



- RAADSVORSTEL -



doorkiesnr.	inlichtingen bij/ email	ons kenmerk/ zaaknummer	datum
14 0529	mevrouw S. Hoogenkamp / sandra.hoogenkamp@ommen-hardenberg.nl	RD/R/13-01934/	7 mei 2013

onderwerp

Bestemmingsplan 'Centrum Ommen'

Aan de raad.

Bevoegd orgaan/wettelijke basis

Gemeenteraad/artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Kaderstelling/programmabegroting/verantwoording

Bestemmingsplannen/Leefbaar Ommen

Samenvatting

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen zijn 4 gebiedsgerichte bestemmingsplannen opgesteld. In het bestemmingsplan 'Centrum Ommen' is het beleid vertaald in een planologisch-juridische regeling voor het centrumgebied van de kern Ommen. Primair zijn de geldende bestemmingsregelingen voor in hoofdzaak gerealiseerde functies overgenomen en geactualiseerd. Waar mogelijk en waar relevant is het beleid uit het GOP in het plan meegenomen en toegepast. De gemeente heeft hiermee het gereedschap in handen om de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit te reguleren op een eenduidige, eigentijdse wijze met voldoende flexibiliteit in de planregels. Daarnaast voldoet de gemeente met het nieuwe plan aan de Wro die gemeenten voorschrijft om vóór 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen te actualiseren, met een doorlooptijd van 10 jaar, en digitaal raadpleegbaar te stellen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 7 zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Bovendien is er aanleiding voor het doorvoeren van een aantal ambtshalve wijzigingen. Wij stellen uw raad voor het plan vast te stellen met inachtnaam van de wijzigingen.

Voorgesteld besluit

1. Met overname van de motivering in het raadsvoorstel:
 - a. De zienswijze m.b.t. Brugstraat 10 en Prinses Julianastraat 1 van Driehoek Advocaten, met kenmerk IN/13-43532, niet over te nemen;
 - b. De zienswijze m.b.t. Lodderholt 2A, met kenmerk IN/13-43289, geheel over te nemen;
 - c. De zienswijze m.b.t. Schurinkstraat 12 en 14 van Van Riezen Vastgoed B.V. en Bilder Holding B.V., met kenmerk IN/13-43703 en IN/13-43694 resp. IN/13-43756, geheel over te nemen;
 - d. De zienswijze m.b.t. Dr. A.C. van Raaltestraat 6 t/m 6d en 4 t/m 4c van Overijsselsche Beleggingsmaatschappij, met kenmerk IN/13-43766, geheel over te nemen;
 - e. De zienswijze m.b.t. Molenpad 2, met kenmerk IN/13-43768, geheel over te nemen;
 - f. De zienswijzen m.b.t. Molenpad 7, met kenmerk IN/13-43771, geheel over te nemen;
 - g. Het plan ambtshalve te wijzigen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende "Staat van wijzigingen";

2. Het bestemmingsplan 'Centrum Ommen', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.centrum201200001-va01 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting;
3. Voor het bestemmingsplan 'Centrum Ommen' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. Burgemeester en wethouders te machtigen om de VROM-Inspecteur en Gedeputeerde Staten te verzoeken het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan 6 weken na vaststelling bekend te mogen maken.

Aanleiding

Voor u ligt het bestemmingsplan 'Centrum Ommen'. Dit bestemmingsplan betreft een integrale herziening van de bestemmingsplannen voor wat betreft het centrumgebied van de kern Ommen. Het plangebied beslaat het gehele centrumgebied van de kern Ommen, inclusief de Westflank. Het plangebied is gelegen tussen de verschillende woonwijken. Ten westen van het plangebied is de woonwijk Laarakkers gelegen, in het oosten is dat de Strangen. Ten noorden van het plangebied is Havengebied-West gelegen. In het zuiden wordt de plangrens gevormd door de N34 en de rivier de Vecht.

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen zijn 4 gebiedsgerichte bestemmingsplannen opgesteld. Het gaat hier om de bestemmingsplannen Wonen, Werken, Centrum en Kleine kernen. Hiermee wordt aangesloten op de gebiedsindeling vanuit het Gemeentelijk Omgevingsplan (GOP). Het bestemmingsplan Buitengebied is grotendeels actueel. Middels een afzonderlijk bestemmingsplan zal deze nog op een aantal onderdelen gerepareerd en aangevuld worden. Na de beoogde vaststelling van de 4 gebiedsgerichte actualisatieplannen en de vaststelling van het aangepaste bestemmingsplan Buitengebied beschikt Ommen gemeentebreed over actuele bestemmingsplannen.

In het bestemmingsplan 'Centrum Ommen' is het beleid vertaald in een planologisch-juridische regeling voor het centrumgebied van de kern Ommen. Primair zijn de geldende bestemmingsregelingen voor in hoofdzaak gerealiseerde functies overgenomen en geactualiseerd. Waar mogelijk en waar relevant is het beleid uit het GOP in het plan meegenomen en toegepast. De gemeente heeft hiermee het gereedschap in handen om de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit te reguleren op een eenduidige, eigentijdse wijze met voldoende flexibiliteit in de planregels. Daarnaast voldoet de gemeente met het nieuwe plan aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die de gemeenten voorschrijft om vóór 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen te actualiseren, met een doorlooptijd van 10 jaar, en digitaal raadpleegbaar te stellen. Het plan omvat geen nieuwe planinitiatieven. Wel zijn bouwprojecten en gebruikswijzigingen die inmiddels zijn vergund in dit bestemmingsplan meegenomen.

