

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 132907
Behandelaar: Gerald van der Sleen
E-mail: gerald.vandersleen@ommen.nl

Raad: 28 januari 2021
College: 22 december 2020

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuisweg fase 2, Witharen'

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. het bestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuisweg fase 2, Witharen' ongewijzigd vast te stellen (e.e.a. conform de digitale versie NL.IMRO.0175.klkernen2012bp000g-vg01);
2. de 'Verordening geurhinder en veehouderij Witharen, fase 2' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 17 november 2016 heeft uw raad het bestemmingsplan Woningbouw Tolhuisweg, Witharen vastgesteld als ook de daarbij behorende geurverordening. Dit bestemmingsplan maakte de bouw van 9 woningen mogelijk langs de Tolhuisweg. Dit als uitbreiding van de kern Witharen.

Inmiddels is fase 1 bijna uitgegeven en gebouwd. Er is vanuit Plaatselijk Belang Witharen het verzoek gekomen om een vervolg op te zetten voor de woningbouw. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 11 grondgebonden woningen als vervolg op fase 1. De woningen zijn verdeeld over 3 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-één kapwoningen en 4 geschakelde rijwoningen. Het huidige bestemmingsplan staat de bouw van deze woningen niet toe. Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In het bestemmingsplan is ook het perceel Witharenweg 27 te Witharen meegenomen. Op deze locatie was tot voor kort een intensieve veehouderij gevestigd. Dit bedrijf is beëindigd en de wens is om de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in te zetten voor rood voor rood. Echter, gezien de ligging is het bouwen van compensatiewoningen hier niet mogelijk. Om deze reden is de combinatie gezocht met de dorpsuitbreiding fase 2, waar dan de compensatiewoningen worden gebouwd. In dit bestemmingsplan wordt voor deze locatie de agrarische bestemming geschrapt en vervangen door een woonbestemming. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor beide plannen.

Het bestemmingsplan heeft vanaf 22 oktober 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd vast worden gesteld door uw raad.

Beoogd effect

Voorzien in de gewenste uitbreiding van de kern Witharen om zo de mensen de mogelijkheid te bieden om binnen de kern een wooncarrière op te bouwen. Een planologische mogelijkheid bieden voor de bouw van deze woningen en het meewerken aan een initiatief vanuit de inwoners van Witharen.

Argumenten

1.1 Het plan voorziet in een behoefte

De eerste fase van de dorpsuitbreiding van Witharen is bijna afgerond. Toch bestaat nog steeds de vraag voor uitbreiding. Inwoners willen graag een wooncarrière maken binnen de eigen kern. Dit plan voorziet hier voor de nabije toekomst in. Zowel starters, senioren als doorstromers kunnen hier terecht. Het grootste deel van de woningen betreft koopwoningen, maar er zijn ook 2 huurwoningen voorzien. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat er veel vraag is naar deze woningen. Op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid is er ruimte voor een kleinschalige dorpsuitbreiding van Witharen

1.2 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waaruit blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In het kader van milieuzonering is gekeken naar de afstanden tot diverse bedrijven in de omgeving. Uit het onderzoek blijkt dat op één na voor alle omliggende functies voldaan wordt aan de richtafstanden. De enige uitzondering is een nabij gelegen intensieve veehouderij. Om deze reden is een geuronderzoek uitgevoerd. Onder het kopje "geurverordening" gaan we hier nader op in. Voor wat betreft de herbestemming van de Witharenweg 27 voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Provincie en Waterschap zijn akkoord

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie en het waterschap. Zij hebben geen bezwaar tegen de plannen.

2.1 Er is een nieuwe geurverordening voor dit bestemmingsplan noodzakelijk

Zoals hierboven aangegeven is voor het plan een geuronderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in de geurgebiedsvisie. Uit het onderzoek volgt dat voor wat betreft de voorgrondbelasting sprake is van een overschrijding van de wettelijke norm (3 oue / m³) ten gevolge van een nabij gelegen intensieve veehouderij. Deze overschrijding vormt een belemmering voor de voorgestane woningbouw. Bij de planvorming rondom fase 1 is eenzelfde overschrijding geconstateerd. De gemeente heeft er toen voor gekozen om door middel van een geurverordening de wettelijke norm te wijzigen naar een gemeentelijke geurnorm van 4 oue / m³. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan lokaal maatwerk op basis van afstemming tussen ruimtelijke ontwikkeling en milieu. Door toepassing van de geurverordening worden de rechten van de veehouderij niet aangetast. Het woon- en leefklimaat in het plangebied wordt geclassificeerd als tamelijk slecht (12,1 ou / m³). In de praktijk is het woon- en leefklimaat niet veel anders dan bij fase 1, echter door een wijziging van de Regeling Geurhinder en Veehouderij is de geuruitstoot bij gecombineerde luchtwassers slechter geworden. De geur die uitgestoten wordt is hetzelfde, maar de waarde die daaraan gekoppeld is, is hoger. Dit zorgt voor een verschil met fase 1, ondanks dat het hetzelfde bedrijf betreft. Echter op de basis van de geurgebiedsvisie kan toch geconcludeerd worden dat sprake is van een acceptabel leefklimaat. De overige omgevingsfactoren voldoen aan de normen. Het betreft een kleine landelijke kern en de woningen zijn noodzakelijk voor de leefbaarheid in het dorp. Daarnaast is gerekend met een worstcase scenario. Bij het bedrijf is een stal vergund die nog niet gebouwd is. In de berekeningen is rekening gehouden met deze stal en de maximale bezetting hiervan. De vraag is of dit scenario zich überhaupt voor gaat doen. Als op deze manier de belangen gewogen worden kan geconcludeerd worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en kan op basis van de wetgeving het bestemmingsplan vastgesteld worden. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat met de

