

Zienswijzennotitie bestemmingsplan 'Centrum Ommen, herziening Burggraven'

Voor u ligt de notitie met een samenvatting van de ingediende zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Ommen, herziening Burggraven'.

Dit bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologische kader voor de herontwikkeling van de percelen aan de Brugstraat 10-12 en Prinses Julianastraat 1-1a in Ommen. Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en ter plaatse nieuwbouw te realiseren met ruimte voor commerciële doeleinden, 15 appartementen en 7 grondgebonden woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 7 oktober 2021 tot en met 17 november 2021 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de zienswijzentermijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

De zienswijzennotitie maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan. Onder A. is de indiener van de zienswijze aangegeven. In onderdeel B. wordt de zienswijze samengevat en volgt de gemeentelijke reactie en een conclusie.

A. Indiener zienswijze

	Naam	Straat	Postcode	Plaats
1	Reclamant 1	Den Oordt 3	7731 CM	Ommen

B. Behandeling zienswijze

In dit onderdeel wordt de zienswijze samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Afgesloten wordt met een voorstel van het college aan de raad om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld, inhoudende dat onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden benoemd wel bij de beoordeling zijn betrokken.

- 1. Verzocht wordt om rekening te houden met de aanwezigheid van het huidige tankstation ten opzichte van nog te bouwen objecten (zowel zeer kwetsbaar, kwetsbaar als beperkt kwetsbaar)**

Beantwoording zienswijze

Bedrijven en milieuzonering

In paragraaf 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Centrum Ommen, herziening Burggraven' is aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' getoetst of de voorgenomen ontwikkeling al dan niet zorgt voor beperking(en) van ontwikkelmogelijkheden van milieubelastende functies in de omgeving. Hierbij is tevens rekening gehouden met het tankstation aan de Den Oordt 3 te Ommen.

Niet ter discussie staat dat het gebied waar het bestemmingsplan 'Centrum Ommen, herziening Burggraven' betrekking op heeft is aan te merken als een functiemengingsgebied. Hierdoor is de categorisering afkomstig van de 'Staat van Bedrijven – functiemenging' van toepassing.

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in pandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Het tankstation is op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' aan te merken als een 'Benzineservicestation – zonder LPG'. Dergelijke functies kunnen in pandig aan woningen worden uitgevoerd (categorie A) of dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen of andere gevoelige functies (categorie B).

De bedrijfsbestemming behorend bij het tankstation aan de Den Oordt 3 te Ommen ligt op circa 15 van het plangebied behorend bij het bestemmingsplan 'Centrum Ommen, herziening Burggraven'. Daarbij wordt opgemerkt dat het bouwvlak waarbinnen milieugevoelige functies zijn toegestaan op circa 17 meter van de betreffende bedrijfsbestemming ligt.

Tot slot wordt opgemerkt dat de bestemming 'Centrum – 1', zoals deze binnen het plangebied geldt op basis van het bestemmingsplan 'Centrum Ommen', eveneens op circa 15 meter van de bedrijfsbestemming behorend bij de Den Oordt 3 is gelegen. Binnen de betreffende centrumbestemming zijn reeds milieugevoelige functies (wonen) toegestaan. Vanuit planologisch oogpunt is er dan ook geenszins sprake van (verdere) belemmering van de ontwikkelmogelijkheden van het bedrijfsterrein aan de Den Oordt 3.

Gelet op het vorenstaande is er dan ook geenszins sprake van belemmering van de ontwikkelmogelijkheden van het betreffende tankstation.

Externe veiligheid

Ter plaatse van het tankstation aan de Den Oordt 3 kan gelet op de functieaanduiding in het geldende bestemmingsplan: 'Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' geen LPG getankt worden. Voor tankstations zonder LPG geldt geen minimale afstandseis tot externe (beperkt) kwetsbare objecten.

Afhankelijk van de dag van de week is de tankshop gesloten tussen 21:00 en 7:00, 7:30 of 9:00 uur. Tanken blijft mogelijk in dat tijdslot, zodat er op dat moment sprake is van een onbemand tankstation.

Volgens categorie 5.4 onder e van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht is een onbemand tankstation vergunningplichtig als de afleverzuil op minder dan 20 m staat van bijvoorbeeld een woning van derden¹. Als deze afstand minimaal 20 m is, is er een voldoende veilige situatie. In dat geval is de warmtestraling op de gevel van het gebouw bij een incident kleiner dan 10 KW/m² en acceptabel.

¹ Besluit omgevingsrecht (Bor), Stb. 2010, 231

De pompeilanden onder de luifel van het tankstation liggen op ten minste 25 meter van het dichtstbijzijnde locatie waar binnen het bestemmingsplan 'Centrum Ommen, herziening Burggraven' woning zijn toegestaan (bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen – 1'). Gelet op het vorenstaande is er sprake van een voldoende veilige situatie.

2. Verzocht wordt om rekening te houden met gewenste toekomstige ontwikkeling(en) van het tankstation.

Eventueel toekomstige ontwikkeling van het tankstation aan de Den Oordt 3 zijn niet relevant in het kader van het bestemmingsplan 'Centrum Ommen, herziening Burggraven'. Voldoende duidelijk is dat op basis van de huidige (planologische) rechten er geen sprake is van een belemmering van het bedrijfsperceel aan de Den Oordt 3. Andersom is er binnen het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voorstel college

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.