Inspraak en overleg

Het voorontwerpplan is aan diverse instanties en instellingen voorgelegd voor commentaar. Voor zover er sprake was van relevante opmerkingen, is het plan aangepast. Verder heeft het plan een inspraakprocedure doorlopen. Naast de gebruikelijke terinzagelegging van 6 weken (met ingang van 8 november 2012) met de mogelijkheid tot indienen van reacties, is er een inloopbijeenkomst gehouden. De ontvangen reacties en het commentaar hierop zijn verwerkt in het 'Eindverslag inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan Centrum Ommen', die als bijlage is opgenomen in het bestemmingen. De resultaten van het vooroverleg en de uitkomsten van de inspraakprocedure zijn teruggekoppeld met de insprekers en overleginstanties.

Ontvangen zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Centrum Ommen' heeft vanaf 14 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum Ommen' zijn 7 schriftelijke zienswijzen tijdig ingediend. De ingebrachte zienswijzen hebben betrekking op de volgende percelen:

1. Brugstraat 10 en Prinses Julianastraat 1, door Driehoek Advocaten (ingekomen 25 feb 2013, geregistreerd: IN/13-43532)
2. Lodderholt 2A (ingekomen 1 mrt 2013, geregistreerd: IN/13-43289)
3. Schurinkstraat 14, door Van Riezen Vastgoed B.V. (ingekomen 15 mrt 2013, geregistreerd: IN/13-43703 en IN/13-43694)
4. Schurinkstraat 12 en 14, door Bilder Holding B.V. (ingekomen 26 mrt 2013, geregistreerd: IN/13-43756)
5. Dr. A.C. van Raaltestraat 6 t/m 6d en 4 t/m 4c, door Overijsselsche Beleggingsmaatschappij (ingekomen 27 mrt 2013, geregistreerd: IN/13-43766)
6. Molenpad 2 (ingekomen 26 mrt 2013, geregistreerd: IN/13-43768)
7. Molenpad 7 (ingekomen 27 mrt 2013, geregistreerd: IN/13-43771)

NB Vanuit privacyoverwegingen zijn de namen van de personen niet vermeld. Uitsluitend het betrokken perceel is vermeld. Alleen wanneer sprake is van een rechtspersoon of beroepsmatig betrokken persoon is ook de naam achter het betrokken perceel vermeld.

Hieronder is een samenvatting van iedere zienswijze opgenomen met de reactie daarop en de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het ontwerp bestemmingsplan. De aanpassingen zijn inmiddels doorgevoerd in het aan de raad aangeboden bestemmingsplan.

Nr. 1. Brugstraat 10 en Prinses Julianastraat 1, door Driehoek Advocaten

Samenvatting inhoud zienswijze

Op het perceel Brugstraat 10 is op de eerste etage, boven de HEMA-winkel, gevestigd Snooker- en Poolcentrum Clees. Op het perceel Prinses Julianastraat 1 bevindt zich onder meer muziekcafé De Burggraaf. Indiener van de zienswijze constateert dat aan het perceel Prinses Julianastraat 1 wel een functieaanduiding ($h\leq 3$) is opgenomen, zijnde 'horeca tot en met categorie 3', maar aan het perceel Brugstraat 10 is deze functieaanduiding niet toegekend. Indiener van de zienswijze verzoekt, namens de eigenaar, om ook aan het perceel Brugstraat 10 een aanduiding ($h\leq 3$) op de verbeelding op te nemen, en e.e.a. te begrenzen zoals thans in het geldende bestemmingsplan is opgenomen.

Reactie gemeente

Zoals indiener van de zienswijze in de brief terecht opmerkt, zijn in de bestemmingen 'Centrum' de bestaande horecabedrijven in de categorie 3 reeds toegestaan op grond van de planregels. Aan de betreffende percelen hoeft dan ook op de verbeelding helemaal geen functieaanduiding ($h\leq 3$) te worden toegekend. Dat dit wel bij perceel Prinses Julianastraat 1 is gebeurd betreft een vergissing. Er is bewust voor gekozen om niet ieder bestaand horecabedrijf in de categorie 3 aan te duiden, ter voorkoming van een uitgebreide inventarisatie naar gebruik en begrenzing van horecabedrijven in het centrum. Dat sprake is van een bestaand horecabedrijf zal altijd blijken uit de situatie ter plaatse en beschikbare vergunningen. De zienswijze wordt dus niet overgenomen.

De zienswijze leidt voorts wel tot een voorstel tot ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan, namelijk dat de functieaanduiding (h_{≤3}) van het perceel Prinses Julianastraat 1 wordt gehaald. Ook ter plaatse van dit perceel voorzien de planregels namelijk al in het toelaten van het aanwezige horecabedrijf.

NB Uit de verbeelding zou de indruk kunnen ontstaan dat meerdere bestaande horecabedrijven zijn aangeduid. Dit is echter niet het geval. De functieaanduidingen (h_{≤3}) en (h=5) op de verbeelding zijn opgenomen ter plaatse van het horecavestigingsgebied. Hiervoor is in het bestemmingsplan voor de Westflank al een aanzet gegeven en dezelfde beleidslijn, die voortvloeit uit de 'Ontwikkelingsvisie Ommen centrum', wordt in onderhavig plan voortgezet. Overigens is wel de enige aanwezige discotheek in het centrum (aan de Varsenerpoort) expliciet aangeduid, te weten met de functieaanduiding (h_{≤4}).