versoepeling van de geurnorm van 3 naar 4 ouE / m³ een ruimtelijk ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt, met daarbij een acceptabel woon- en leefklimaat voor de boogde woningen zonder dat het omliggende bedrijf extra wordt beperkt. Om te komen tot een bruikbaar en toekomstbestendig geurbeleid voor Witharen en versnippering van het geurbeleid te voorkomen is gekozen om de geurverordening niet te beperken tot de gronden van de tweede fase van de dorpsuitbreiding, maar van toepassing te verklaren op de gronden tot aan de Olde Venneweg. De onderbouwing en de wijziging is, los van de locatie, gelijk aan de geurverordening die uw raad heeft vastgesteld voor fase 1 van de dorpsuitbreiding.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden

Artikel 6.12. lid 1 van de Wro stelt dat bij bestemmingsplannen een door de raad vastgesteld exploitatieplan verplicht is, tenzij (lid 2) het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval is van dit laatste sprake, omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer.

Risico's en kanttekeningen

1.1. / 1.2. / 1.3. Er is beroep mogelijk

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep bij de Raad van State open. Volledigheidshalve wordt wel opgemerkt dat er geen zienswijzen binnengekomen zijn, waardoor de kans op beroep (en de kans van slagen daarvan) laag is.

Participatie

De initiatiefnemer heeft overleg gehad met Plaatselijk Belang Witharen en heeft een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden voor de woningen. Hieruit bleek volgens initiatiefnemer een groot aantal gegadigden voor de woningen met herkomst uit Witharen.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is ook een gezamenlijk inloopmoment georganiseerd zodat omwonenden eventuele vragen ook bij de gemeente konden stellen.

Financiën

Voor het plan is een anterieure overeenkomst opgesteld waarmee het kostenverhaal anderszins geregeld is.

De kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan worden op de initiatiefnemer verhaald conform de legesverordening 2020.

Communicatie

Het besluit zal op de daartoe wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd in de Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl, Ommer Nieuws en de gemeentelijke website.

Het besluit vormt eveneens een onderdeel van de openbare besluitenlijst.

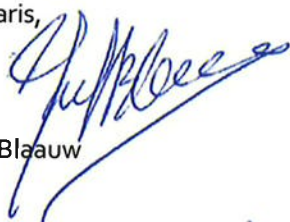
Bijlagen

1. Regels
2. Toelichting
3. Verbeelding 1
4. Verbeelding 2
5. Bijlage bij de regels - Bijlage 1
6. Bijlage bij de toelichting - Bijlage 1
7. Bijlage bij de toelichting - Bijlage 2
8. Bijlage bij de toelichting - Bijlage 3
9. Bijlage bij de toelichting - Bijlage 4
10. Bijlage bij de toelichting - Bijlage 5
11. Bijlage bij de toelichting - Bijlage 6
12. Bijlage bij de toelichting - Bijlage 7
13. Bijlage bij de toelichting - Bijlage 8
14. Bijlage bij de toelichting - Bijlage 9
15. Kaart bij geurgebiedsvisie
16. Verordening geurhinder en veehouderijen
17. Verordening geurhinder en veehouderijen (PDF)
18. Geurgebiedsvisie

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

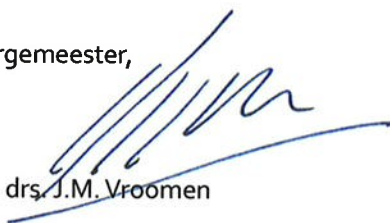
Secretaris,

J.W.H. Blaauw



Burgemeester,

mr. drs. J.M. Vroomen





Raadsbesluit

Zaaknummer: 132907

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuisweg fase 2, Witharen'

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 22 december 2020;

artikel 3.8, lid 1, onder e, Wro

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Woningbouw Tolhuisweg fase 2, Witharen' ongewijzigd vast te stellen (e.e.a. conform de digitale versie NL.IMRO.0175.klkernen2012bp0009-vg01);
2. de 'Verordening geurhinder en veehouderij Witharen, fase 2' vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 28 januari 2021.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

J.A.R. Tenkink

mr. drs. J.M. Vroomen

