



Raadsvoorstel

Zaaknummer: 688511
Documentnummer: 688541
Behandeld door: dhr. E. Munneke
E-mail: Edwin.Munneke@ommen-hardenberg.nl

Raad
B. en W.
23 januari 2013
17 december 2013

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Ommen, woningbouw Ommeresstraat' (bouw 5 huurwoningen aan de Ommeresstraat) en de daarbij behorende 'Beeldkwaliteitscriteria Woningbouw Ommeresstraat'.

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

Het bestemmingsplan 'Ommen, woningbouw Ommeresstraat' en de daarbij behorende 'Beeldkwaliteitscriteria Woningbouw Ommeresstraat' vast te stellen, overeenkomstig het ontwerpbesluit.

Inleiding

Voor u ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Ommen, woningbouw Ommeresstraat'. In het najaar van 2012 is door de initiatiefnemer (OCB Bouw b.v.) een aanvraag ingediend voor de bouw van 5 (huur)woningen in de particuliere sector op een perceel aan de Ommeresstraat te Ommen, alsmede een verzoek tot aankoop van een perceel van circa 600 m² gemeentegrond ter realisatie van dit bouwplan. Op 16 april 2013 hebben wij besloten planologische medewerking te verlenen aan dit bouwplan en is hiervoor een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Tevens hebben wij besloten tot verkoop van het betreffende perceel aan OCB. Uw commissie heeft op 3 oktober 2013 ingestemd met het starten van de vaststellingsprocedure en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Ommen, woningbouw Ommeresstraat' willen we een geldige juridisch planologische basis bieden voor de bouw van 5 (huur)woningen aan de Ommeresstraat.

Argumenten

Dit plan voorziet in de bouw van 5 woningen op een inbreidingslocatie in de kern Ommen. Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijk beleidskaders als vastgelegd in het GOP en binnen de woningbouwafspraken met de provincie Overijssel. U hebt al in 2003 besloten om het Havengebied te transformeren naar woongebied. Door de huidige bestemming te vervangen door een woonbestemming ontstaat in ruimtelijke zin een passende aansluiting op de bestaande woningen langs de Ommeresstraat.

De woningen zijn geschikt te maken voor verschillende doelgroepen, waaronder starters. Met deze mate van flexibiliteit kan er worden gestuurd op de vraag vanuit de markt. Door deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de inbreidingsopgave en wordt bijgedragen aan voldoende woningaanbod (ook in de huursector). Dat het bouwplan voldoet aan de vraag blijkt uit de interesse vanuit de markt. Initiatiefnemer heeft aangegeven alle woningen min of meer verhuurd te hebben. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dan ook spoedig worden gestart met de bouw. In het kader van de uitvoerbaarheid van het plan is een aantal omgevingsonderzoeken uitgevoerd die door de gemeente zijn beoordeeld. Geen van de onderzochte aspecten staat de haalbaarheid van het plan in de weg.

Beeldkwaliteitscriteria

In een aparte paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is een aantal beeldkwaliteitscriteria beschreven waaraan de bouwplannen voor deze 5 woningen zullen moeten voldoen. Deze beeldkwaliteitscriteria, die in goed overleg met OCB tot stand zijn gekomen, hebben uitsluitend betrekking op het gewenste architectuurbeeld (o.a. kapvorm en materiaalgebruik). Andere zaken zoals bouwgrenzen, bouwhoogtes, oppervlaktes etc. zijn geregeld in de regels van het bestemmingsplan. Wij stellen u voor om deze beeldkwaliteitscriteria separaat vast te stellen als wijziging van de Welstandsnota, waarbij tevens de criteria uit het door uw raad op 29 maart 2007 vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Havengebied voor dit plangebied buiten toepassing worden verklaard.

Inspraak

De direct omwonenden zijn in een vroeg stadium door OCB van de bouwplannen op de hoogte gebracht tijdens een door haar georganiseerde informatieavond, die op 1 mei 2013 heeft plaatsgevonden. Op 1 oktober 2013 is voor deze direct omwonenden opnieuw een informatieavond georganiseerd. Op het bouwplan is positief gereageerd.

Overleg

Het bestemmingsplan past in het provinciaal ruimtelijk beleid, als vastgelegd in de notitie 'Herziening vooroverleglijst' (provincie Overijssel 15 maart 2011). Voorts zijn de 5 nieuw te bouwen woningen in lijn met de tussen gemeente Ommen en provincie Overijssel geldende prestatieafspraken Wonen. Verder is het waterschap Velt en Vecht geïnformeerd over dit plan. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 oktober 2013 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen bij uw raad in gediend. Nu er ook geen ambtshalve wijzigingen zijn, stellen wij u voor het plan ongewijzigd vast te stellen.

Risico's

Nu het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld en er geen zienswijzen zijn ingediend, zijn er in beginsel geen beroepsmogelijkheden meer. Gelet hierop zijn aan de vaststelling van dit bestemmingsplan redelijkerwijs geen juridische risico's verbonden.