Voorgestelde aanpassing(en) ontwerp bestemmingsplan

Ambtshalve wijziging: Op de verbeelding wordt de functieaanduiding (h_{≤3}) op het perceel Prinses Julianastraat 1 geschrapt.

Nr. 2. Lodderholt 2A

Samenvatting inhoud zienswijze

Indiener van de zienswijze verzoekt, als eigenaar en bewoner van het woonhuis op het perceel Lodderholt 2A, een bestemming 'Gemengd-1' aan het betreffende perceel toe te kennen in plaats van de bestemming 'Wonen-1'.

Reactie gemeente

Er zijn geen planologische bezwaren tegen een bestemming 'Gemengd-1' op het perceel Lodderholt 2A. Het doel van onderhavig bestemmingsplan is namelijk de percelen in het plangebied te voorzien van passende actuele bestemmingen. Waar mogelijk en gewenst worden bovendien bestaande planologische rechten gerespecteerd. In dit geval is sprake van een voormalige dienstwoning die nu als burgerwoning in gebruik is. Verder heeft het perceel in het geldende bestemmingsplan, samen met het pand Univé, een bestemming voor kantoren en dienstverlenende bedrijven. Binnen de bestemming 'Gemengd-1' is zowel 'wonen' toegestaan als (onder meer) 'kantoren en dienstverlening'. Met de gevraagde aanpassing wordt recht gedaan aan de doelstellingen van het bestemmingsplan. Op grond van genoemde overwegingen wordt de zienswijze overgenomen.

Voorgestelde aanpassing(en) bestemmingsplan

Op de verbeelding aan het perceel Lodderholt 2A een bestemming 'Gemengd-1' toekennen.

Nr. 3. Schurinkstraat 14, door Van Riezen Vastgoed B.V.

Samenvatting inhoud zienswijze

Indiener van de zienswijze verzoekt, als beheerder, om aan het perceel Schurinkstraat 14 een zakelijke bestemming toe te kennen. Indiener geeft aan dat het perceel Schurinkstraat 14 altijd een zakelijke bestemming heeft gehad en het pand qua aard en inrichting ook bestemd is om te worden gebruikt als een zakelijk pand. In het verleden hebben er een kledingzaak en een administratiekantoor gezeten. In een eerdere brief geeft indiener aan dat er een geïnteresseerde huurder voor het pand is, die het pand wil gebruiken voor enerzijds opslag, anderzijds workshopruimte. Doel is ook om het pand op te knappen wat volgens indiener een verbetering is voor de Schurinkstraat.

Zie nr. 4 voor de reactie van de gemeente en eventueel voorgestelde aanpassing(en) van het bestemmingsplan.

Nr. 4. Schurinkstraat 12 en 14, door Bilder Holding B.V.

Samenvatting inhoud zienswijze

Indiener van de zienswijze verzoekt, als eigenaar, om aan het perceel Schurinkstraat 12 en 14 een bestemming 'Gemengd' toe te kennen. Volgens indiener is het pand op Schurinkstraat 14 al vele tientallen jaren een pand waarin bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. Er heeft een antiekzaak gezeten, een kledingzaak, een kantoor etc. De indiener heeft dan ook bezwaar tegen het door de gemeente weerhouden van een nieuwe bedrijfsmatige invulling van dit pand.

Reactie gemeente

Het pand op het perceel Schurinkstraat 14 wordt beschouwd als het bijgebouw bij de woning op het perceel Schurinkstraat 12. In het geldende bestemmingsplan is aan de percelen een bestemming woondoeleinden toegekend. Of in het verleden toestemming is gegeven om het perceel Schurinkstraat 14 voor bedrijfsdoeleinden te gebruiken, kon niet meer worden achterhaald. Door indiener wordt dit ook niet met bewijsstukken onderbouwd. Het geldende bestemmingsplan is in ieder geval tot op heden niet aangepast. Desondanks kan worden ingestemd met een door indiener gevraagde gemengde bestemming. De onderbouwing hiervan is als volgt.

Het pand op het perceel Schurinkstraat 14 is dermate groot, dat niet voldaan kan worden aan de voorwaarden voor een beroep of bedrijfsmatige activiteit aan huis. Met een woonbestemming op de percelen Schurinkstraat 12 en 14 kan dus minder goed een invulling aan dit bijgebouw worden gegeven. Het pand is bovendien gelegen direct aan de Schurinkstraat. Dit maakt dat een goede uitstraling van het pand gewenst is. Het is zeer de vraag of dat bereikt wordt als het pand slechts als bijgebouw bij de meer naar achter gelegen woning op nr. 12 gebruikt mag worden. Verder is wel gebleken dat het pand inderdaad voor diverse bedrijfsactiviteiten in gebruik is geweest. Er is bovendien een geïnteresseerde huurder voor lichte bedrijfsactiviteiten en er zijn voornemens het pand op te knappen. Tegen lichte bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse zijn geen ruimtelijke en milieu bezwaren. Het perceel is immers gelegen aan de Schurinkstraat, zijnde een gemengd gebied. Op grond van genoemde overwegingen wordt de zienswijze overgenomen en zal aan de percelen Schurinkstraat 12 en 14 een bestemming 'Gemengd-1' worden toegekend. Hiermee is overigens geen detailhandel op het perceel toegestaan. Dat zou in strijd zijn met detailhandel concentratiebeleid van de gemeente, waarmee beoogd wordt nieuw vestiging van detailhandel in het kernwinkelgebied te doen plaatsvinden.

