

**afschrift aan:**

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



doorkiesnr.	inlichtingen bij/ email	ons kenmerk/ zaaknummer	datum
0523289247	mevrouw S. Hoogenkamp sandra.hoogenkamp@ommen-hardenberg.nl	RD/R/12-01821/	20 juni 2013

onderwerp

Bestemmingsplan 'Schurinkhof 2 Ommen'

VERZONDEN 26 JUN 2013

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 mei 2013, kenmerk RD/R/12-01820/;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Schurinkhof 2 Ommen' vanaf 22 november 2012 tot en met 2 januari 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 een zienswijze is ingediend, maar deze na overleg met betrokkene weer is ingetrokken;

dat voornoemd overleg aanleiding heeft gegeven tot een ambtshalve wijziging van de regels;

dat 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;

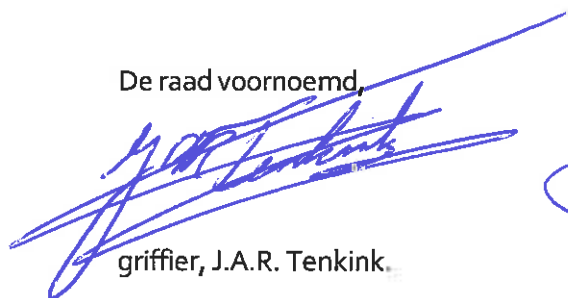
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

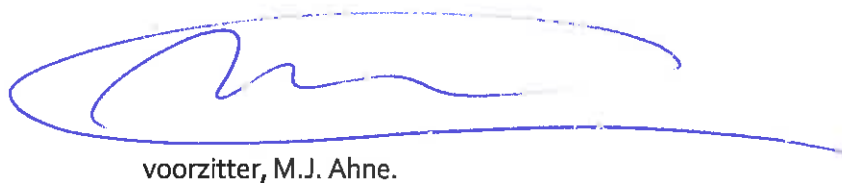
1. Het plan ambtshalve te wijzigen, met overname van de motivering in het raadsvoorstel, door in de specifieke gebruiksregels in artikel 3.3.1 onder a aan te geven dat ten hoogste 2 vestigingen met een bedrijfsvloeroppervlak van minimaal 500 m² zijn toegestaan;
2. Het bestemmingsplan 'Schurinkhof 2 Ommen', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.20121005005-va01 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting;

3. Voor het bestemmingsplan 'Schurinkhof 2 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.

De raad voornoemd,



griffier, J.A.R. Tenkink



voorzitter, M.J. Ahne.



- RAADSVOORSTEL -



doorkiesnr.	inlichtingen bij/ email	ons kenmerk/ zaaknummer	datum
14 0529	mevrouw S. Hoogenkamp / sandra.hoogenkamp@ommen-hardenberg.nl	RD/R/12-01820/	7 mei 2013

onderwerp
Bestemmingsplan 'Schurinkhof 2 Ommen'

Aan de raad.

Bevoegd orgaan/wettelijke basis
Gemeenteraad/artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Kaderstelling/programmabegroting/verantwoording
Bestemmingsplannen/Leefbaar Ommen

Samenvatting

Op het perceel Schurinkhof 2 was supermarkt Albert Heijn gevestigd. In mei 2012 is de Albert Heijn verhuisd naar de Haven-Noord in Ommen. Ahold is als eigenaar van het vrijkomende pand op zoek naar een nieuwe invulling. De gemeente vindt het niet wenselijk dat zich opnieuw een supermarkt op het perceel Schurinkhof 2 vestigt en wil uitsluitend detailhandel in het vrijgekomen pand toestaan, die door aard, schaal en omvang geen passende plek in het centrum kan worden geboden of kan vinden. Partijen hebben over dit standpunt overeenstemming bereikt. Het bestemmingsplan 'Schurinkhof 2 Ommen' vormt het juridisch-planologisch kader voor een nieuwe invulling van het pand. In het bestemmingsplan zijn bovendien de twee bestaande winkelunits bestemd evenals de bestaande woningen op de verdieping. Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, gedurende welke periode nog overleg met Ahold heeft plaatsgevonden. Dit heeft aanleiding gegeven tot een ambtshalve wijziging van het plan. Het plan wordt voor gewijzigde vaststelling aan uw raad aangeboden.

