behoefte (476) is aan nieuwe woningen. De gemeente Ommen heeft een harde plancapaciteit van 459 en daarmee resterende woningbehoefte van ongeveer 17. Met de 9 woningen in Witharen wordt een deel van deze resterende behoefte ingevuld.

Daarbij opgemerkt dat het in dit geval gaat om een vraaggestuurde ontwikkeling, waarbij de concrete vraag wordt bepaald door de lokale markt. De opzet van het plan en woningtypologieën zijn in overeenstemming met wensen en eisen van kandidaat kopers (bevestigd in intentieovereenkomsten). Het aantal woningen past binnen de gemaakte afspraken in de 'Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel 2016-2020'.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die verankerd is in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

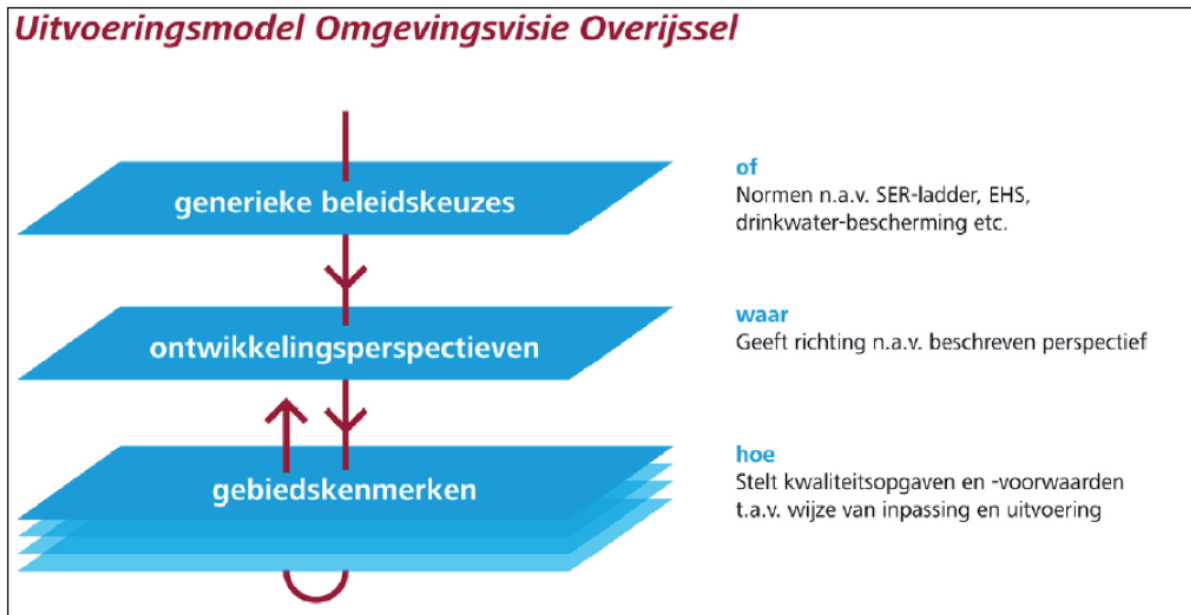
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;

3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht. Afbeelding 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” is gebleken dat artikel 2.1.3, 2.2.2, 2.11 en 2.13 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang zijn. Hierna wordt op de artikelen nader ingegaan.

Hierbij wordt opgemerkt dat artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) niet van toepassing is op de ontwikkelingen in dit plan. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is van toepassing op nieuwe ontwikkelingen en grootschalige uitbreiding van bestaande functies. Op de locatie Olde Venneweg 2 is geen van beide situaties van toepassing. Het gaat om het bestemmen van een feitelijk bestaande situatie: twee bestaande woningen met bijgebouwen (voormalige agrarische bedrijfsgebouwen). Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd en ook komt er geen economische vervolgfunctie in de bijgebouwen. Tevens vinden geen aanpassingen van bebouwing of erfinrichting plaats. De KGO is daarom niet van toepassing en aanvullende kwaliteitsprestaties zijn niet aan de orde. Voorgaande is in lijn met de Toelichting op de Omgevingsverordening, waarin het volgende is opgenomen:

Onder het toepassingsbereik van de kwaliteitsimpuls vallen ook die gevallen van hergebruik van vrijkomende agrarische bouwpercelen waarbij de nieuwe functie vraagt om ingrijpende aanpassing van de bestaande bebouwing en de bestaande erfinrichting. In die gevallen is de inpassing van de functie op basis van de gebiedskenmerken onvoldoende en wordt een extra investering verwacht in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarnaast geldt dat bepaalde functies op zich al aanleiding kunnen zijn voor de toepassing van de kwaliteitsimpuls, omdat deze als minder passend moeten worden beschouwd gelet op de ligging in de groene omgeving (vanwege de verkeersaantrekkende werking, industriële karakter en dergelijke).¹

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Artikel 2.1.3: SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

¹ Bron: Toelichting op de Omgevingsverordening Overijssel

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'groene omgeving' nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'bestaand bebouwd gebied' nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De woningbouwlocatie is aansluitend aan de bestaande buurtschap geprojecteerd. Alternatieven zijn niet voorhanden, zoals beschreven in paragraaf 3.1. Mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik, herstructurering of transformatie binnen het bestaand bebouwd gebied zijn niet aanwezig. De ontwikkeling wordt dan ook in overeenstemming geacht met artikel 2.1.3. van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2: Nieuwe woningbouwlocaties

1. *Bestemmingsplannen voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 4.3.3 vindt toetsing plaats aan de gemaakte afspraken in de 'Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel 2016-2020'. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.11: Cultuurhistorie

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

Onder 'cultuurhistorische waarden' wordt verstaan: *het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.11 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met het uitwerken van de opzet van het plan is rekening gehouden met het cultuurhistorisch waardevolle Tolhuis (rijksmonument). Belangrijke keuze in de stedenbouwkundige opzet voor dit plan is de vrij setting van het monument te respecteren. Hiermee sluit de ontwikkeling sluit aan bij artikel 2.11 van de Omgevingsverordening. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.8.

Artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Artikel 2.13.4 Niet-risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3. kunnen in grondwaterbeschermingsgebieden ook nieuwe niet-risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand-stillprincipe.

Artikel 2.13.5 Niet-risicovolle functies in intrekgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3. kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand-stillprincipe.

Artikel 2.13.9 Toelichting op bestemmingsplan

Indien bij enig bestemmingsplan ingevolge dit hoofdstuk dient te zijn voldaan aan het stand-stillprincipe of aan het stap-voortuitprincipe, wordt dat in de toelichting bij dat plan verantwoord op basis van toepassing van de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming.

De van belang zijnde begrippen in het kader van art. 2.13 zijn hierna opgenomen:

- niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- harmonieërende functies: functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning.
- grote en grootschalige risicovolle functies: functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit én als zodanig, ongewenst zijn in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden.
- stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3, 2.13.4, 2.13.5 en 2.13.9

In de regels en op de verbeelding van dit plan zijn ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - intrekgebied' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Binnen deze gebiedsaanduidingen zijn nadere regels opgenomen in verband met de bescherming van de kwaliteit van het grondwater. Daarmee wordt voor wat betreft de bedoelde aanduiding aan artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening Overijssel voldaan. De woonfunctie betreft overigens geen harmonieërende functie, hierop wordt in het navolgende van belang zijnde artikel ingegaan.