Financiën

De gemeente verkoopt aan OCB ten behoeve van deze ontwikkeling ca. 600 m² grond tegen een marktconforme prijs. Daarmee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Communicatie

Na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Ommen, woningbouw Ommeresstraat' door uw raad, wordt een ieder via de gebruikelijke wettelijke voorgeschreven publicaties geïnformeerd over de

plannen. Tegelijkertijd met de bekendmaking wordt er gedurende 6 weken de mogelijkheid geboden om beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend en het plan ongewijzigd is vastgesteld, kunnen alleen belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze naar voren te brengen beroep in stellen. Indien er geen beroep wordt ingesteld (en/of een verzoek tot voorlopige voorziening wordt ingediend), dan treedt het plan één dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Bijlagen:

- Bestemmingsplan 'Ommen, woningbouw Ommeresstraat'
- Beeldkwaliteitscriteria Woningbouw Ommeresstraat.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

L. Dennenberg

Burgemeester,

M.J. Ahne



Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 688511
Documentkenmerk: 688541

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Ommen, woningbouw Ommeresstraat'(bouw 5 huurwoningen aan de Ommeresstraat) en daarbij behorende 'Beeldkwaliteitscriteria Woningbouw Ommeresstraat'.

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d 17 december 2013, nr. 688511 ;

overwegende, dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ommen, woningbouw Ommeresstraat' met de daarbij behorende Beeldkwaliteitscriteria vanaf 17 oktober 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

dat tegen het ontwerpplan en de daarbij behorende Beeldkwaliteitscriteria geen zienswijze is ingediend;

dat blijkens de toelichting van het bestemmingsplan zich een situatie voordoet als 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;

Besluit:

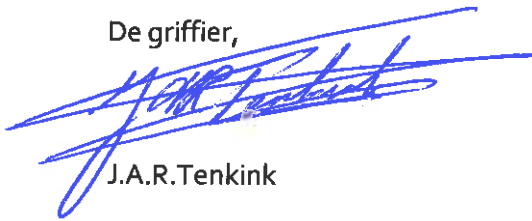
- met overname van de motivering in het raadsvoorstel het bestemmingsplan 'Ommen, Woningbouw Ommeresstraat' vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie NL.IMRO.0175.20131005001-va01 hiervan;
- geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie door het sluiten van een exploitatieovereenkomst is verzekerd;

- de Beeldkwaliteitscriteria Woningbouw Ommeresstraat vast te stellen als wijziging van de Welstandsnota en te beschouwen als toetsingskader voor toekomstige aanvragen omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen binnen het plangebied, waarbij tevens de criteria uit het op 29 maart 2007 vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Havengebied voor dit plangebied buiten toepassing worden verklaard.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen d.d. 23 januari 2014.

De raad voornoemd,

De griffier,



J.A.R. Tenkink

De voorzitter,



M.J. Ahne

Afschrift aan:

- Besluitenregister (origineel besluit)
- Steller + afdeling
- Archief

Beeldkwaliteitscriteria Woningbouw Ommeresstraat

Status

Naast de toetsing aan de regels van dit bestemmingsplan 'Ommen, woningbouw Ommeresstraat' zullen de bouwplannen voor deze 5 woningen moeten voldoen aan de criteria (conform artikel 12a van de Woningwet) zoals die onderstaand worden beschreven. Deze criteria zijn door de gemeenteraad vastgesteld als wijziging van de Welstandsnota, waarbij tevens de criteria uit het op 29 maart 2007 door de gemeenteraad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Havengebied voor dit plangebied buiten toepassing zijn verklaard.

Criteria

Onderstaand worden de architectonische kwaliteitsuitgangspunten voor het plangebied vastgelegd. Voor de vijf woningen aan de Ommeresstraat die op basis van dit plan mogen worden gebouwd gelden de volgende architectuurcriteria:

- Grote vrijheid in architectuurbeeld.
- Dominant moderne bouwstijl komt niet voor.
- Maximaal twee bouwlagen met kap.
- Kap verplicht op het hoofdgebouw.
- Verschillende kapvormen zijn mogelijk.
- Geglazuurde pannendaken komen niet voor. Geëngobeerde pannen zijn mogelijk.
- Gevels worden gerealiseerd in hoofdzakelijk baksteen en hout.
- Gevels hebben een 'levendig' karakter. Bijvoorbeeld een trasraam in afwijkende kleur.
- Felle en/of 'schreeuwende' kleuren komen niet voor.

Excessen regeling

Het is niet wenselijk dat er bouwwerken verrijzen die 'in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand'. Dit zou kunnen gebeuren bij vergunningsvrije bouwwerken, maar deze dienen ook aan minimale welstandseisen te voldoen. In voorkomende gevallen zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd een eigenaar van het desbetreffende bouwwerk op te dragen één en ander aan te passen, zodat de strijdigheid wordt opgeheven.

Er is sprake van een exces wanneer er sprake is van een buitensporigheid in het uiterlijk en afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals:

- Het fysiek of visueel afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving.
- Armoedige materialisatie, zoals sloop-/afvalhout.
- Het toepassen van felle of contrasterende kleuren.
- Het vernielen van bouwwerken met architectonische waarden of onderdelen daarvan.

