

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 344769
Behandelaar: Eric Greving
E-mail: eric.greving@ommen.nl

Raad: 14 juli 2022
College: 20 juni 2022

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Kleine Kernen, Erven Benninck

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. De notitie zienswijzen bestemmingsplan "Kleine Kernen, Erven Benninck" vast te stellen, waarbij de twee ingediende zienswijzen ongegrond worden verklaard;
2. Het bestemmingsplan "Kleine Kernen, Erven Benninck" vast te stellen, één en ander overeenkomstig de elektronische versie NL.IMRO.0175.klkernen2012bp0012-VGo1
3. Het ruimtelijk kwaliteitsplan als beeldkwaliteitsplan vast te stellen, zodat deze onderdeel vormt van de welstandsnota;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Door de Vereniging CPO Lemele Woont is het definitieve verzoek ingediend om 8 woningen te realiseren in 2 bouwvolumes op het perceel Lemelerweg 53a te Lemele (Erven Benninck). Het CPO is opgericht door bewoners uit Lemele om te voorzien in voldoende woningen voor de eigen inwoners. Bewoners willen graag zelf voorzien in hun wooncarrière binnen de kern Lemele. Op 18 juni 2019 heeft ons college in principe en onder voorwaarden ingestemd met de voorgestelde ontwikkeling. Een belangrijke voorwaarde, naast het opstellen van een bestemmingsplan met bijbehorend onderzoeken, was het opstellen van een landschappelijk inrichtingsplan. Inmiddels is dit opgesteld en afgestemd met de landschapsdeskundige van het Oversticht.

Het plan voorziet in het bouwen van 8 woningen in twee bouwvolumes. In het bouwvolume aan de noordzijde van het perceel worden 3 seniorenwoningen gebouwd. In het bouwvolume aan de westzijde van het perceel 5 starterswoningen. De bestaande boerderij wordt geschikt gemaakt voor dubbele bewoning. Eén en ander wordt landschappelijk ingepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 april 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de bijgevoegde notitie zienswijzen.

Uw raad wordt nu voorgesteld de zienswijzen ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Medewerking verlenen aan een initiatief van bewoners van Lemele ter behoud van de leefbaarheid in de kern.

Argumenten

2.1 Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan

Door de Vereniging CPO Lemele is het verzoek ingediend om op deze locatie 8 woningen te realiseren en de bestaande boerderij te splitsen. In het geldende bestemmingsplan "Kleine Kernen" heeft het perceel de bestemming "wonen". Alleen het bestaande aantal woningen is toegestaan op deze locatie. Met de bouw van deze woningen wordt voorzien in een vraag naar woningen in Lemele voor de wooncarrière van mensen die nu al in Lemele wonen. Het draagt daarmee bij aan het behoud van de leefbaarheid in de kern Lemele. Het betreft 3 senioren woningen en 5 starterswoningen. Hiermee past het plan ook in de woningbouwprogrammering. Het betreft een initiatief van de bewoners zelf die verenigd zijn in de Vereniging CPO Lemele. Dit is reden geweest voor het college om op 18 juni 2019 onder voorwaarden in te stemmen met het principeverzoek. De belangrijkste voorwaarden bij het principebesluit waren het opstellen een ruimtelijk kwaliteitsplan en het verkrijgen van draagvlak. Beide zaken zijn opgepakt door de initiatiefnemers.

2.2 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Bij het bestemmingsplan is in de toelichting getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Ook zijn onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn voorgelegd aan de Omgevingsdienst IJsselland. Hieruit is naar voren gekomen dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

2.3 Het plan is voorgelegd aan de provincie en het waterschap

Het plan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg voorgelegd aan de provincie en het Waterschap. Zowel de provincie als het waterschap kunnen instemmen met het plan.

1.1 Er zijn twee zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 april 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde notitie zienswijzen zijn de zienswijzen beantwoord. Wij stellen u voor de zienswijzen ongegrond te verklaren. Zij vormen daarmee geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Voor de voorgestelde beantwoording verwijzen wij u naar de in de bijlagen bijgevoegde notitie zienswijzen.

3.1 Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld

Er is naar aanleiding van het principeverzoek een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Dit is uitgebreid besproken met de landschapsdeskundige van Het Oversticht. Zij kunnen instemmen met het ruimtelijk kwaliteitsplan. Wij stellen voor om op onderdelen (die betrekking hebben op welstand) dit plan als onderdeel van de welstandnota vast te stellen om zo de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen voor zover het bestemmingsplan hierin niet voorziet. Dit betekent dat aanvragen om omgevingsvergunning worden getoetst aan dit ruimtelijk kwaliteitsplan.