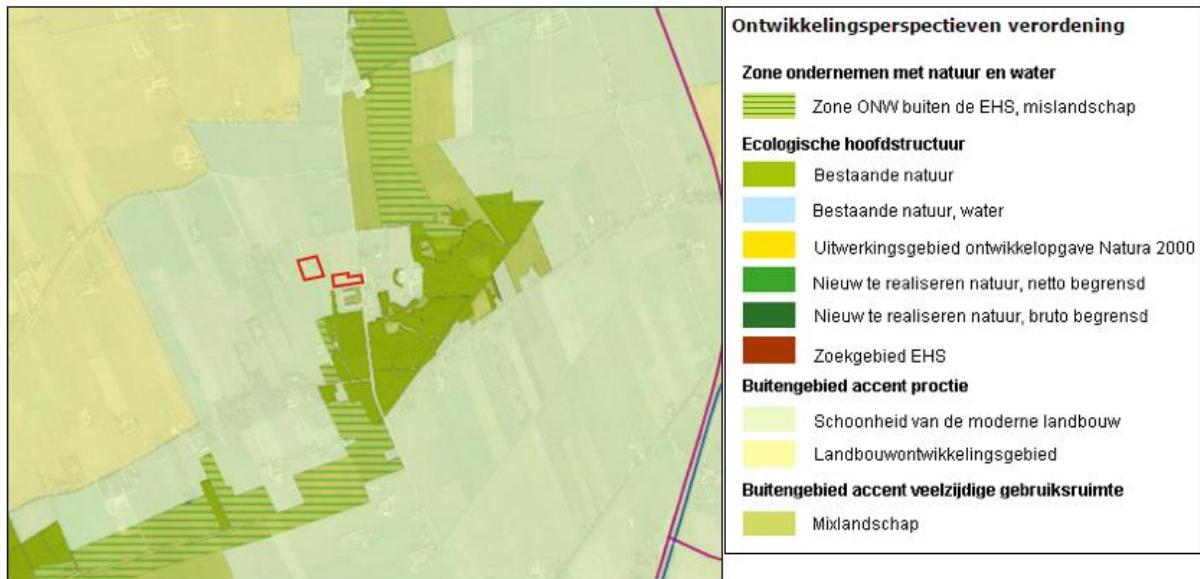
Conform art. 2.13.9 wordt de 'methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming' toegepast. Hierna wordt (beknopt) de methodiek doorlopen:

1. Activiteit: Ontwikkeling van 9 woningen aan de rand van Witharen en omzetten van het erf Olde Venneweg 2 van agrarisch naar wonen.
2. Functiegroep: Wonen is aangemerkt als: niet-risicovol.
3. Randvoorwaarden: In paragraaf 3.1 van deze toelichting wordt ingegaan op het maatschappelijke belang van de ontwikkeling en is een alternatievenafweging beschreven.
4. Detailering: De activiteit staat niet op de lijst met verboden inrichtingen.
5. Categorie-indeling: Nee, tenzij.
6. Uitwerking: De aanpassing van agrarisch naar wonen wordt, gelet op de landgebruikrisico's (diffuse belasting, calamiteit en handhaving), zorgen in beginsel niet voor een vergroting van de risico's op verontreiniging van het grondwater.
7. Stand-still en/of stap-voortuit: De activiteit voldoet aan het stand-stillprincipe.
8. Besluitvorming: Gesteld wordt dat de uitbreiding voldoet aan de eisen gesteld aan gebiedsgerichte grondwaterbescherming.

Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.13 van de Omgevingsverordening.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Buitengebied accent productie - schoonheid van de moderne landbouw’. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Buitengebied accent productie -schoonheid van de moderne landbouw”

Dit betreffen gebieden die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectieven’

De ontwikkelingsperspectieven zijn niet normstellend maar richtinggevend. Dit temeer omdat de gehele buurtschap Witharen binnen het ontwikkeling ‘Schoonheid van de moderne landbouw’ is gelegen. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r.-plicht. In dit geval wordt van het ontwikkelingsperspectief afgeweken voor woningbouw. Dit vanwege het feit dat de gemeente wil voldoen aan haar volkshuisvestelijke belangen. Bij de stedenbouwkundige opzet is aandacht geschonken om zo min mogelijk de openheid van het gebied aan te tasten. Ook het omzetten van het agrarisch bedrijf naar wonen, waarbij uitsluitend de bestaande woningen zijn toegestaan, kan hiervoor het worden afgeweken van het gestelde ontwikkelingsperspectief. In paragraaf 5.5 en 5.6 zal worden aangetoond dat de nieuwe functies geen belemmeringen met zich meebrengt ten aanzien van nabijgelegen (agrarische) functies en relevante omgevingsaspecten en dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en

afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Jonge heide- en broekontginningslandschap”. In afbeelding 4.5. wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.5: Laag van het agrarisch cultuurlandschap Bron: Provincie Overijssel)

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De locaties maken deel uit van de kenmerkende ruimtematen van het ontginningslandschap. De woningbouwontwikkeling sluit zoveel mogelijk aan op de bestaande kern van Witharen, waardoor zo min mogelijk aantasting ontstaat voor de openheid. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gebiedskenmerken van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

3. De ‘Stedelijke laag’

Het plangebied kent op basis van de ‘Stedelijke laag’ geen specifieke eigenschappen of kenmerken.

4. De ‘Lust en Leisurelaag’

De 'Lust- en leisurelaag' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De locatie aan de Olde Venneweg 2 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' aangeduid met 'Donkerte'. De woningbouwlocatie kent geen eigenschappen op basis van de 'Lust- en leisurelaag'.

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Lust- en leisure laag'

De functiewijziging naar wonen brengt geen onevenredige toename van kunstlicht met zich mee ten opzichte van de toegestane agrarische bedrijfsfunctie. In de verordening zijn overigens geen normen inzake lichtuitstraling opgenomen. Er zal spaarzaam om worden gegaan met buitenverlichting. Benodigde verlichting dient nauwgezet gericht te worden. Dit brengt met zich mee dat de ontwikkeling voldoende rekening wordt gehouden met de uitgangspunten uit de "Lust- en leisurelaag".

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot voorliggend plan zijn de toekomstvisie "Het Ommer Motief", "Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen" en de "Woonvisie 2015-2025" de belangrijkste plannen.

4.3.1 Toekomstvisie Het Ommer Motief

4.3.1.1 Algemeen

Het Ommer Motief bevat de strategische koers van de gemeente Ommen tot en met 2020. Deze toekomstvisie is vastgesteld door de raad op 18 december 2008. Het Ommer Motief is samen met bewoners, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven opgesteld. Het doel van Het Ommer Motief is om een betekenisvol kader te bieden dat mede richting geeft aan de besluiten en het handelen van de gemeente, maar dat ook bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties prikkelt tot het (mede) ontwikkelen en uitvoeren van plannen.

4.3.1.2 Visie

Ommen zet in op ontwikkeling op basis van haar sterke en kenmerkende kwaliteiten, het groene en gastvrije toeristische karakter. Een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is. Deze kernkwaliteiten vormen het fundament voor nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente kiest ervoor om zich verder te ontwikkelen tot een innovatieve gemeente op het gebied van recreatie en toerisme. Ontspanning, wellness en sport zijn kernbegrippen, waarbij verbindingen worden gezocht met educatie en zorg. De werkgelegenheid die dit biedt, ondersteunt het streven naar een zo evenwichtig mogelijke bevolkingsopbouw. De ruimtelijk-economische ontwikkeling is gebaseerd op wederkerigheid. Woningen, bedrijven en kantoren worden (her)ontwikkeld in een parkachtige setting, ruim en groen van opzet. Uitgangspunt is een toename van ruimtelijke kwaliteit, bij voorkeur ter plekke of, tenzij het echt niet anders kan, elders door compensatie.