Voorgestelde aanpassing(en) bestemmingsplan

Op de verbeelding aan de percelen Schurinkstraat 12 en 14 een bestemming 'Gemengd-1' toekennen.

Nr. 5. Dr. A.C. van Raaltestraat 6 t/m 6d en 4 t/m 4c, Overijsselsche Beleggingsmaatschappij

Samenvatting inhoud zienswijze

Indiener van de zienswijze, tevens eigenaar, geeft aan dat de adressen Dr. A.C. van Raaltestraat 6 t/m 6d en 4 t/m 4c alle voor woondoeleinden worden gebruikt, op één perceel/adres na. Het perceel Dr. A.C. van Raaltestraat 6 heeft momenteel nog een winkelfunctie. Indiener van de zienswijze wil dat in de toekomst zonder bestemmingswijziging van deze winkel een woonruimte kan worden gemaakt. Opheffing van de winkelfunctie en toelaten van een woonfunctie ter plaatse past volgens indiener in het detailhandel concentratiebeleid van de gemeente en vloeit

voort uit de crisis en toename van online-winkelen. Ook het wegvallen van de Albert Heijn aan de Schurinkstraat heeft merkbaar gevolgen voor kleinere winkels in omliggend gebied, aldus indiener. Indiener vraagt om in het bestemmingsplan op te nemen dat op alle genoemde adressen kan worden gewoond en daarbij de mogelijkheid dat de bestaande winkel voorlopig kan blijven.

Reactie gemeente

In het detailhandel concentratiebeleid wordt er inderdaad naar gestreefd winkels in het kernwinkelgebied te concentreren en geen nieuwe winkels in het gebied daaromheen toe te staan. Met het beleid wordt overigens niet beoogd de bestaande winkels buiten het kernwinkelgebied weg te bestemmen. De bestaande winkels buiten het kernwinkelgebied zijn daarom alle voorzien van een functieaanduiding 'detailhandel'. De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding ter plaatse van het perceel Dr. A.C. van Raaltestraat 6, nu de aanwezige winkelfunctie niet is vastgelegd met voornoemde functieaanduiding. Deze ontbreekt op de verbeelding. Dit is reden om aan het perceel Dr. A.C. van Raaltestraat 6 alsnog een functieaanduiding 'detailhandel' toe te kennen, zodat de detailhandelsactiviteiten voortgezet kunnen worden. Op dit punt wordt de zienswijze overgenomen.

In de planregels bij de van toepassing zijnde bestemming 'Gemengd-1' is de mogelijkheid opgenomen het aantal woningen in een pand te wijzigen ter voorkoming van leegstand. De door indiener genoemde argumenten voor omzetting van de winkel op dit perceel naar een woonfunctie is plausibel en draagt alleen maar bij aan de versterking van het kernwinkelgebied. In dit concrete geval is er daarom geen bezwaar in het bestemmingsplan op te nemen dat ter plaatse van de winkel ook wonen is toegestaan. De zienswijze wordt op dit punt ook overgenomen.

Voorgestelde aanpassing(en) bestemmingsplan

Op de verbeelding aan het perceel Dr. A.C. van Raaltestraat 6 een functieaanduiding 'detailhandel' toekennen, zodat uitoefening van detailhandel ter plaatse is toegestaan.

Op de verbeelding aan het perceel Dr. A.C. van Raaltestraat 6 een functieaanduiding 'wonen' toekennen, en deze functieaanduiding tevens in de planregels bij de bestemming 'Gemengd-1' opnemen waarbij wordt bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding tevens wonen is toegestaan.

Nr. 6. Molenpad 2

Samenvatting inhoud zienswijze

Indiener richt de zienswijze op het perceel Molenpad 2, alwaar volgens indiener vanaf eind 1996 een woonhuis aanwezig is met daaraan vast een bedrijfspand waar schoonheidssalon 'De Lelie' is gevestigd. Indiener constateert dat aan het perceel alleen een woonbestemming is toegekend, terwijl de schoonheidssalon al jaren wordt 'gedoogd' en het de bedoeling was in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming van het perceel te wijzigen in wonen/bedrijfspand.

Reactie gemeente

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is de percelen in het plangebied te voorzien van passende actuele bestemmingen. In dit geval hebben we het over een perceel waarop al jaren een schoonheidssalon aanwezig is. Aan het perceel is daarom conform het bestaande gebruik een bestemming 'Wonen-1' toegekend en zijn er geen bezwaren om tevens een functieaanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening-schoonheidssalon' op het perceel te leggen, waarmee de bestemming tevens voorziet in een schoonheidssalon. De zienswijze wordt overgenomen.

Voorgestelde aanpassing(en) bestemmingsplan

De verbeelding ter plaatse van het perceel Molenpad 2 aanpassen, in die zin dat aan het perceel Molenpad 2 een functieaanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening-schoonheidssalon' wordt toegekend.