4.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden

Een exploitatieplan is niet nodig, aangezien het kostenverhaal anderszins is geregeld.

Risico's en kanttekeningen

1.1 en 2.1 Er is beroep mogelijk

Tegen uw besluit is beroep mogelijk bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

De initiatiefnemers hebben op verschillende momenten de omgeving betrokken bij het plan. In 2019 zijn alle omwonenden geïnformeerd en is er een informatieavond georganiseerd. Er is aandacht geweest voor het plan in de nieuwbrieven van het CPO Lemele. In 2021 is een presentatie geweest aan het Plaatselijk Belang van Lemele. In februari 2022 zijn alle omwonenden persoonlijk benaderd door de initiatiefnemers en is het plan gepresenteerd. In maart 2022 is het definitieve plan gepresenteerd aan alle leden van het Plaatselijk Belang in de jaarvergadering. Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Financiën

Voor het in behandeling nemen van de bestemmingsplanprocedure zijn leges verschuldigd.

Communicatie

Na vaststelling door uw raad wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in het Gemeenteblad en het Ommer Nieuws. Belanghebbenden kunnen dan gedurende 6 weken beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Samenvatting

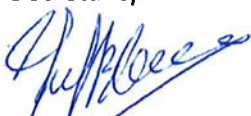
Door de Vereniging CPO Lemele Woont is een verzoek ingediend voor de bouw van 8 woningen in twee volumes op het perceel Lemelerweg 53 te Lemele (Erve Benninck). De vereniging is opgericht door bewoners die willen voorzien in voldoende woningen voor de eigen bewoners, zodat zij een wooncarrière kunnen opbouwen binnen de kern Lemele. In één bouwvolume worden 3 seniorenwoningen gerealiseerd in de tweede 5 starterswoningen. In de bestaande boerderij wordt dubbele bewoning mogelijk gemaakt. Het plan is voorzien van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Het ontwerpplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De raad heeft besloten deze zienswijzen ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan
2. Regels bestemmingsplan
3. Toelichting bestemmingsplan
4. Ruimtelijke kwaliteitsplan
5. Notitie zienswijzen
6. Geanonimiseerde zienswijze 1
7. Geanonimiseerde zienswijze 2 (in 3 mails ingediend)
8. Publicatie vastgesteld bestemmingsplan

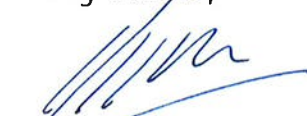
Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,



J.W.H. Blaauw

Burgemeester,



mr. drs. J.M. Vroomen

Raadsbesluit

Zaaknummer: 344769

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Kleine Kernen, Erven Benninck

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 20 juni 2022;

Gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

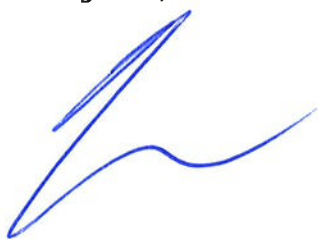
Besluit:

1. De notitie zienswijzen bestemmingsplan "Kleine Kernen, Erven Benninck" vast te stellen, waarbij de twee ingediende zienswijzen ongegrond worden verklaard;
2. Het bestemmingsplan "Kleine Kernen, Erven Benninck" vast te stellen, één en ander overeenkomstig de elektronische versie NL.IMRO.0175.klkernen2012bp0012-VGo1
3. Het ruimtelijk kwaliteitsplan als beeldkwaliteitsplan vast te stellen, zodat deze onderdeel vormt van de welstandsnota;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 14 juli 2022.

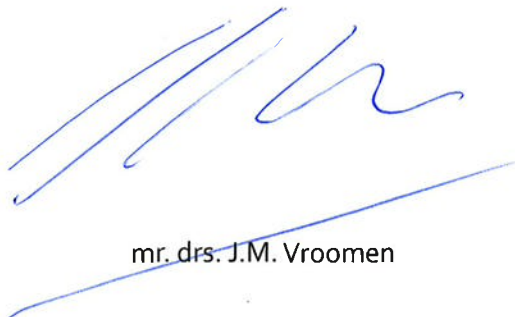
De raad voornoemd,

de griffier,



D.M. van der Harst

de voorzitter,



mr. drs. J.M. Vroomen