Eén en ander is uitgewerkt in een aantal speerpunten, te weten: *leven, wonen, werken en landschap*. Met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is met name het thema's 'wonen' van belang.

4.3.1.3 Wonen

In 2020 biedt Ommen volop ruimte om te wonen. Ruimtelijk zet Ommen in op campusachtige ontwikkelingen met nieuwe woningen in een groene setting. Streefbeeld is een zo evenwichtig mogelijke bevolkingsopbouw, zonder dat de gemeente de kop in het zand steekt voor de gevolgen van ontgroening en vergrijzing. Het ingezette woningbouwbeleid voor starters en senioren wordt voortgezet. Dat betekent doelgroepneutrale en levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen, zowel in het bereikbare als het luxe segment. Ook wordt door het aanbieden van woningen in een aantrekkelijke omgeving geïnvesteerd in het behouden en aantrekken van jonge gezinnen. Voorzieningen als sport, kinderopvang en onderwijs ondersteunen het woningbouwbeleid.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de "Toekomstvisie Het Ommer Motief"

De woningbouwontwikkeling draagt in positieve zin bij aan de leefbaarheid van Witharen en omgeving. Het plan zorgt voor de mogelijkheid voor starters om in de buurtschap te kunnen blijven wonen. In de huidige situatie zijn deze mogelijkheden er niet. Gesteld wordt dat de ontwikkeling past binnen de Toekomstvisie Het Ommer Motief.

4.3.2 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Ommen heeft op 7 februari 2013 het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP) vastgesteld. Het GOP is tevens een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In het GOP wordt de missie uit het Ommer Motief (zie subparagraaf 3.3.1) concreet uitgewerkt. Het plan bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek.

4.3.2.2 Ambities GOP

In het GOP gaat met uit van de kernambitie uit het Ommer Motief. De kernambitie luidt:

"Ommen ontwikkelt zich op duurzame wijze en uitgaande van haar kernkwaliteiten, tot een groene, gastvrije en geïnspireerde verblijfsgemeente. Een leefbare gemeente voor iedereen die er woont, werkt of recreëert."

In het omgevingsplan worden om dit te bereiken bewuste keuzes gemaakt op sociaal-maatschappelijk, economisch en fysiek ruimtelijk gebied. Keuzes die er op zijn gericht de ambities en het streefbeeld uit het Ommer Motief te realiseren. De kernambitie uit het Ommer Motief wil Ommen realiseren door op duurzame wijze in te zetten op het behouden en versterken van haar ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Rekening houdende met en anticiperende op lokale, landelijk en internationale trends en ontwikkelingen, brengt dit een groot aantal opgaven met zich mee. De kernambitie van Ommen is vertaald in meerdere thematische beleidsambities. Per invalshoek zijn de beleidsambities zoveel mogelijk geïntegreerd en gebundeld in de volgende drie centrale thema's (3-P's):

- Welzijn en leefbaarheid (People)
Thema's: Wonen / Onderwijs / Veiligheid, gezondheid, zorg, sport en cultuur

- Welvaart en economie (Prosperity)
Thema's: Bedrijvigheid en voorzieningen / Landbouw / Recreatie en toerisme
- Omgevingskwaliteit (Planet)
Thema's: Milieu, klimaat en duurzaamheid en openbare ruimte / Natuur, landschap, water en erfgoed/ Infrastructuur, verkeer en vervoer en bereikbaarheid

In het voorliggende geval is met name het thema's "Wonen" van belang. Op dit thema wordt hierna ingegaan.

4.3.2.3 Wonen

De ambities voor het gemeentelijk woonbeleid zijn:

- Vraag gestuurd huisvesten: het aanbod aan woningen is niet langer het uitgangspunt, maar de vraag van de (toekomstige) bewoners, die gemiddeld steeds ouder worden. Mensen moeten zich zelf verantwoordelijk voelen voor hun eigen woon- en leefsituatie en de gemeente wil dat faciliteren;
- Evenwichtige leeftijdsopbouw: voorkomen moet worden dat Ommen op enig moment nog vrijwel uitsluitend bestaat uit ouderen. Dit is niet goed voor de leefbaarheid en voor het draagvlak van voorzieningen. Daarnaast zijn er jongeren nodig om de ouderen een goed woongenot te bieden (door bijvoorbeeld in winkels te werken en zorg aan huis te bieden). Daarom streeft de gemeente naar een evenwichtige leeftijdsopbouw;
- Streven naar een duurzame gemeente en samenleving: het gemeentebestuur heeft grote aandacht voor duurzaamheid (duurzame woningen qua materiaalgebruik, CO₂-uitstoot en energiehuishouding) en wil stimuleren dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen, vertrouwde woning kunnen blijven wonen.

4.3.2.4 Gebiedsgericht deel: Witharen

De gemeente Ommen wil een groene, duurzame en zelfstandige gemeente blijven waar het goed en veilig wonen is. Zij biedt aan de eigen inwoners voldoende woonmogelijkheden. Hierbij gaat de aandacht vooral uit naar jongeren, jonge gezinnen en ouderen om te voorkomen dat deze groepen de gemeente moeten verlaten. Ter versterking van het voorzieningenniveau en de lokale werkgelegenheid wil de gemeente dat er voldoende woningen worden gebouwd. Daarnaast profileert de gemeente zich op het terrein van duurzaamheid.

In de bestaande woonwijken zijn niet of nauwelijks nog ambities om tot ingrijpende ontwikkelingen te komen. Voor de bestaande woonwijken geldt dat de gemeente inzet op het zo goed mogelijk in stand houden van deze woongebieden door een goed beheer van de openbare ruimte. Daar waar nodig vindt op kleine schaal revitalisering en/of herstructurering plaats wanneer ontwikkeling op het niveau van woningen, infrastructuur of voorzieningen daarom vragen. In de bestaande woonwijken is geen sprake van specifieke grootschaligere ontwikkelingen.

Ambitie en ontwikkelingsrichting

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

De gemeente Ommen is van mening dat ook in de kleine kernen woningbouw mogelijk moet zijn, mits rekening wordt gehouden met de schaal van de kern en er zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing. Op beperkte schaal zijn er in de kernen dan ook mogelijkheden tot woningbouw gericht op het voorzien in de eigen behoefte.

Realisatie - Witharen

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

4.3.2.5 Spelregels GOP

In het GOP heeft de gemeente een aantal spelregels opgenomen voor ontwikkelingen waar initiatiefnemers rekening mee moeten houden. Deze luiden als volgt:

1. U dient belanghebbenden tijdig te informeren over uw initiatief (beoogde ruimtelijke ontwikkeling).
2. U hebt een inspanningsverplichting om draagvlak te verkrijgen voor uw initiatief bij belanghebbenden.
3. Uw initiatief dient op aantoonbare duurzame wijze gerealiseerd te worden.
4. Uw initiatief dient bij te dragen aan de versterking van de omgevingskwaliteit.
5. Uw initiatief dient bij te dragen aan de leefbaarheid van wijk of buurt (Noaberschap).
6. Wanneer er sprake is van negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid dient u deze effecten adequaat te compenseren.

De uitwerking van deze spelregels wordt vastgelegd in een overeenkomst of op onderdelen in de bestemmingsregels. Aangegeven dient te worden (per voorwaarde) op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de gestelde spelregels.