De planregels aanpassen in die zin dat aan de bestemmingsomschrijving in de bestemming 'Wonen-1' de volgende zinsnede wordt toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening-schoonheidssalon': tevens voor een schoonheidssalon.

Nr. 7 Molenpad 7*Samenvatting inhoud zienswijze*

Indiener richt de zienswijze op het perceel Molenpad 7 alwaar de molen 'De Lelie' staat. Volgens indiener, tevens exploitant van de molen, doet de aan het perceel toegekende bestemming 'Maatschappelijk' niet geheel recht aan de activiteiten zoals deze op het perceel plaatsvinden. Sinds vele jaren is ook een winkel bij de molen aanwezig. Indiener verzoekt om de planregels te wijzigen naar 'specifieke vorm van maatschappelijk, molen': tevens voor een molen met de bijbehorende bedrijfsmatige activiteiten en detailhandel'. Hiermee wordt volgens indiener ook rekening gehouden met de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Verder vraagt indiener om aan het perceel gelegen tegenover de molen, met daarop aanwezig een schuur die tevens voor bedrijfsmatige activiteiten wordt gebruikt, de bestemming 'Bedrijf' toe te kennen.

Reactie gemeente

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is de percelen in het plangebied te voorzien van passende actuele bestemmingen. In dit geval vindt er inderdaad ook detailhandel plaats in/bij de molen. Er is dan ook geen bezwaar tegen de door indiener gevraagde aanvulling van de planregels. In de tegenoverliggende schuur vinden inderdaad bedrijfsmatige activiteiten plaats, verband houdende met de molen. Dit was ook mogelijk op basis van het geldende plan. Er zijn dan ook geen bezwaren om aan het perceel gelegen tegenover de molen, tevens bekend als Molenpad 7, een bestemming 'Bedrijf' toe te kennen. De zienswijze wordt overgenomen.

Voorgestelde aanpassing(en) bestemmingsplan

De planregels aanpassen in die zin dat in de bestemming 'Maatschappelijk' de zinsnede 'specifieke vorm van maatschappelijk, molen': tevens voor een molen met de bijbehorende bedrijfsmatige activiteiten' wordt aangevuld met 'en detailhandel'.

De verbeelding aanpassen in die zin dat aan het perceel gelegen tegenover de molen, tevens bekend als Molenpad 7, een bestemming 'Bedrijf' wordt toegekend.

Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp bestemmingsplan geeft aanleiding tot een aantal ambtshalve wijzigingen die van redactionele en inhoudelijk marginale aard zijn. Een en ander is verwerkt in het vast te stellen planexemplaar. De wijzigingen zijn opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende "Staat van wijzigingen".

Wat willen wij bereiken

Met het bestemmingsplan 'Centrum Ommen' willen we bereiken dat een eenduidige, eigentijdse juridisch-planologische regeling wordt vastgelegd voor het centrumgebied van Ommen. Hierbij wordt waar mogelijk rekening gehouden met de Centrumvisie, vastgesteld in 2003, waarin uitgangspunten zijn opgenomen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum. Deze zijn tevens vertaald in het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen.

Wat gaan wij ervoor doen

Het bestemmingsplan 'Centrum Ommen' vaststellen één en ander conform de beantwoording en voorstellen over de kenbaar gemaakte zienswijzen en conform de voorstellen over de ambtshalve wijzigingen.

Wat mag het kosten

De kosten worden ten laste gebracht van het door de raad beschikbaar gestelde krediet voor het GOP. Binnen dat krediet is rekening gehouden met de vier actualisatieplannen. Voor de gemeente zijn geen uitvoeringskosten aan dit plan verbonden. Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen of een anterieure overeenkomst te sluiten.

Communicatieparagraaf

De indieners van een zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het raadsbesluit. Overige kennisgeving van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze.

Planning

De voorstellen over de kenbare gemaakte zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen hebben gevolgen voor de termijn waarbinnen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend gemaakt mag worden. Normaal moet dat binnen twee weken na de vaststelling. Bij een gewijzigde vaststelling mag het besluit niet eerder dan zes weken na de vaststelling (artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening) bekendgemaakt worden. Hiermee wordt de provincie en inspectie Vrom de mogelijkheid gegeven een zienswijze in te dienen. Om toch eerder te kunnen publiceren wordt de VROM-Inspecteur en Gedeputeerde Staten gevraagd het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan 6 weken na vaststelling bekend te mogen maken.

Indien er geen beroep wordt ingesteld (en/of een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend), dan treedt het plan één dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

(juridische) risico's

Na vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, voor degenen die zienswijzen hebben ingediend en degenen die beroep willen instellen tegen bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen in het plan.

Burgemeester en wethouders van Ommen,

secretaris, L. Dennenberg.

burgemeester, M.J. Ahne.



afschrift aan:

- besluitenregister (origineel besluit)
- archief
- S. Hoogenkamp (RD)



doorkiesnr.	inlichtingen bij/ email	ons kenmerk/ zaaknummer	datum
14 0529	mevrouw S. Hoogenkamp sandra.hoogenkamp@ommen-hardenberg.nl	RD/R/13-01899/	27 juni 2013

onderwerp
Bestemmingsplan 'Centrum Ommen'

VERZONDEN 7 JUL 2013

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 mei 2013, kenmerk RD/R/13-01934;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Centrum Ommen' vanaf 14 februari 2013 tot en met 27 maart 2013 voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

dat binnen de termijn 7 zienswijzen kenbaar zijn gemaakt die daarom ontvankelijk zijn;

dat deze zienswijzen betrekking op de volgende percelen:

