

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 150221
Behandelaar: Eric Greving
E-mail: eric.greving@ommen.nl

Raad: 1 april 2021
College: 16 februari 2021

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Kleine Kernen, herziening Kloosterdijk - Westerweg, Beerzerveld

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Het bestemmingsplan "Kleine Kernen, herziening Kloosterdijk-Westerweg, Beerzerveld vast te stellen conform de elektronische versie NL.IMRO.0175.klkernen2012bp0005-VG01
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding

Door de initiatiefnemer is een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend voor het gebied gelegen op de hoek van de Kloosterdijk en Westerweg te Beerzerveld. Het plan behelst:

1. Heterschikken van de bouwmogelijkheden van het bedrijventerrein aan de Kloosterdijk, waarbij ruimte ontstaat voor een bedrijfsverzamelgebouw. Naast het bestaande staalbedrijf zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst toegestaan.
2. De bouw van een woon/werk locatie op de hoek van de Westerweg en Kloosterdijk
3. Het bouwen van 6 woningen (twee twee-onder-één kapwoningen en twee vrijstaande woningen) op de locatie van de bestaande horecagelegenheid aan de Westerweg, welke zal verdwijnen
4. Het landschappelijk inpassen, waarmee een toekomstig bestendig eindbeeld ontstaat.

De raadscommissie heeft op 18 juni 2020 aangegeven akkoord te zijn met het ontwerpbestemmingsplan en het college gevraagd de ruimtelijke procedure te starten. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 december 2020 tot en met 20 januari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt nu voorgesteld het bestemmingsplan definitief vast te stellen.

Beoogd effect

Medewerking verlenen aan een particulier initiatief en invulling geven aan enkele lege plekken aan de Westerweg.

Argumenten

- 1.1 *De herontwikkeling leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat in het gebied*

De herschikking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bedrijfsbestemming is ruimtelijk gezien een goede ontwikkeling. De zwaardere milieucategorie voor het staalbedrijf geldt straks voor een kleiner gebied en op de overige gronden is de lichtere milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hiermee wordt het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen verbeterd. Het bestemmingsplan staat geen extra bedrijfsbebouwing toe ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. De bouw mogelijkheden worden wel herschikt, waardoor de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk wordt.

1.2 De herontwikkeling leidt tot een stedenbouwkundige versterking van het lint langs de Westerweg

Voor de hoek Kloosterdijk-Westerweg geldt dat het huidige gebruik als parkeerplaats op deze locatie nabij de brug stedenbouwkundig een bleek profiel geeft. De toevoeging van een woonwerkvoorziening is stedenbouwkundig gezien een verbetering. Even verderop wordt naast de twee nieuw gerealiseerde woningen Westerweg 8c en 8d ruimte geboden om dit deel vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien af te ronden. Hier worden twee twee-onder-één kap woningen toegestaan en twee vrijstaande woningen. Deels komen deze op de locatie van het bestaande horecabedrijf dat hiermee komt te vervallen. Het Oversticht heeft hier voor stedenbouwkundige criteria opgesteld welke zijn vertaald in het bestemmingsplan. Hierin is ook meegenomen dat deze woningen voldoende worden afgeschermd van de achterliggende bedrijfspercelen cq sportvelden.

1.3 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan voldoet aan alle aspecten van een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzoek en meegenomen in de toelichting behorend bij het bestemmingsplan. Alleen voor geluid is door ons college een hogere waardenbesluit genomen. Hieronder treft u hier nadere informatie over.

1.4 Besluit hogere grenswaarden geluid

Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanprocedure blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor geluid voor de 6 woningen wordt overschreden. De waarden blijven echter wel beneden de maximaal toelaatbare grenswaarde. Voor de vrijstaande woning op de locatie van het voormalige horecabedrijf aan de Westerweg moet hiervoor wel de voorgevel als dove gevel uitgevoerd worden. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Omdat de waarden beneden de maximaal toelaatbare grenswaarde blijven kan ons college een besluit hogere grenswaarde vaststellen. Hiermee worden de hogere waarden op de gevel procedureel vastgelegd. Het ontwerpbesluit is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit, waarna ons college het besluit hogere grenswaarden definitief heeft genomen. De hogere grenswaarde kon in dit geval vastgesteld worden, aangezien de maximaal toelaatbare grenswaarde niet wordt overschreden en bronmaatregelen niet mogelijk zijn. Het is ook onwenselijk om uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt de woningen verder van de Westerweg te bouwen. Stedenbouwkundig is gekozen voor een getrapte naar de wet toe. Projecteren van de woning op een grotere afstand zou afbreuk doen aan dit stedenbouwkundige principe. Met dit besluit voldoet het plan ook qua geluid aan een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie en het Waterschap

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie en het Waterschap. De provincie heeft geoordeeld dat het plan niet in strijd is met provinciaal ruimtelijk beleid. Het Waterschap heeft enkele aanbevelingen gedaan met betrekking tot waterberging in het gebied. Deze aanbevelingen zijn overgenomen in het definitieve bestemmingsplan.

2.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst aangegaan, waarmee het kostenverhaal anderszins is geregeld. Een exploitatieplan is om die reden niet noodzakelijk. De exploitatieovereenkomst is ter ondertekening bijgevoegd bij het collegevoorstel.

Risico's en kanttekeningen

1.1 Na vaststelling is beroep bij de Raad van State mogelijk

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen dan beroep aantekenen. In principe kan dit alleen door belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend of belanghebbenden die aan kunnen tonen hier redelijkerwijs niet toe in staat te zijn geweest.

Participatie

De initiatiefnemer heeft de plannen besproken met de omgeving en ook met Plaatselijk Belang. Ook tijdens de terinzagelegging is contact geweest met Plaatselijk Belang en zijn zij op de hoogte gebracht van de plannen.

Financiën

Het betreft een particulier initiatief. Er zijn geen gemeentelijke kosten. Eventuele planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie

Het plan is afgestemd met Plaatselijk Belang en de Omgevingsdienst. Intern is het plan afgestemd met beleid en ontwikkeling

Indien uw raad instemt het bestemmingsplan zal het op de wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan
2. Regels bestemmingsplan
3. Toelichting bestemmingsplan
4. Verkennend bodemonderzoek
5. Akoestisch onderzoek
6. Quicksan natuurwaardenonderzoek
7. Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling
8. Stedenbouwkundige randvoorwaarden Kloosterdijk-Westerweg
9. Ontwikkeling woningbouw Westerweg te Beerzerveld
10. Uitkomst watertoets

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

Burgemeester,

J.W.H. Blaauw

mr. drs. J.M. Vroomen

Raadsbesluit

Zaaknummer: 150221

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Kleine Kernen, herziening Kloosterdijk - Westeweg, Beerzerveld

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 16 februari 2021;

Gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

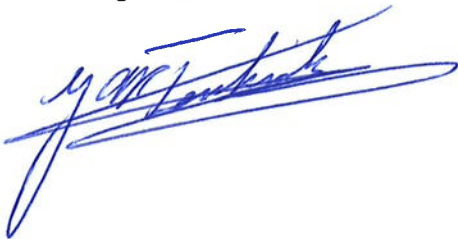
Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Kleine Kernen, herziening Kloosterdijk-Westeweg, Beerzerveld vast te stellen conform de elektronische versie NL.IMRO.0175.klkernen2012bp0005-VG01
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 1 april 2021.

De raad voornoemd,

de griffier,



J.A.R. Tenkink

de voorzitter,



mr. drs. J.M. Vroomen