

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 19531

College: 17 december
2019

Behandelaar: Eric Greving

E-mail: eric.greving@ommen.nl

Raad: 30 januari 2020

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Kleine Kernen, woningen Ds. Berkhofweg-Hellendoornseweg Lemele

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Het bestemmingsplan Kleine Kernen, woningen Ds. Berkhofweg - Hellendoornseweg Lemele' gewijzigd vast te stellen één en ander overeenkomstig de elektronische versie NL.IMRO.0175.klkernen2012BP0008-VG01
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals verwoord in dit raadsvoorstel en de ingediende zienswijze ongegrond verklaren;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Door Vereniging CPO Wonen Lemele is een verzoek tot bestemmingsplanwijziging ingediend voor het bouwen van twee twee-onder-één kapwoningen op het braakliggende stuk grond tussen de Hellendoornseweg en de ds. Berkhofweg. CPO betreft collectief particulier opdrachtgeverschap, oftewel een initiatief vanuit bewoners om zelf een project te ontwikkelen. De leden van de vereniging nemen zelf gezamenlijk de beslissingen in het hele ontwikkel- en bouwtraject. Zo wordt er gezocht naar bouwkavels in het dorp, wordt er een architect en aannemer gekozen en wordt samengewerkt met diverse betrokken partijen. Het doel is om binnen ieders budget passende woningen te creëren, die aan alle individuele wensen voldoen. Vanuit Plaatselijk Belang is het initiatief genomen om de vereniging op te richten. Hiermee kan voldaan worden aan de wens om te bouwen voor de eigen inwoners en zo de leefbaarheid van de kern Lemele voor de toekomst ook te waarborgen. Dit bestemmingsplan maakt één van de initiatieven van de Vereniging CPO Wonen Lemele mogelijk. Op de locatie tussen de Hellendoornseweg en de ds. Berkhofweg is gelegen een voormalig speelterrein. Deze is al jaren geleden ontruimt en fungeert nu als openbaar groen. De gronden zijn eigendom van de gemeente.

Het plan betreft 4 woningen in de vorm van twee-onder-één kapwoningen. In het bestemmingsplan Kleine Kernen hebben de percelen de bestemming "woongebied" met de dubbelbestemming "waarde - archeologische verwachting" en de dubbelbestemming "milieuzone - intrekgebied". Binnen deze bestemming is alleen het bestaand aantal woningen toegestaan. De aanvraag is hiermee dus in strijd met het geldende bestemmingsplan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op dit gebied met de mogelijkheid maximaal 2 woningen toe te voegen. Deze

wijzigingsbevoegdheid kan dus niet toegepast worden. Om medewerking te verlenen dient dus een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden.

Uw raadscommissie heeft op 10 oktober 2019 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 24 oktober 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Uw raad wordt nu voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Medewerking aan het initiatief zorgt voor een bijdrage aan de vitaliteit en leefbaarheid van de kern Lemele. Er wordt medewerking verleend aan een initiatief van de bewoners om zelf te voorzien in woningen. Door medewerking te verlenen faciliteert de gemeente een initiatief van onderop. Dit project is opgenomen in het meerjaren programma grondexploitaties. Zowel het opstellen van het bestemmingsplan als het bouwrijp maken en de uitgifte vindt plaats door de gemeente zelf. Door toevoeging van grondgebonden woningen in Lemele worden kansen geboden aan inwoners van Lemele om zich te (her-)vestigen.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan het beleid van de gemeente

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.

Het initiatief van de vereniging komt van onderop. Het is een groep bewoners uit de kern Lemele die zelf in hun wooncarrière wil voorzien. De selectie van gegadigden vindt plaats vanuit het CPO. Hiermee wordt de vitaliteit en de leefbaarheid versterkt. Het plan voorziet in de lokale behoefte. De bebouwing past qua locatie en maatvoering binnen de bestaande bebouwing in de omgeving.

1.2 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Uit het bestemmingsplan blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De noodzakelijke milieuonderzoeken zijn waar nodig uitgevoerd en er blijken geen belemmeringen om medewerking te verlenen. Tijdens de terinzagelegging heeft ook een onderzoek plaatsgevonden naar de stikstofdepositie door dit plan. Uit het onderzoek blijken geen belemmeringen, zowel tijdens de bouw als tijdens het gebruik. Dit onderzoek wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Hiertoe stelt uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vast. Deze wijziging heeft verder geen consequenties voor het plan

1.3 De provincie kan instemmen met het plan

De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Het pas binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