- Brugstraat 10 en Prinses Julianastraat 1, door Driehoek Advocaten, met kenmerk IN/13-43532
- Lodderholt 2A, met kenmerk IN/13-43289
- Schurinkstraat 14, door Van Riezen Vastgoed B.V., met kenmerk IN/13-43703 en IN/13-43694
- Schurinkstraat 12 en 14, door Bilder Holding B.V., met kenmerk IN/13-43756
- Dr. A.C. van Raaltestraat 6 t/m 6d en 4 t/m 4c, door Overijsselsche Beleggingsmaatschappij, met kenmerk IN/13-43766)
- Molenpad 2, met kenmerk IN/13-43768)
- Molenpad 7, met kenmerk IN/13-43771)

dat een aantal zienswijzen aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan;

voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan aanleiding geeft tot een aantal ambtshalve wijzigingen in de toelichting en regels en op de verbeelding aangebrachte bestemmingen:

dat er blijkens de toelichting van het bestemmingsplan zich een situatie voordoet zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 2, sub a van de Wet ruimtelijke ordening en er aldus geen noodzaak bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan;

dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening 6 weken na vaststelling bekend gemaakt moet worden;

dat een verzoek bij de VROM-inspecteur en gedeputeerde staten kan worden ingediend om het besluit eerder bekend te maken;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Met overname van de motivering in het raadsvoorstel:
 - a. De zienswijze m.b.t. Brugstraat 10 en Prinses Julianastraat 1 van Driehoek Advocaten, met kenmerk IN/13-43532, niet over te nemen;
 - b. De zienswijze m.b.t. Lodderholt 2A, met kenmerk IN/13-43289, geheel over te nemen;
 - c. De zienswijze m.b.t. Schurinkstraat 12 en 14 van Van Riezen Vastgoed B.V. en Bilder Holding B.V., met kenmerk IN/13-43703 en IN/13-43694 resp. IN/13-43756, geheel over te nemen;
 - d. De zienswijze m.b.t. Dr. A.C. van Raaltestraat 6 t/m 6d en 4 t/m 4c van Overijsselsche Beleggingsmaatschappij, met kenmerk IN/13-43766, geheel over te nemen;
 - e. De zienswijze m.b.t. Molenpad 2, met kenmerk IN/13-43768, geheel over te nemen;
 - f. De zienswijzen m.b.t. Molenpad 7, met kenmerk IN/13-43771, geheel over te nemen;
 - g. Het plan ambtshalve te wijzigen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende "Staat van wijzigingen";
2. Het bestemmingsplan 'Centrum Ommen', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.centrum201200001-va01 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting;
3. Voor het bestemmingsplan 'Centrum Ommen' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. Burgemeester en wethouders te machtigen om de VROM-inspecteur en Gedeputeerde Staten te verzoeken het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan 6 weken na vaststelling bekend te mogen maken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 27 juni 2013.

De raad voornoemd,



griffier, J.A.R. Tenkink.



voorzitter, M.J. Ahne.

Bijlage: "Staat van wijzigingen"

“Staat van wijzigingen”

bestemmingsplan ‘Centrum Ommen’

In deze “Staat van wijzigingen” zijn de wijzigingen op het ontwerp plan ‘Centrum Ommen’ opgesomd die bij vaststelling van het plan hebben plaatsgevonden. Wijzigingen met een * hebben plaatsgevonden naar aanleiding van zienswijzen. Bij de ambtshalve wijzigingen is de reden benoemd van de wijziging, wanneer dit meer is dan een technische aanpassing of een aanpassing in het kader van uniformering met de andere actualisatieplannen (de bestemmingsplannen ‘Wonen Ommen’, ‘Werken Ommen’ en ‘Kleine kernen’). Bij verwijzingen naar artikelnummers, paragrafen etc. is uitgegaan van de bij dit besluit gevoegde versie van het bestemmingsplan.

Toelichting

- Bij de titelpagina’s is het woord ‘Ontwerp’ geschrapt en zijn de status en data aangepast;
- In de aanleiding paragraaf 1.1. en in alinea 3.3.1. is de juiste datum van vaststelling van het GOP opgenomen, te weten 7 februari 2013;
- In de paragrafen 2.3, 4.4.3 en 5.2.2, onder artikel 5 Centrum-1, zijn de Romeinse cijfers bij de horeca-categorieën vervangen door numerieke cijfers, zodat e.e.a. overeenkomt met de aanduidingen op de verbeelding;
- In paragraaf 4.7.3 onder het kopje ‘waterkeringen’ is opgenomen dat binnen de bestemming ‘Waterstaat-Waterkering’ ook waterberging mogelijk is;
- In paragraaf 5.2.2, onder artikel 8 Gemengd-1 is aangegeven, dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – bedrijfswoningen’ 1 nieuwe bedrijfswoning is toegestaan in plaats van 1 bestaande per bedrijf;
- In paragraaf 5.2.2 is de toelichting op de bestemming Gemengd-2 geschrapt. Deze bestemming omvatte planregels voor het perceel Schurinkhof 2, zijnde de oude Albert Heijn locatie. De procedure van de partiële bestemmingsplanherziening voor dit perceel is echter nog niet afgerond. Dit is de reden geweest om het perceel geen onderdeel meer van dit plan uit te laten maken;
- In paragraaf 7.3 Zienswijzen is opgenomen dat de zienswijzen worden behandeld in het raadsvoorstel, waarbij tevens wordt aangegeven wat de consequenties zijn voor het bestemmingsplan;
- Er is een paragraaf 7.4 Ambtshalve wijzigingen opgenomen, waarin wordt aangegeven, dat de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de “Staat van wijzigingen” behorende bij het raadsbesluit;
- In bijlage 2 bij de toelichting ‘Eindverslag Inspraak en Overleg’ is de term provinciaal archeoloog gewijzigd in regio-archeoloog, e.e.a. op verzoek van laatst genoemde.

