



Raadsvoorstel

Zaaknummer:	1500728	Raad	17 september 2015
Documentnummer:	1500732	B. en W.	18 augustus 2015
Behandeld door:	dhr. A.H. Gijlers		
E-mail:	Alfred.Gijlers@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied, Lemelerweg 25c, 27 en 29, Lemele" (omzetting showroom/werkplaats naar woning/bijgebouw).

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Lemelerweg 25c, 27 en 29, Lemele" ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175. buiten2012bp0004-vgo1);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Inleiding

Bijgaand treft u ter vaststelling het bestemmingsplan "Buitengebied, Lemelerweg 25c, 27 en 29, Lemele" aan. De herziening van het bestemmingsplan maakt een woongebruik in het bestaande bedrijfsgebouw op het perceel Lemelerweg 29 mogelijk. Een deel van het bedrijfsgebouw (de voormalige showroom) wordt daarbij ingericht als woning en het andere deel (de voormalige werkplaats) fungeert als inpandig bijgebouw. Verder biedt het bestemmingsplan een juridische-planologische regeling voor de percelen Lemelerweg 25c en 27 (zie hierover meer onder het kopje Argumenten).

Begin juni 2015 heeft uw raadscommissie ingestemd met het opstarten van de planologische procedure middels de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken. Het ontwerpplan heeft vanaf 11 juni 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan maakt een hergebruik van de voormalige showroom/werkplaats op het perceel Lemelerweg 29 als woning met bijgebouw mogelijk. De bedrijfsbestemming voor de percelen Lemelerweg 25c en 27 wordt hiervoor beperkt aangepast.

Argumenten

Het perceel maakt stedenbouwkundig gezien onderdeel uit van de kernrand van Lemele, een gebied op de overgang tussen stedelijk en landelijk gebied. De Lemelerweg is een belangrijke invalsweg van de kern Lemele.

Wij zien voor het perceel Lemelerweg 29 goede mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren door een nieuwe, in het gebied passende, woonfunctie.

Het bestaande pand blijft daarbij behouden en zal verbouwd worden met behoud van de authentieke kenmerken. Het erf zal landschappelijk goed worden ingepast. Aan de overzijde van de weg wordt een 10 meter brede houtsingel aangeplant, die de landschapswaarden ter plaatse versterkt.

Verder verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door een verkleining van en beperking in de bedrijfsbestemming, waarmee de milieudruk op de omgeving afneemt.

Het plan past daarmee binnen de beleidsdoelstellingen zoals verwoord in het Gemeentelijk Omgevingsplan (GOP). Ook aan de daarin opgenomen spelregels wordt voldaan. Het plan past eveneens in het gemeentelijk woonbeleid nu de transitie voorziet in een concrete lokale (woon)behoefte.

Het perceel Lemelerweg 29 krijgt een op maat gemaakte woonbestemming, waarin qua bebouwing alleen het bestaande pand is toegestaan (woning in voormalige showroom en bijgebouw in voormalige werkplaats. Qua gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij de mogelijkheden die elders ook gelden bij woonbestemmingen.

Omdat er nu nog sprake is van één bedrijfsbestemming op de percelen Lemelerweg 25c, 27 en 29 (voorheen was er sprake van één bedrijfsmatig geheel) zijn ook deze meegenomen om de elk afzonderlijk een passende regeling te geven. Voor de Lemelerweg 25c betekent dit een bedrijfsbestemming zonder bedrijfswoning maar met dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden als in het vigerende plan. Voor het perceel Lemelerweg 27 is een bedrijfsbestemming opgenomen met bedrijfswoning en met grotendeels dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden als in het vigerende plan. De gebruiksmogelijkheden zijn beperkt, in die zin dat op het erf van de bedrijfswoning Lemelerweg 27 geen bedrijfsmatige activiteiten meer zijn toegestaan.

Tegen het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingebracht. De provincie heeft aangegeven akkoord te kunnen gaan met het plan. Het nu voorliggende bestemmingsplan is inhoudelijk niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan dat ter inzage heeft gelegen.

Risico's

De risico's worden laag ingeschat. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Dat maakt dat alleen belanghebbenden die kunnen aantonen niet in de gelegenheid te zijn geweest om een zienswijze in te dien bij uw raad, in beroep kunnen gaan bij de Raad van State.

Financiën

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De kosten voor de planologische procedure worden op basis van de Legesverordening immers bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Initiatiefnemer heeft een planschadeverhaalsovereenkomst ondertekend.

Communicatie

Na vaststelling door uw raad, wordt het vastgestelde plan bekend gemaakt middels de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven kanalen.

Bijlage

- Vast te stellen bestemmingsplan "Buitengebied, Lemelerweg 25c, 27 en 29"

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

Burgemeester,

L. Dennenberg

M.J. Ahne



Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 1500728
Documentkenmerk: 1500732

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied, Lemelerweg 25c, 27 en 29, Lemele"
(omzetting showroom/werkplaats naar woning/bijgebouw).

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 augustus 2015;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Lemelerweg 25c, 27 en 29, Lemele" ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175. buiten2012bp0004-vg01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen
d.d. 17 september 2015.

De raad voornoemd,

De griffier,

J.A.R.Tenkink

De voorzitter,

M.J. Ahne