1.4 Vervolg procedure

Indien u besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan dan zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden. Belanghebbenden kunnen dan beroep aantekenen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.1 Er is 1 zienswijze ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 oktober gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend door een omwonende. De indiener stelt geen bezwaar te hebben tegen de bouw van de woningen. Echter er zijn ook in het verleden discussies geweest over de kadastrale grenzen van het perceel. De indiener van de zienswijze wil dat de afspraken hierover formeel kadastraal worden vastgelegd alvorens daadwerkelijk actie wordt ondernomen met het plan. Deze zienswijze heeft geen betrekking op de inhoud van bestemmingsplan, maar over privaatrechtelijke afspraken met betrekking tot de grens tussen het perceel van de nieuwe woningen en de woning van de indiener van de zienswijze. Er is overeenstemming over deze grens en dit is ook vastgelegd in een getekende overeenkomst tussen de gemeente en in de indiener van de zienswijze. Deze overeenkomst betreft een verklaring van verjaring waarbij gemeente medewerking verleent aan de juridische overdracht van in de overeenkomst omschreven percelen. Het klopt dat de afspraken uit deze overeenkomst nog niet in het kadaster zijn ingeschreven. Dit heeft ermee te maken dat er in het kader van plan ook andere kadastrale wijzigingen noodzakelijk zijn. Ons college wil al deze wijzigingen in één keer notarieel regelen en in het kadaster inschrijven. Nu de afspraken vastgelegd zijn in een getekende overeenkomst zijn er voldoende juridische waarborgen voor de indiener van de zienswijze. De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om het plan te wijzigingen of het plan niet vast te stellen. Vanzelfsprekend zal de overeenkomst door de gemeente nageleefd worden en zullen de afspraken in het kadaster worden ingeschreven. Ten behoeve van het nu voorliggende bestemmingsplan adviseren wij u echter de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.1 Geen exploitatieplan

Het kostenverhaal is anderszins geregeld via een gemeentelijke grondexploitatie. Een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

Risico's en kanttekeningen

1.1 Procedure

Tegen het vastgestelde plan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hiertoe dient iemand wel een zienswijze ingediend te hebben of aan kunnen tonen hiertoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest.

Participatie

Er heeft een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden. Daarnaast is met direct aanwonenden gesproken. Naar aanleiding hiervan zal als de gegadigden voor de bouw van de woningen bekend zijn nader overleg georganiseerd worden met direct omwonenden en de nieuwe bewoners. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd.

Financiën

Het project is al eigenstandig project / exploitatie opgenomen in het meerjarenprogramma grondexploitaties Ommen. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid gegarandeerd.

Communicatie

Het plan is afgestemd met de afdeling Beleid en Ontwikkeling. Zij hebben contact met de Vereniging CPO wonen Lemele over de diverse initiatieven. Dit bestemmingsplan past in dit proces.

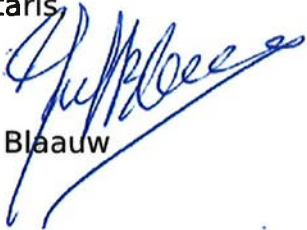
Bijlagen

1. Bestemmingsplan inclusief toelichting, regels en verbeelding
3. Regels bestemmingsplan
4. Bekendmaking vastgesteld bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

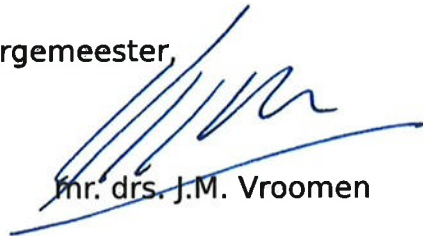
Secretaris

J.W.H. Blaauw



Burgemeester,

mr. drs. J.M. Vroomen



Raadsbesluit

Zaaknummer: 19531

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Kleine Kernen, woningen Ds. Berkhofweg-Hellendoornseweg Lemele

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 19 december 2019;

Gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Kleine Kernen, woningen Ds. Berkhofweg - Hellendoornseweg Lemele' gewijzigd vast te stellen één en ander overeenkomstig de elektronische versie NL.IMRO.0175.klkernen2012BP0008-VG01
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals verwoord in dit raadsvoorstel en de ingediende zienswijze ongegrond verklaren;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 30 januari 2020

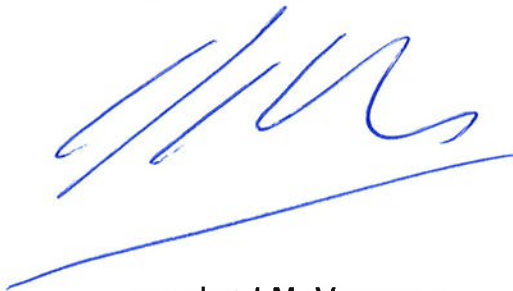
De raad voornoemd,

de griffier



J.A.R. Tenkink

de voorzitter,



mr. drs. J.M. Vroomen