Planregels

De planregels voor de bestemming Gemengd-2 zijn geschrapt. Hierdoor heeft vanaf artikel 9 een vernummering plaatsgevonden.

Artikel 1 Begrippen

- Bij het begrip horecabedrijf zijn de Romeinse cijfers bij de horeca-categorieën vervangen door numerieke cijfers, zodat e.e.a. overeenkomt met de aanduidingen op de verbeelding;
- Onder 1.53 (definitie peil) is lid b aangepast naar: ‘voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein’.

- Onder 1.53 (definitie peil) is een lid c toegevoegd: 'indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land'.

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

- Aan de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1. zijn toegevoegd 'hobbymatig agrarisch gebruik' en 'openbare nutsvoorzieningen';
- In artikel 3.2.1 zijn bouwregels opgenomen voor nutsvoorzieningen;
- Het aanlegstelsel in artikel 3.3, voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, is aangepast zodanig dat eenduidige regels zijn geformuleerd afgestemd op de bestemming.

Artikel 4 Bedrijf

- Aan de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1. is toegevoegd 'openbare nutsvoorzieningen';
- De in de bouwregels onder artikel 4.2. lid d genoemde afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens is aangepast naar 3 meter;
- In artikel 4.3.3. is een afwijkingsbepaling opgenomen voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 15%;
- In artikel 4.4 is opgenomen dat tot een gebruik in strijd met de bestemming in ieder geval wordt begrepen, detailhandel anders dan detailhandel genoemd in de bestemmingsomschrijving.

Artikel 5 Centrum - 1

- In dit artikel zijn de Romeinse cijfers bij de horeca-categorieën vervangen door numerieke cijfers, zodat e.e.a. overeenkomt met de aanduidingen op de verbeelding.

Artikel 6 Centrum - 2

- In dit artikel zijn de Romeinse cijfers bij de horeca-categorieën vervangen door numerieke cijfers, zodat e.e.a. overeenkomt met de aanduidingen op de verbeelding;
- Aan de bestemmingsomschrijving in artikel 6.1. is toegevoegd 'openbare nutsvoorzieningen';
- In artikel 6.2.4 zijn bouwregels opgenomen voor nutsvoorzieningen.

Artikel 7 Detailhandel

- In de bouwregels onder artikel 7.2.1 lid e is opgenomen dat de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 3 m dient te bedragen, dan wel tenminste de afstand van het bestaande gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens indien deze minder bedraagt;
- In artikel 7.3.2 is een afwijkingsbepaling opgenomen voor het verkleinen van de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens tot een minimum van 1 m;
- In artikel 7.3.3 is een afwijkingsbepaling opgenomen voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 15%.

Artikel 8 Gemengd - 1

- Aan de bestemmingsomschrijving in artikel 8.1. is toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor wonen;*
- Aan de bestemmingsomschrijving in artikel 8.1. is toegevoegd 'bestaande garageboxen';
- In de bouwregels is in artikel 8.2.1 lid i opgenomen 'de oppervlakte van garageboxen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte'.

Artikel 9 Gemengd - 3

- In dit artikel zijn de Romeinse cijfers bij de horeca-categorieën vervangen door numerieke cijfers, zodat e.e.a. overeenkomt met de aanduidingen op de verbeelding;
- Aan de bestemmingsomschrijving in artikel 9.1. is toegevoegd 'openbare nutsvoorzieningen';
- In artikel 9.2.4 zijn bouwregels opgenomen voor nutsvoorzieningen.

Artikel 10 Groen - 1

- Uit de bestemmingsomschrijving in artikel 10.1 is geschrapt 'evenementen'. Dit wordt geregeld in artikel 30.2;
- Aan de bestemmingsomschrijving in artikel 10.1. is toegevoegd 'speelvoorzieningen';
- In de bouwregels in artikel 10.2 is opgenomen dat de bouwhoogte van speelvoorzieningen ten hoogste 5 m bedraagt.

Artikel 11 Groen - 2

- In de bouwregels in artikel 11.2 is opgenomen dat de bouwhoogte van speelvoorzieningen ten hoogste 5 m bedraagt.

Artikel 12 Maatschappelijk

- In de bestemmingsomschrijving in artikel 12.1 is lid c aangevuld met 'en detailhandel'.*
- Aan de bestemmingsomschrijving in artikel 12.1. is toegevoegd 'openbare nutsvoorzieningen';
- In de bouwregels onder artikel 12.2 lid e is opgenomen dat de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 3 m dient te bedragen, dan wel tenminste de afstand van het bestaande gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens indien deze minder bedraagt;
- In artikel 12.3.3 is een afwijkingsbepaling opgenomen voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 15%;
- In artikel 12.3.4 is een afwijkingsbepaling opgenomen voor het verkleinen van de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens tot een minimum van 1 m.