Ad 1: direct omwonenden net buiten het plangebied zijn vroegtijdig geïnformeerd over het plan. Opgemerkt wordt dat het plan mede voortvloeit uit overleg met Plaatselijk Belang Witharen.

Ad 2: Opgemerkt wordt dat het plan mede voortvloeit uit overleg met Plaatselijk Belang Witharen.

Ad 3: binnen het plan is voldoende aandacht voor het aspect duurzaamheid. Diverse mogelijkheden blijven behouden bij ontwikkeling, waaronder bijvoorbeeld hergebruik van hemelwater.

Ad 4: De woningbouwontwikkeling zorgt voor een stedenbouwkundig afgerond geheel van Witharen, waarbij wordt opgemerkt dat alternatieve locaties niet voorhanden zijn.

Ad 5: De woningbouwontwikkeling draagt in positieve zin bij aan de leefbaarheid van Witharen en omgeving. Het plan zorgt voor mogelijkheden voor starters op de woningmarkt. In de huidige situatie zijn deze mogelijkheden er niet.

Ad 6: Van negatieve effecten is niet direct sprake. De potentiële belemmering van bedrijfsvoering van agrarische bedrijven worden met dit plan en vaststelling van een geurverordening voorkomen.

4.3.2.6 Toetsing van het initiatief aan het "Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen"

In het gebiedsgericht deel wordt de ontwikkeling als wenselijke ontwikkeling beschouwd. Daarbij is opgemerkt dat het herzien van de agrarische bestemming aan de Olde Venneweg 2 noodzakelijk is voor het mogelijk maken van de woondoelstellingen. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan beoogd passend zijn binnen de spelregels zoals opgenomen in het GOP.

4.3.3 Woonbeleid

4.3.3.1 Woonvisie 2015 – 2025

Algemeen

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 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.

Vitale en duurzame kernen en platteland

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 worden aan de vitaliteit/leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.

4.3.3.2 Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel 2016-2020

Algemeen

Op 27 januari 2016 is de samenwerkingsovereenkomst tussen de provincie en gemeenten ondertekend. De woonafspraken gelden voor de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2020. Ten aanzien van de programmering wordt een doorkijk gegeven naar 2025. Elk jaar wordt de voortgang van de afspraken gemeten en besproken. In 2018 vindt een midtermreview plaats, waarbij de aanpak en resultaten worden geëvalueerd en indien noodzakelijk aangepast. De woonafspraken hebben betrekking op 5 thema's, namelijk: doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, bestaande voorraad en programmeren en zuinig ruimtegebruik.

Regionale afspraken

De gemeente Ommen is ingedeeld in de subregio 'Vechtdal' samen met de gemeenten Hardenberg en Dalfsen: De gemeenten Dalfsen, Ommen en Hardenberg werken samen binnen de regio Vechtdal. Dalfsen, Ommen en Hardenberg voorzien met respectievelijk 83, 96 en 69% aan plannen met direct bouwtitel en uitwerkingsplannen in de eigen lokale behoefte. De strategie van de drie gemeenten richt zich met name op de wijze waarop bestaande maar onwenselijk/slechte projecten kunnen worden geschrapt. De gemeenten hebben in dit kader alle plannen kwalitatief gerankt. In enkele gevallen kan faseren of herprogrammeren ook de betere strategie zijn.

De gemeenten in West-Overijssel maken in het RWP West-Overijssel de afspraak dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Dat is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de visie van de provincie. Alleen in uitzonderingssituaties – als er inhoudelijk markttechnisch een onderbouwing voor is, en de andere gemeenten akkoord zijn – kunnen gemeenten een deel van de behoefte van andere gemeenten in West-Overijssel vervullen. Ofwel: door onderprogrammering behouden gemeenten in West-Overijssel meer flexibiliteit voor goede zachte plannen die nog in procedure moeten worden gebracht. Voor Ommen is de resterende woningbehoefte 2016-2026 geïndiceerd op 17 woningen (zonder herprogrammeren bestaande harde plannen). Een indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2016-2026 per gemeente wordt hierna weergegeven.

Tabel 1: indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2016-2026 per gemeente

Gemeente/ regio	Netto woning vraag 2016-2026	Harde plan-capaciteit 1-1-2016	Resterende woning behoefte 2016-2026	Aandeel harde plancapaciteit t.o.v. woningvraag 2016-2026	Woningen in uit te werken BP's	Aandeel inclusief uit te werken BP's
West-Overijssel	17.849	8.672	9.177	49%	4.906	76%
Kop Noord	1.788	1.086	702	61%	300	78%
Staphorst	591	312	279	53%	300	104%
Steenwijkerland	1.197	774	423	65%	0	65%
Kop Zuid	8.541	3.218	5.323	38%	3.269	76%
Kampen	1.880	1.033	847	55%	1.009	109%
Zwartewaterland	540	395	145	73%	240	118%
Zwolle	6.121	1790	4.331	29%	2020	62%
Vechtdal	3.419	2.276	1.143	67%	347	77%
Hardenberg	1.921	972	949	51%	347	69%
Dalfsen	1.022	845	177	83%	0	83%
Ommen	476	459	17	96%	0	96%
Salland	4.101	2.092	2.009	51%	990	75%
Deventer	2.727	1.069	1658	39%	900	72%
Raalte	880	759	121	86%	0	86%
Olst-Wijhe	494	264	230	53%	90	72%

Bron: ABF-Research, Primos2013, opgave gemeenten. Harde plancapaciteit gedefinieerd als plan met onherroepelijke status waarop een directe bouwtitel ligt. Onder woningen in uit te werken plannen worden uitwerkingsplichten waarop geen directe bouwtitel rust.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de "Woonvisie 2015-2025" en de "RWP West Overijssel"

Met het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt inzicht gegeven in de geplande woningbouw en mogelijke toekomstige woningbouwlocaties. Het woningbouwprogramma is een meerjarig programma en omvat zowel de gemeentelijke als de particuliere woningbouwplannen variërend van harde tot zachte plancapaciteit (van rijp tot groen). Het woningbouwprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd. Daarbij wordt gekeken naar het toetsingskader (planologisch-juridische status, ruimtelijk) van de ontwikkelplannen en afzetbaarheid op de korte termijn en de bijdrage aan de lange termijn ambities.

Met het woningbouwprogramma worden alle mogelijke woningbouwlocaties van hard tot zacht in beeld gebracht. De harde plannen zijn de plannen waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dit zijn de plannen die reeds in uitvoering zijn en die voorzien in de toekomstige vraag. Met deze harde plancapaciteit worden circa 459 woningen gerealiseerd voor de komende 10 jaar. Om in de behoefte te voorzien ligt er echter een opgave tot 2025 van 17 woningen naar een totaal van 476 woningen. Gebaseerd op het bovenstaande, de prognoses en het woningbouwprogramma is er sprake van een kwantitatieve behoefte aan dit plan (9 woningen).

Naast de vraag of er een kwantitatieve behoefte is, is het ook van belang dat het voorliggende plan bijdraagt aan de kwalitatieve behoefte. Passend binnen de lijn van de Woonvisie is het gewenst om lokale woonbehoefte daar waar mogelijk te faciliteren. In dit geval is de concrete behoefte bepaald in overleg met Plaatselijk Belang Witharen en aspirant kopers. De concrete vraag wordt bepaald door de lokale markt. De stedenbouwkundige opzet is dat relatief eenvoudig organisch ontwikkeld kan worden, waarmee vraaggestuurd ontwikkeld kan worden.

