

Burgemeester en wethouders

Datum 29 januari 2024

Onderwerp

Planologisch principeverzoek voor het tijdelijk legaliseren van strijdige gebruik van een bestaand pand en toezeggen dat toekomstig gebruik passend is binnen de beheersverordening, op het perceel Ommerweg 68 te Zuidwolde.

Wij willen

Meedenken in ruimtelijke initiatieven en waar mogelijk flexibel omgaan met ruimtelijke regels om plannen van inwoners en ondernemers mogelijk te maken.

Wij besluiten

Geen medewerking te verlenen aan:

1. Het verzoek om de bestaande situatie te legaliseren;
2. Het verzoek om toe te zeggen dat het toekomstige gebruik passend is binnen het tijdelijke omgevingsplan;

Op het perceel Ommerweg 68 te Zuidwolde.

Want

1. *Het huidige gebruik van de gronden ten behoeve van maatschappelijk gebruik past niet in het tijdelijke omgevingsplan De Wolden.*
Op het moment van indienen viel het perceel Ommerweg 68 te Zuidwolde onder de beheersverordening 'Buitengebied' en had het de bestemming 'Horeca'. Het huidige gebruik is aan te merken als een maatschappelijke voorziening. Op de voor 'Horeca' bestemde gronden is het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een maatschappelijke voorziening niet toegestaan. Op de voor 'Horeca' bestemde gronden is het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een maatschappelijke voorziening niet toegestaan. Deze beheersverordening is in december 2023 geactualiseerd, maar deze actualisatie heeft geen gevolgen voor dit plan. In de regels die van toepassing zijn hebben geen wijzigingen plaatsgevonden die relevant zijn voor dit plan. Op 1 januari 2024 zijn de geldende regels overgenomen in het tijdelijk omgevingsplan De Wolden, waardoor het huidige gebruik ook niet passend is binnen het tijdelijk omgevingsplan.
2. *Het tijdelijk legaliseren van het bestaande gebruik is in strijd met het advies van de RUD. De RUD heeft negatief geadviseerd ten aanzien van het tijdelijk legaliseren van het gebruik van deze gronden ten behoeve van maatschappelijk.*
In dit advies is vastgesteld dat de afstand van deze maatschappelijke functie tot gevoelige objecten, waaronder woningen wordt verstaan, 30 meter bedraagt. Binnen 30 meter van Ommerweg 68 zijn meerdere woningen gesitueerd. In geval er medewerking wordt verleend aan het plan, zal er sprake zijn van onevenredige afbreuk aan de woonsituatie van deze woningen.
3. *Het toekomstig gebruik is niet passend binnen het tijdelijke omgevingsplan.*
In het principeverzoek wordt verzocht of de bedrijfswoning bewoond mag worden door de eigenaar en de cliënten. Er wordt gemotiveerd dat er sprake is van één huishouden in de bedrijfswoning. Echter wordt in deze situatie niet voldaan aan de

definities van de begrippen 'huishouden' en 'bedrijfswoning'. Om deze reden is het niet mogelijk om toe te zeggen dat het toekomstige gebruik passend is.

Maar

1. *Er kan gemotiveerd afgeweken worden van het advies van de RUD.*

Bij het realiseren van ruimtelijke plannen kan gemotiveerd worden afgeweken van het advies van de RUD. Deze overweging is gelet op de ambtelijke onwenselijkheid van het plan, nog niet gemaakt.

Achtergrond

Gemachtigde heeft namens initiatiefnemer het principeverzoek ingediend voor het tijdelijk legaliseren van strijdige gebruik van een bestaand pand en toezeggen dat toekomstig gebruik passend is binnen de beheersverordening. Het plan is besproken met de RUD en de afdeling RO.

De financiële gevolgen zijn

Geen, het betreft een principeverzoek

Alternatieven

1. Medewerking verlenen aan het tijdelijk legaliseren van strijdige gebruik van een bestaand pand en toezeggen dat toekomstig gebruik passend is binnen de beheersverordening.

Door medewerking te verlenen wordt er een situatie tijdelijke gelegaliseerd die niet voldoet aan het advies van de RUD. Tevens wordt er toegezegd dat gebruik passend is binnen de beheersverordening.

Participatie

Het plan is door de ambtelijke organisatie behandeld en besproken met de RUD. Op basis van de adviezen is geconcludeerd dat dit principeverzoek niet passend te maken is en geen wenselijke ontwikkeling is.

Communicatie

Wanneer het college een besluit heeft genomen, zal de afrondingsbrief naar de initiatiefnemer en gemachtigde gestuurd worden.

Bijlagen

- Afrondingsbrief Ommerweg 68
- Memo (principeverzoek) dd 28-06-2023
- Tekening nieuwe situatie dd 30-06-2023
- Advies RO april 2023
- Notitie RUD april 2023
- Onderbouwing RO toekomstig gebruik Ommerweg 68