Artikel 14 Verkeer

- In artikel 14.2.1 zijn bouwregels opgenomen voor nutsvoorzieningen.

Artikel 15 Verkeer - Verblijf - 1

- Uit de bestemmingsomschrijving in artikel 15.1 is geschrapt 'evenementen'. Dit wordt geregeld in artikel 30.2;
- In artikel 15.2.1 zijn bouwregels opgenomen voor nutsvoorzieningen.

Artikel 16 Verkeer - Verblijf - 2

- In artikel 16.2.1 zijn bouwregels opgenomen voor nutsvoorzieningen.

Artikel 17 Wonen - 1

- Aan de bestemmingsomschrijving in artikel 17.1 is onder lid d toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening-schoonheidssalon': tevens voor een schoonheidssalon;*
- Aan de bestemmingsomschrijving in artikel 17.1. is toegevoegd 'bestaande garageboxen';
- Uit de bestemmingsomschrijving in artikel 17.1 zijn geschrapt de voorwaarden bij 'aan huis gebonden beroepen'. De voorwaarden staan namelijk al in de specifieke gebruiksregels;

- De bouwregel in artikel 17.2.2 lid e is aangepast naar: de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt maximaal:
- De verwijzing in artikel 17.2.2 lid f is aangepast;
- In de bouwregels is in artikel 17.2.2 lid i opgenomen 'de oppervlakte van garageboxen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte';
- De afwijkingsregel in artikel 17.3 lid c is aangepast naar, '... voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 15% en/of voor een andere dakhelling en/of voor een plat dak, mits het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast'.

Artikel 18 Wonen - 2

- Aan de bestemmingsomschrijving in artikel 18.1. is onder lid b toegevoegd 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - dienstverlening 1' tevens voor dienstverlening tot een maximaal vloeroppervlakte van 200 m²;
- Aan de bestemmingsomschrijving in artikel 18.1. is onder lid c toegevoegd 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - dienstverlening 2' tevens voor dienstverlening tot een maximaal vloeroppervlakte van 250 m²;
- Aan de bestemmingsomschrijving in artikel 18.1. is toegevoegd 'bestaande garageboxen';
- Uit de bestemmingsomschrijving in artikel 18.1 zijn geschrapt de voorwaarden bij 'aan huis gebonden beroepen'. De voorwaarden staan namelijk al in de specifieke gebruiksregels;
- De bouwregel in artikel 18.2.2 lid e is aangepast naar: de gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt maximaal:
- De verwijzing in artikel 18.2.2 lid f is aangepast;
- In de bouwregels is in artikel 18.2.2 lid i opgenomen 'de oppervlakte van garageboxen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte';
- De afwijkingsregel in artikel 18.3 lid c is aangepast naar, '... voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 15% en/of voor een andere dakhelling en/of voor een plat dak, mits het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast'.

Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

- In de bestemmingsomschrijving in artikel 22.1 is opgenomen dat de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden alsmede bestemd zijn voor waterberging.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

- Aan het bepaalde in artikel 26.1.2 lid a en lid b is de zin toegevoegd 'met dien verstande dat bij vervanging van bestaande bebouwing de bestaande bouwhoogte ten hoogste is toegelaten, indien sprake is van herbouw op dezelfde locatie'.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

- In artikel 27.1.1 is de afwijkingsregel 'dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag worden vergroot tot niet meer dan 15 m' geschrapt, e.e.a. is namelijk ook opgenomen in artikel 27.1.1 lid f.

Artikel 28 Algemene wijzigingsregels

- De wijzigingsregel in artikel 28.2, natuurontwikkeling, is aangepast.

Artikel 30 Overige regels

- In artikel 30.2, afstemming APV, is het woordje 'omgevingsvergunning' vervangen door 'vergunning';
- In artikel 30.2 is het zinsgedeelte 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding evenemententerrein en' geschrapt.

Artikel 32 Slotregel

- In de slotregel is 'Centrum' vervangen door 'Centrum Ommen'.

Verbeelding

- Aan het perceel Lodderholt 2A is een bestemming 'Gemengd-1' toegekend;*
- Aan de percelen Schurinkstraat 12 en 14 is een bestemming 'Gemengd-1' toegekend;*
- Aan het perceel Dr. A.C. van Raaltestraat 6 is een functieaanduiding 'detailhandel' en een functieaanduiding 'wonen' toegekend;*
- Aan het perceel Molenpad 2 is een functieaanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening-schoonheidssalon' toegekend;*
- Aan het perceel gelegen tegenover de molen 'De Lelie', bekend als Molenpad 7, is een bestemming 'Bedrijf' toegekend;*
- De functieaanduiding (h₃) op het perceel Prinses Julianastraat 1 is geschrapt;
- Aan het agrarisch perceel gelegen tussen Vecht en de waterkering ter plaatse van de N34 Coevorderweg is de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' toegekend;
- Het perceel Schurinkhof 2, zijnde de oude Albert Heijn locatie, is uit de verbeelding gelaten;
- De maatvoering 'maximum vloeroppervlakte; bruto (m²)' is niet meer opgenomen. De betrokken percelen zijn nu aangeduid met (sdv-1) en (sdv-2), zijnde een specifieke vorm van dienstverlening.