De doelgroep bestaat hoofdzakelijk uit starters die toe willen treden tot de woningmarkt. Indien in Witharen geen ruimte geboden wordt, zullen de kandidaten wegvloeien naar elders. Wellicht zal deze doelgroep wegvloeien naar buiten de gemeente, wat als ongewenst wordt gezien. Daarnaast draagt woningbouw bij aan het behouden van de leefbaarheid van Witharen. Een passend (kwalitatief) aanbod is daarbij van belang. Daarmee draagt voorliggend plan bij aan de doelstellingen uit de woonvisie en past het kwantitatief in de regionale afspraken.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling goed past binnen de gemeentelijke beleidsdocumenten en de daarin verwoorde beleidsuitgangspunten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectenrapportage.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties, namelijk de woningbouwlocatie en het perceel aan de Olde Venneweg 2. Op de laatstgenoemde locatie wordt uitsluitend de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen. Aangezien de betreffende locatie feitelijk al in gebruik is ten behoeve van reguliere bewoning en de bestaande woningen gehandhaafd blijven, heeft de herbestemming in het kader van dit hoofdstuk weinig relevantie. Deze locatie wordt dan ook in beginsel buiten beschouwing gelaten. Uitsluitend daar waar relevant bevonden wordt de locatie expliciet genoemd.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied). De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De geluidsgevoelige objecten, de toe te voegen woningen, zijn gelegen binnen geluidzone van de Olde Venneweg. De overige wegen nabij het plangebied betreffen wegen met een maximaal toelaatbare rijsnelheid van 30 km/u, deze wegen hebben geen zone. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/uur-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. Gelet op de beperkte verkeersintensiteiten van de wegen en de ruime afstand (circa 190 meter) tot de Olde Venneweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van woningen niet overschreden. Tevens wordt binnen het plangebied een (doodlopende) aftakking op de Tolhuisweg gerealiseerd. Ook dit weggedeelte valt onder 30 km/uur-regime. Aan dit weggedeelte zullen twee woningen worden gerealiseerd. Gelet op vorenstaande zorgt dit weggedeelte niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde en blijft er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving.

Opgemerkt wordt dat op basis van art. 76 lid 3 van de Wgh, de bestaande woningen aan de Olde Venneweg 2 ondanks de ligging in de zones van bestaande wegen, niet getoetst hoeven te worden.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï kan in dit geval buiten beschouwing worden gelaten, omdat een spoorweg op zeer grote afstand is gelegen.

5.1.2.3 Industrielawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de milieuhinder (hiertoe behoort het aspect geluid) als gevolg van individuele bedrijven.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Rouwmaat Groep heeft ter plaatse van de woningbouwlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

5.2.2 Beoordeling

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.

In de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens. Het grondwater licht verontreinigd is met Barium en Zink. Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er ons inziens op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken

5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 **Beoordeling**

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 **Conclusie**

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

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en

transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

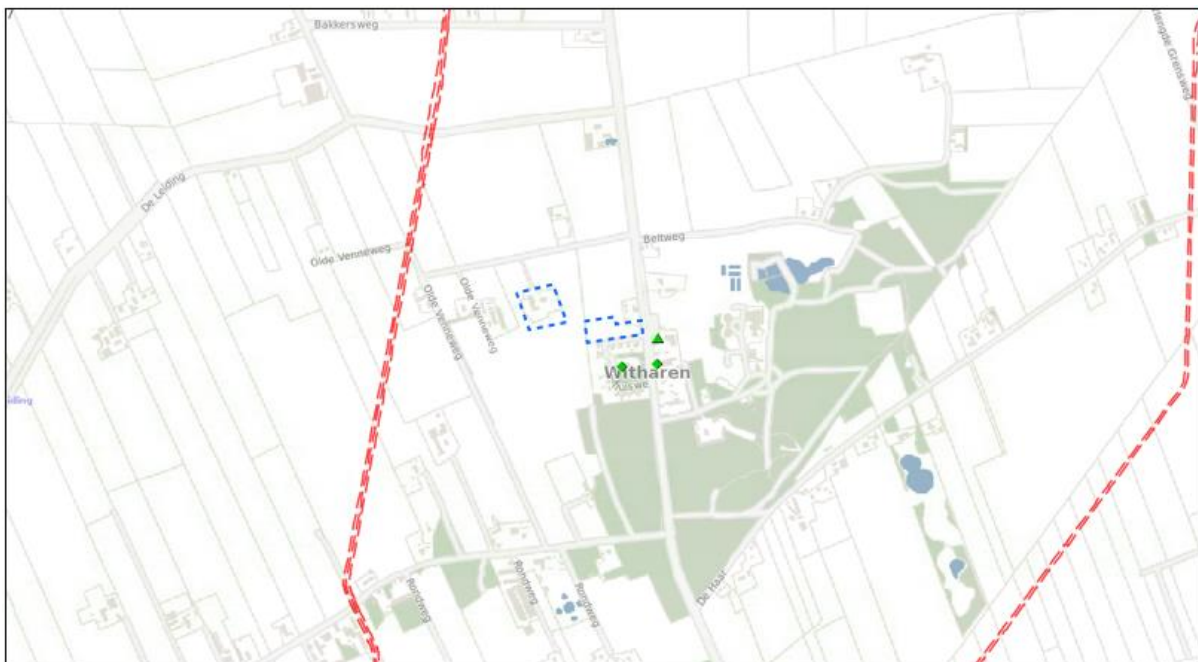
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich wel bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Gasleidingen Gasunie BV

Ten oosten van het plangebied liggen twee gasleidingen van de Gasunie. Het betreffen leidingen met een werkdruk van 66 bar en een diameter van 106,7 en 122 cm. Bij dergelijke gasleidingen ligt het groepsrisico-aandachtsgebied op 490 en 540 meter vanaf de buisleiding. Het gehele plangebied ligt buiten de groepsrisico-aandachtsgebieden van de buisleidingen op een afstand van circa 1.170 meter. Het nader berekenen en/of verantwoorden van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Ten westen van het plangebied liggen drie gasleidingen van de Gasunie. Het betreffen leidingen met een werkdruk van 66 bar en een diameter van 106,7, 91,4 en 122 cm (van west naar oost). Bij dergelijke gasleidingen ligt het groepsrisico-aandachtsgebied op 490, 430 en 540 meter vanaf de buisleiding. De groepsrisico-aandachtsgebieden reiken tot in het plangebied. Binnen deze groepsrisico-aandachtsgebieden zijn respectievelijk 2, 0 en 6 woningen geprojecteerd. Gelet hierop is een verantwoording van het groepsrisico benodigd.

Op basis van de Handleiding Risico Analyse Transport dient als kengetal 2,4 personen per woning te worden aangehouden. Daarmee wordt, uitgaande van een toename van 6 woningen, uitgegaan van een toename van $(6 \cdot 2,4 =)$ 14,4 personen. Dit betekend een beperkte toename van het aantal personen in het gebied. Gesteld wordt dat er momenteel in het desbetreffende gebied (groepsrisico-aandachtsgebieden) sprake is van een lage bevolkingsdichtheid en dat de beperkte toename van het aantal personen binnen het plangebied hier geen verandering in brengt.

Gelet op vorenstaande wordt hierna ingegaan op de volgende aspecten: bereikbaarheid, ontvluchten van het gebied en zelfredzaamheid.