Voorgesteld besluit

1. Het plan ambtshalve te wijzigen, met overname van de motivering in het raadsvoorstel, door in de specifieke gebruiksregels in artikel 3.3.1 onder a aan te geven dat ten hoogste 2 vestigingen met een bedrijfsvloeroppervlak van minimaal 500 m² zijn toegestaan;
2. Het bestemmingsplan 'Schurinkhof 2 Ommen', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.20121005005-va01 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting;
3. Voor het bestemmingsplan 'Schurinkhof 2 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 en argumentatie

Voor u ligt bestemmingsplan "Schurinkhof 2 Ommen". Op dit perceel was supermarkt Albert Heijn gevestigd. In mei 2012 is de Albert Heijn verhuisd naar de Haven-Noord in Ommen. Ahold is als eigenaar van het vrijkomende pand op zoek naar een nieuwe invulling. De gemeente vindt het niet wenselijk dat zich opnieuw een supermarkt op het perceel Schurinkhof 2 vestigt en wil uitsluitend detailhandel in het vrijgekomen pand toestaan, die door aard en schaal geen passende plek in het centrum kan worden geboden of kan vinden. Partijen hebben over dit standpunt overeenstemming bereikt. Om een en ander vast te leggen is een partiële bestemmingsplanherziening opgesteld voor het perceel Schurinkhof 2 te Ommen, dat een passend juridisch-planologisch kader vormt voor een nieuwe invulling van het pand. In het bestemmingsplan zijn bovendien de twee bestaande winkelunits bestemd evenals de bestaande woningen op de verdieping.

Voor het vrijkomende gedeelte van het pand zijn meer doelgericht bezochte winkels passend; een winkelinvulling die de versterking van het centrum niet in de weg staat. Om de vestiging van dergelijke detailhandel af te dwingen, moeten eisen worden gesteld aan de omvang van de detailhandelsvestiging. De winkelruimte moet voldoende groot zijn, zodat zich hier enkel detailhandel kan vestigen die qua aard en schaal geen passende plek in het centrum kan vinden. Verder is het van belang de toegelaten winkelbranches te definiëren. De toegelaten omvang en winkelbranches zijn gereguleerd in het opgestelde plan.

Vooroverleg

Het bestemmingsplan is aan diverse instanties en instellingen voorgelegd in het kader van het vooroverleg. Dit heeft, op verzoek van de regio-archeoloog, geleid tot een aanpassing van de paragraaf over archeologie. Overige instanties hadden geen opmerkingen.

Ontvangen zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Schurinkhof 2 Ommen' heeft vanaf 22 november 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Van deze mogelijkheid heeft Ahold Real Estate & Construction gebruik gemaakt. In de zienswijze werd gevraagd om een andere, meer flexibele, invulling van het bestemmingsplan. De gemeente is in overleg getreden met Ahold over de achtergrond van de zienswijze. Ahold heeft vervolgens aangegeven, dat bij het zoeken naar een nieuwe huurder voor hen duidelijk is geworden dat de grote winkelruimte niet aan 1 partij verhuurd zal kunnen worden, zoals het bestemmingsplan voorschrijft. Daarvoor is geen interesse. De gemeente heeft op haar beurt aangegeven, dat het toelaten van meerdere kleine winkels van negatieve invloed zal zijn op de winkelfunctie van het centrumgebied. Vervolgens is met Ahold overeengekomen om het plan aan te passen, zodanig dat de vrijgekomen grote winkelruimte verhuurd kan worden aan 2 partijen, iedere ruimte met een bedrijfsvloeroppervlak van minimaal 500 m². Hiermee onderscheidt de locatie zich nog steeds van de kleinschaliger opzet van winkels in het centrumgebied en ontstaat er geen concurrentiepositie. Door twee winkels toe te staan, zijn de mogelijkheden voor invulling groter en is de kans op leegstand aanzienlijk verkleind. Ahold heeft de zienswijze vervolgens ingetrokken.

Ambtshalve wijziging

Het overleg met Ahold heeft geleid tot een ambtshalve wijziging van het plan. In de specifieke gebruiksregels in artikel 3.3.1 wordt nu aangegeven, dat naast de twee bestaande winkels, ten hoogste 2 detailhandelsvestigingen met een bedrijfsvloeroppervlak van minimaal 500 m² zijn toegestaan. Een en ander is verwerkt in het vast te stellen planexemplaar. De wijziging is opgenomen in het raadsbesluit.

Wat willen wij bereiken

Met het bestemmingsplan 'Schurinkhof 2 Ommen' willen we bereiken dat een passende juridisch-planologische regeling wordt vastgelegd voor het perceel Schurinkhof 2 te Ommen.

Wat gaan wij ervoor doen

Het bestemmingsplan 'Schurinkhof 2 Ommen' vaststellen één en ander conform het voorstel over de ambtshalve wijziging.

Wat mag het kosten

De verkoop of verhuur van de winkelruimte vindt plaats door de initiatiefnemer, Ahold Real Estate & Construction, die tevens initiatief heeft genomen en de kosten draagt van de planherziening. De initiatiefnemer heeft verklaard af te zien van een planschadeverzoek, die als gevolg van de beoogde planwijziging mogelijk ingediend zou kunnen worden. Voor de gemeente zijn geen uitvoeringskosten aan het plan verbonden. Het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van een anterieure overeenkomst is niet noodzakelijk. De gemeente heeft de kosten verbonden aan de procedure inmiddels verhaald middels de leges.

Communicatieparagraaf

De kennisgeving van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze.

Planning

De ambtshalve wijziging van het plan heeft 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 beroep willen instellen tegen bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen in het plan.

Burgemeester en wethouders van Ommen,

secretaris, T. de Groot.

burgemeester, M.J. Ahne.