

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 301068
Behandelaar: Gerald van der Sleen
E-mail: gerald.vandersleen@ommen.nl

Raad: 25 mei 2022
College: 5 april 2022

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Balkeweg 55 Witharen - horeca naar wonen

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1: het bestemmingsplan 'Kleine Kernen, herziening Balkeweg 55', ongewijzigd vast te stellen, e.e.a. conform de digitale versie NL.IMRO.0175.klkernen2012bp0007-VG01;

2: geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding

Op locatie Balkeweg 55 te Witharen is op dit moment sprake van de bestemming 'Horeca'. Er staat op dit moment een vervallen horecapand wat al sinds enkele jaren niet meer in gebruik is. Initiatiefnemers wensen de locatie geheel te saneren en te voorzien van een woonbestemming, ten einde een tweeonder-een-kapwoning te realiseren. Er is een bestemmingsplan opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad kan daarom het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen. Hiertoe dient dit raadsvoorstel.

Beoogd effect

Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse - De locatie te voorzien van een toekomst bestendige bestemming

Argumenten

1.1. Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Op dit moment staat er een vervallen horecapand op het perceel. Het saneren van het perceel zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

1.2. De bestemming 'Horeca' is niet langer gewenst

De locatie is op dit moment nog bestemd als 'Horeca'. Het is al enkele jaren duidelijk dat dit geen toekomst bestendige bestemming is op deze locatie. Het is daarom wenselijk de locatie te voorzien van de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is wel toekomst bestendig en sluit aan bij de aangrenzende woonbestemmingen.

1.3. Er wordt voldaan aan milieuwetgeving

Het bestemmingsplan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waarin alle omgevingsaspecten zijn belicht. Geconcludeerd wordt dat er wordt voldaan aan de wetgeving omtrent deze omgevingsaspecten. Het plan is planologisch inpasbaar.

1.4. Het wettelijk vooroverleg is met positief resultaat afgerond

Het Waterschap en de Provincie Overijssel zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg betrokken bij het ontwerp bestemmingsplan. Beide partijen hebben aangegeven geen aanleiding te zien om een reactie te geven op het ontwerp bestemmingsplan. Ook Vitens is bij het plan betrokken, vanwege de nabijgelegen waterzuiveringsinstallatie. Ook Vitens stemt in met het plan.

1.5. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld

Er zijn gedurende de ter inzage periode geen zienswijzen ingediend. Er kan daarom overgaan worden tot ongewijzigde vaststelling.

2.1. 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 waarin onder andere de gemeente vrijgesteld wordt van eventuele gevolgen van planschade.

Risico's en kanttekeningen

1.1. De geursituatie is geclassificeerd als 'redelijk goed'

Er wordt wel voldaan aan de wettelijke geurnormen, echter het is aan de gemeente om te onderbouwen dat de classificatie 'redelijk goed' in dit geval als aanvaardbaar gezien kan worden. De veroorzaker van een hogere geurbelasting is een nabijgelegen agrarisch bedrijf. Echter, er liggen diverse bestaande woonbestemmingen op kortere afstand tot dit bedrijf. Ook Tolhuisweg fase 1 en 2 zijn (zij het met een noodzakelijk planspecifieke geurverordening) toegestaan. Daarnaast is het, kijkend naar de andere belangen van deze ontwikkeling (zie argumenten), wenselijk dat dit plan doorgang vindt. Geconcludeerd kan worden dat de classificatie 'redelijk goed' in dit geval als 'aanvaardbaar' kan worden gezien.

2.1. Belanghebbenden kunnen beroep indienen

Tegen het vaststellingsbesluit van uw raad kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State.

Participatie

Directe omwonenden zijn vroegtijdig geïnformeerd over de plannen.

Tijdens de ter inzage periode (wettelijke inspraak) zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiën

Voor de behandeling van de bestemmingsplanprocedure worden, op basis van de legesverordening, leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer/ontwikkelaar.

Eventuele planschade is gedekt in de reeds getekende planschadeovereenkomst.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijzen (Ommer Nieuws, Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl en gemeentelijke website).

Het besluit vormt tevens een onderdeel van de openbare besluitenlijst.

Samenvatting

Op locatie Balkerkweg 55 te Witharen is op dit moment sprake van de bestemming 'Horeca'. Er staat op dit moment een vervallen horecapand wat al sinds enkele jaren niet meer in gebruik is. Initiatiefnemers wensen de locatie geheel te saneren en te voorzien van een woonbestemming, ten einde een tweeonder-een-kapwoning te realiseren. Er is een bestemmingsplan opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad heeft ingesteld met ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Verbeelding
2. Toelichting
3. Regels
4. Bijlagen bij de toelichting
5. Bijlagen bij de regels

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

J.W.H. Blaauw

Secretaris,

Burgemeester,

mr. drs. J.M. Vroomen

Raadsbesluit

Zaaknummer: 301068

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Balkerweg 55 Witharen - horeca naar wonen

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 5 april 2022;

Artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening
(vaststellen bestemmingsplan door de raad) en artikel 6.12 Wro.

Besluit:

1: het bestemmingsplan 'Kleine Kernen, herziening Balkerweg 55', ongewijzigd vast te stellen, e.e.a.
conform de digitale versie NL.IMRO.0175.klkernen2012bp0007-VG01;

2: geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 25 mei 2022.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,



D.M. van der Harst



mr. drs. J.M. Vroomen