- **Bereikbaarheid**
Hulpdiensten dienen, bij een calamiteit, een gebied/object goed te kunnen bereiken. Gewenst is dat een gebied/object via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk is. Daarnaast dient er in de directe omgeving voldoende ruimte te zijn om materiaal op te stellen. Het plangebied is bereikbaar vanaf de Tolhuisweg, die bereikbaar is middels de Balkerweg, waardoor in elk geval twee ontsluitingswegen aanwezig zijn. Daarnaast is er in de directe omgeving voldoende ruimte beschikbaar voor het opstellen van het materieel. Met betrekking tot de beschikbaarheid van bluswater is er in de directe omgeving van de inrichting een aantal brandkranen aanwezig.
- **Ontvluchten van het gebied**
Van belang bij een calamiteit is dat de aanwezige personen het gebied zelfstandig kunnen ontvluchten. Dit houdt dan ook in dat ze een gebied aan diverse zijden moeten kunnen ontvluchten om zodoende de afstand tussen diegene en de calamiteit te vergroten. In voorliggend geval kan het plangebied via verschillende mogelijke routes worden ontvlucht. Via de Tolhuisweg kan worden gevlucht via de Balkerweg. De (vlucht)route in zuidelijke richting is van de risicobron af.
- **(Zelf)redzaamheid**
(Zelf)redzaamheid houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen, binnen een bepaald tijdsbestek, kunnen veiligstellen (bijv. schuilen of vluchten) bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de persoon zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverleningsdiensten. In dit geval gaat het om reguliere woningen, die voor de doelgroep starters bedoeld zijn. De personen die woonachtig zijn, zijn over het algemeen zelfredzaam. Daarbij komt het ontvluchten vanuit de grondgebonden bebouwing relatief eenvoudig is.

Gelet op het feit dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een relevante toename van het groepsrisico, er slechts sprake is van een beperkte toename van het aantal personen, de locatie goed bereikbaar is voor hulpdiensten, er voldoende vluchtroutes aanwezig zijn en de bewoners (over het algemeen) zelfredzaam zijn, wordt gesteld dat de ontwikkeling geen onevenredige risico's met zich mee brengt.

Gelet op het bovengenoemde is er een verantwoord evenwicht tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de veiligheidsrisico's van de buisleidingen.

4.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als vertrekpunt genomen door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als:

"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend".

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.2 Beoordeling

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Gebiedstype

Het plangebied bestaat uit twee locaties. De locatie aan de Olde Venneweg 2 bevindt zich in buitengebied, waardoor uit wordt gegaan van omgevingstype ‘rustige woonwijk’. De woningbouwlocatie bevindt zich aan de rand van Witharen. In de directe omgeving zijn enkele dorpsvoorzieningen aanwezig, waardoor voor deze locatie sprake is van een enige menging van functies. Echter wordt gelet op de aard van de functies (kerk, basisschool en horecavoorziening) het omgevingstype rustige woonwijk aangehouden.

5.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Zowel de woningbouwontwikkeling als de wijziging aan de Olde Venneweg 2 voorzien in de functie wonen. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn een aantal agrarisch bedrijven en enkele dorpsvoorzieningen.

Agrarische veehouderijen

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

Voor veehouderijen geldt, het aspect geur buiten beschouwing latend, een grootste richtafstand van 50 meter.

De afstand van de dichtstbijzijnde veehouderij aan de Olde Venneweg 3 bedraagt circa 170 tot aan de woningbouwontwikkeling. Op de locatie aan de Olde Venneweg 2 is een bouwvlak opgenomen op een afstand van 50 meter van het agrarisch bouwvlak van de Olde Venneweg 3. Daarmee wordt, zonder toetsing aan het aspect geur, voldaan aan de richtafstanden.

Dorpsvoorzieningen

Nabij de woningbouwlocatie zijn een aantal voorzieningen aanwezig, zoals de basisschool, kerk en horecavoorziening. Op basis van de VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” vallen deze functies onder milieucategorie 1 en 2. De milieucategorieën 1 en 2 worden over het algemeen, gezien de geringe milieubelasting, toelaatbaar geacht naast of onmiddellijk boven/onder woonbebouwing. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de woonbestemming in dit plan sprake zal zijn van een aanvaard woon- en leefklimaat.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt voor geurgevoelige objecten de wettelijke norm²:

- Binnen de bebouwde kom maximaal 3,0 odour units per kubieke meter lucht;
- Buiten de bebouwde kom maximaal 14,0 odour units per kubieke meter lucht

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor onder meer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood.

Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;*
- *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het derde lid van artikel 14 luidt:

Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is.

5.6.2 Beoordeling woningbouwlocatie

5.6.2.1 Situatie plangebied

In de directe omgeving zijn een tweetal veehouderijen aanwezig, namelijk een grondgebonden Olde Venneweg 2 (onderdeel van dit plan) en de intensieve veehouderij aan de Olde Venneweg 3.

² De hier vermelde norm geldt voor de concentratiegebieden in Nederland. Deze concentratiegebieden zijn aangewezen in de Meststoffenwetgeving. Ommen valt binnen een concentratiegebied.

Voor de beoordeling van de Olde Venneweg 2 geldt een vaste afstand van 100 meter vanaf het bouwvlak van deze veehouderij tot aan geurgevoelige objecten in de bebouwde kom. De nieuwe woningbouwlocatie is binnen de vaste afstand geprojecteerd.

5.6.2.2 Geurgebiedsvisie uitbreiding Witharen

Arcadis heeft een onderzoek 'Geurgebiedsvisie uitbreiding Witharen' uitgevoerd voor dit plan. De resultaten van deze visie worden hierna toegelicht. Voor de volledige visie wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

De woningbouwlocatie is geheel binnen de berekende actuele geurhindercontour (>3 odour) van de intensieve veehouderij aan de Olde Venneweg 3 gelegen. Omdat sprake is van een reeds overbelaste situatie ten opzichte van bestaande woningen dient de veehouderij bij een toekomstige vergunningaanvraag te investeren in geur reducerende technieken. Door het toevoegen van nieuwe woningen op de geplande woningbouwlocatie wordt de overbelaste situatie vergroot. Hierdoor moet de veehouder voor het verkrijgen van toekomstige vergunningen een grotere geur reducerende investering doen, dan het geval zou zijn zonder de nieuwe woningen. Deze extra investering is een aantasting van de rechten van de veehouderij op de locatie Olde Venneweg 3. Woningbouw binnen de contour is op basis van de vigerende vergunning en de geldende wettelijke norm niet mogelijk.

Uitgaande van het beëindigen van de agrarische activiteiten op de locatie Olde Venneweg 2 (inclusief de aanpassing van de bestemming waarin dit plan voorziet) vormt binnen de wettelijke normen alleen de geurhinder vanuit de locatie Olde Venneweg 3 een belemmering voor de geplande woningen.

5.6.2.3 Geurverordening

De Wgv biedt aan gemeenten de mogelijkheid om af te wijken van de in de wet gestelde geurnormen. Om dit mogelijk te maken is de Geurgebiedsvisie opgesteld, waarmee de gemeente met een eigen geurbeleid per gebied maatwerk kan leveren. Een afwijkende gemeentelijke normering dient vastgelegd te worden in een verordening. Een geurvisie moet deze verordening onderbouwen. De geurvisie dient aan te tonen dat een – van de wet afwijkende – gemeentelijke normstelling nodig is om de gewenste ruimtelijke visie te realiseren, zonder dat rechten van bestaande veehouderijen worden geschaad en dat de leefomgeving voor inwoners qua geurbelasting acceptabel is en blijft.

In voorliggend geval worden afwijkende geurnormen vastgesteld. Geconcludeerd kan worden dat met een versoepeling van de geurnorm ter plaatse van de woningbouwlocatie, van 3 naar 4 odour, aan de noordwestzijde van de kern van Witharen lokaal maatwerk kan worden gerealiseerd in de afstemming tussen ruimtelijke ontwikkeling en milieu. Na vaststelling van de geurverordening is geen sprake meer is van een belemmering voor de woningbouwontwikkeling en het agrarisch bedrijf wordt niet (extra) in haar huidige bedrijfsvoering belemmerd. Een uitgebreide afweging van de verhoging van geurnorm is beschreven in de Geurgebiedsvisie (bijlage 2).

5.6.3 Beoordeling Olde Venneweg 2

Zoals hiervoor aangegeven geldt op basis van het geldend bestemmingsplan een vaste afstand van 100 meter vanaf het bouwvlak van deze veehouderij tot aan geurgevoelige objecten in de bebouwde kom. Met de nieuwe woningbouwlocatie kan niet aan deze afstand worden voldaan.

Aangezien op het perceel geen bedrijfsmatige veehouderij meer aanwezig is, wordt de bestemming ter plaatse van het huidige erf gewijzigd naar wonen en voor het overige naar agrarisch (zonder bouwmogelijkheden). Hiermee vormt dit perceel geen belemmering meer voor de gewenste woningbouwlocatie.

Echter mag de bestemmingswijziging op deze locatie geen belemmering opleveren voor de intensieve veehouderij aan de Olde Venneweg 3. Op basis van art. 14 lid 2 en 3 Wgv geldt voor geurgevoelige objecten die aanwezig zijn en voorheen tot een veehouderij behoorden, een soort overgangsregeling. Voor die gevallen geldt ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. Aangezien de woningen aan de Olde Venneweg 2 buiten de bebouwde kom zijn gelegen, geldt een vaste afstand van 50 meter. De afstand van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Olde Venneweg 3 tot de woningen aan de Olde Venneweg 2 bedraagt circa 70

meter. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand. In dit plan wordt middels een bouwvlak de minimale afstand van 50 meter vanaf het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Olde Venneweg 3 vastgelegd.

5.6.4 Conclusie

Met inachtneming van een voor dit plan specifieke geurverordening, welke tegelijkertijd met dit bestemmingsplan wordt vastgesteld, vormt het aspect geur geen belemmering voor de in plan besloten ontwikkeling.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor de woningbouwlocatie. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

5.7.1 Gebiedsbescherming

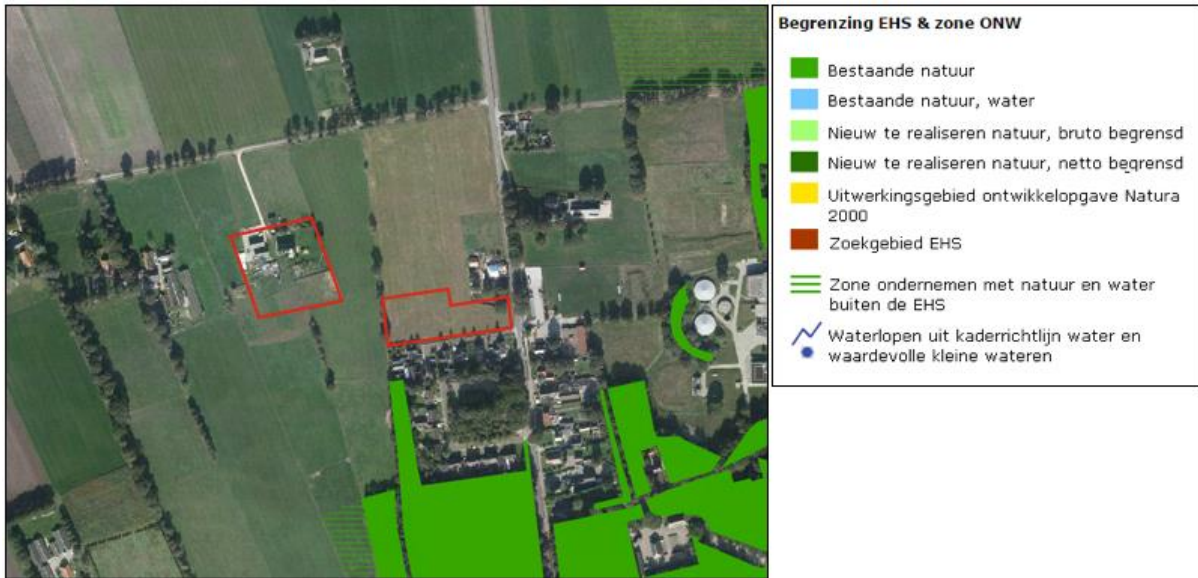
5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Vecht- en Beneden-Reggegebied" is gelegen op een afstand van circa 5,3 kilometer afstand. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is als onderdeel van Natuurnetwerk Nederland (NNN) de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt niet in of direct naast de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen ten zuiden van het plangebied, op circa 40 meter afstand uit de grens van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Planten

Er zijn in het onderzoeksgebied geen beschermde plantensoorten waargenomen. Het onderzoeksgebied bestaat volledig uit grasland met een monocultuur van raaigras. De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten.

Broedvogels

Er nestelen geen vogels in het onderzoeksgebied en de voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op broedvogels buiten het onderzoeksgebied.

Vleermuizen

Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het onderzoeksgebied en de voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen erbuiten. De betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied is zeer beperkt. Door uitvoering van de voorgenomen activiteit wordt de kwaliteit van het gebied als foerageergebied niet aangetast en mogelijk zelfs versterkt (aanplant bomen en struiken). Het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen als gevolg van activiteiten die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Vanwege het schaarse en incidentele voorkomen van grondgebonden zoogdieren hoeven geen nadere maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht genomen te worden.

Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en voor enkele soorten ontbreken geschikte leefgebieden.

5.7.3 Conclusie

Er zijn geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden aan de orde. In het kader van de Flora- en Faunawet is nader onderzoek, het aanvragen van een ontheffing en/of het treffen van maatregelen niet aan de orde. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gronden binnen het plangebied zijn op grond van het geldende bestemmingsplan "Kleine Kernen" mede bestemd tot 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Voor deze gronden geldt dat grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en met een oppervlakte groter dan 2.500 m² onderzoeksplchtig zijn.

De woningbouwlocatie heeft een totale oppervlakte van circa 5.000 m². Hoewel het in dit stadium niet zeker is of de grondwerkzaamheden ter plaatse de onderzoeksgrens overschrijden, is gekozen om voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure duidelijkheid te verkrijgen omtrent de eventuele archeologische waarden. Hamaland Advies heeft een Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek uitgevoerd ter plaatse van de woningbouwontwikkeling. De resultaten van het onderzoek voor het plangebied worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

5.8.1.3 Resultaten bureau- en karterend booronderzoek

Op grond van de bestudeerde bronnen kan geconcludeerd worden dat het plangebied een matige trefkans heeft op archeologische resten van het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Met uitzondering van de Bronstijd tot en met de Vroege Middeleeuwen toen het gebied natter was en een lage trefkans heeft.

De bodem heeft door heideontginning en grondbewerking naar verwachting in de eerste 50 cm geen onverstoord profiel meer. Omdat het esdek ter plaatse tussen de 10 tot 50 cm kan bedragen, kan de diepere ondergrond deels nog onverstoord zijn. Dit zal met het bodemonderzoek moeten worden bevestigd.

Uit het booronderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied sprake is van een intacte veldpodzol onder een dunne subrecente bouwvoor. De veldpodzol is in de helft van het onderzoeksgebied door diepwoelen of scheuren van de grond vermengd geraakt met de top van het dekzand. In het onderzoeksgebied zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Op grond van de onderzoeksresultaten wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.8.2.2 Beoordeling

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in het plangebied zelf geen rijksdanwel gemeentelijke monumenten. Nabij het plangebied, aan de Balkeweg 60 zijn een drietal gebouwen van het vroegere Tolhuis aangewezen als rijksmonument. Belangrijke keuze in de stedenbouwkundige opzet voor dit plan is om de rijksmonumenten in de vrij setting te respecteren. De grens tussen het bestaande perceel Balkeweg 60, het Tolhuis, en het plangebied aan de noordoostzijde zal worden voorzien van een haag welke aansluit in vorm en soort op de aanliggende haag, zodat de afscherming met het Tolhuis gewaarborgd blijft.

5.8.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Daarnaast kan worden geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen in voldoende mate rekening houden met de cultuurhistorische aspecten.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit

milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 5,3 kilometer afstand van het plangebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal dan ook geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer of een oppervlakte van 100 hectare of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2000 of meer woningen of 100 hectare of meer) wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling (toevoeging van 9 woningen op een totale oppervlakte van ±0,5 hectare), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.9.3 Conclusie

Dit plan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

6.1.2 Provinciaal beleid

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

6.1.3 Waterschaps beleid

Het waterschap Groot Salland heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan (WBP 2010-2015). Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer:

- geen afwenteling,
- herstel van de veerkracht van het watersysteem,
- streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water,
- water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten
- water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer.

Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

Daarnaast bevattende beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik beleidsvoornemens.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is, omdat er sprake is van een waterbelang. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Hemelwater

Op basis van bodemgegevens uit de omgeving is af te leiden dat de bodem bestaat uit zand en er kunnen klei of leemlaagjes voorkomen. De infiltratiecapaciteit van de bodem is voldoende om het water van daken en wegen te infiltreren. Hemelwater moet op eigen terrein geïnfiltreerd worden of worden hergebruikt.

Het water van de bestaande weg stroomt af in de groenstrook langs de Tolhuisweg. Bij de aanleg van de woningen moet er rekening gehouden worden dat tussen de huiskavel en de weg de groenstrook het laagste punt blijft, zodat het water daar kan infiltreren. Langs het nieuwe weggedeelte dient ook een lager gelegen groenstrook aangelegd te worden om het water in op te vangen.

Afvalwater

Voor het afvalwater van de woningen kan aangesloten worden op de bestaande riolering in de Tolhuisweg. Voor de woningen aan de westzijde zal een nieuw deel riolering aangelegd worden.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- **Bouwregels:** eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- **Afwijkingen van de bouwregels:** Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels.
- **Specifieke gebruiksregels:** in dit artikel is het strijdig gebruik geregeld en de voorwaardelijke verplichting opgenomen.
- **Afwijkingen van de gebruiksregels:** Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsomschrijving.
- **Wijzigingsbevoegdheid:** onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigingen.
- **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:** in de bestemmingsregeling is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen om bepaalde waarden te beschermen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- **Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)**
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen.
- **Algemene bouwregels (Artikel 8)**
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Bestaande afwijkingen mogen gehandhaafd worden en zijn regels opgenomen voor bouw en herbouw van geluidgevoelige objecten.
- **Algemene gebruiksregels (Artikel 9)**
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- **Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)**
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven, gelet op de ligging in de milieuzones 'grondwaterbeschermingsgebied' en 'intrekgebied'.
- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)**
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- **Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)**
Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels. Deze regels maken het mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de plaats, ligging en/ of afmetingen van bestemmingsgrenzen. Deze gelden voor het gehele plangebied.
- **Overige regels (Artikel 13)**
Dit artikel bevat de overige regels die van toepassing zijn, waaronder afstemming welstandstoets en de afstemming met de APV.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch (Artikel 3)

Het deel van het 'wegbestemde' bouwvlak aan de Olde Venneweg 2 dat geen onderdeel uitmaakt van het erf is bestemd tot 'Agrarisch'. De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor grondgebonden veehouderij, akker- en vollegrondstuinbouw, hobbymatig agrarisch gebruik, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en kleinschalige natuurontwikkeling.

Omdat de gronden mede bestemd zijn met de dubbelbestemming 'Waarde - Agrarisch gebied met landschappelijke openheid' is ook sierteelt en een intensieve kwekerij toegestaan. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend erf- en terreinafscheiding toegestaan. Tevens zit aan deze bestemming een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden gekoppeld.

Wonen (Artikel 4)

Het deel van het 'wegbestemde' bouwvlak aan de Olde Venneweg 2 dat onderdeel uitmaakt van het erf is bestemd tot 'Wonen'. De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, aan-huis-gebonden beroep, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bed & breakfast in de woning met dien verstande dat het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteit niet meer bedraagt dan 100 m² en hobbymatig agrarisch gebruik.

In het bestemmingsvlak zijn twee woningen toegestaan inclusief aan- en uitbouwen en is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, om zodoende de minimale afstand tot het naastgelegen agrarisch bedrijf te waarborgen. Tevens geldend er bouwregels voor bijgebouwen, overkappingen, erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken.

Woongebied (Artikel 5)

De woningbouwlocatie is bestemd tot 'Woongebied' aansluitend bij de andere woningen aan de Tolhuisweg. De gronden zijn bestemd voor totaal 9 wonen, aan-huis-gebonden beroep, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn uitsluitend groenvoorzieningen toegestaan.

De hoofdgebouwen (woningen) mogen de rooilijn (10 meter vanaf de wegas) niet overschrijden. Aan de zijde van Balkerkweg is de rooilijn bepaald door een gevellijn op de verbeelding op te nemen. Er zijn uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen toegestaan.

Vanaf de rooilijn mogen vrijstaande woningen binnen een strook van 20 meter van de rooilijn gesitueerd worden. Voor overige woningen geldt een maximale diepte van 15 meter.

De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 3 en 9 meter, waarbij een gedeelte (30%) van totale gootlijn 4,5 meter mag bedragen. Tevens geldt bij de aanvraag omgevingsvergunning moet zijn aangetoond dat per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. Voor erf- en perceelafscheidings zijn uitsluitend vergunningsvrije mogelijkheden toegestaan.

Waarde – Agrarisch gebied met landschappelijke openheid (Artikel 6)

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

- de doeleinden en bouwmogelijkheden, zoals in artikel 3 (Agrarisch) is aangegeven, het zij bij recht, danwel bij via een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid;
- de in dit gebied voorkomende landschappelijke waarden in de vorm van grootschalige openheid, een rationeel verkavelings- en wegenpatroon en verspreid liggende boscomplexen in onderlinge samenhang en verhouding;
- de in dit gebied voorkomende cultuurhistorisch waardevolle elementen in de vorm van:
 - a. monumenten en karakteristieke boerderijvormen;
 - b. archeologisch waardevolle gebieden;
 - c. toekomstige robuuste verbindingzones.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Groot Salland

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. Derhalve is vooroverleg noodzakelijk met het waterschap.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt er een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1** **Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 2** **Geurgebiedsvisie uitbreiding Witharen**
- Bijlage 3** **Quickscan natuurwaardenonderzoek**
- Bijlage 4** **Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek**
- Bijlage 5** **Watertoetsresultaat**