

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 222940
Behandelaar: Gerald van der Sleen
E-mail: gerald.vandersleen@ommen.nl

Raad: 23 september 2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Varsenerstraat 2-6

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. het bestemmingsplan 'Centrum Ommen, Varsenerstraat 2-6' ongewijzigd vast te stellen, e.e.a. conform de digitale versie 'NL.IMRO.0175.centrum2012bp0008-vgo1'
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Voor centrumlocatie Varsenerstraat 2 t/m 6 te Ommen is een aanvraag bestemmingsplanherziening binnengekomen voor het herontwikkelen van de bestaande panden. Het plan betreft het toevoegen van een bouwlaag waardoor er in totaal sprake zal zijn drie bouwlagen. Op de begane grond wordt de bestaande commerciële ruimte behouden en vergroot met 30 m². Ter hoogte van de parkeerplaats worden 3 wooneenheden toegevoegd. Op de eerste verdieping bevinden zich 6 bestaande wooneenheden. In de bovenste (toe te voegen) bouwlaag zullen 7 woningen worden gerealiseerd.

Conform het bestemmingsplan 'Centrum Ommen' is alleen het bestaand aantal woningen toegestaan. De 10 toe te voegen woningen zijn dus strijdig met het bestemmingsplan. De woningen op de begane grond zijn eveneens in strijd met het huidige bestemmingsplan. Daarnaast is de voorgenomen uitbreiding van de begane grond (commerciële ruimte) beoogd in de bestemming 'Verkeer'. Hier zijn geen gebouwen toegestaan.

Op 22 april 2020 heeft het college ingestemd met een plan voor 7 woningen in een toe te voegen derde bouwlaag. Ook de uitbreiding van de begane grond (commerciële ruimte) is akkoord bevonden. De 3 woningen op de begane grond waren destijds nog niet beoogd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd vastgesteld worden.

Beoogd effect

Het verdichten van wonen aan de noordkant van het centrum (doelstelling GOP) alsmede het tegengaan van winkel leegstand wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het centrum.

Argumenten

1.1. De ontwikkeling is in lijn met woonbeleid (GOP)

Zoals benoemd past het toevoegen van woningen niet in het bestemmingsplan. Alleen het bestaande aantal woningen is toegestaan. Echter, met dit plan wordt ingespeeld op een bestaande en toenemende vraag naar kleinere woningen. Dit is conform de doelstellingen van

het Gemeentelijk Omgevingsplan. Dit is een reden om af te wijken van het bestemmingsplan. Door het handhaven van de commerciële ruimte op de begane grond voldoet het plan ook aan het gevoerde beleid ten aanzien van detailhandel in het centrum van Ommen.

1.2. Het huidige parkeerbeleid biedt ruimte voor de ontwikkeling

De parkeernormennota van de gemeente Ommen gaat ervan uit dat parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. Daar is in dit plan geen ruimte voor. Bij vervanging van functies/herbouw mag gebruik gemaakt worden van de bestaande parkeerbehoefte, waar het openbare gebied al voor wordt aangewend. Daar zit voor deze ontwikkeling ook de ruimte. In de huidige situatie gaat het om een commerciële functie met daarboven 6 appartementen. Per saldo wordt de commerciële ruimte met 33m² uitgebreid en daarbij 10 extra appartementen gerealiseerd. In de huidige situatie is sprake van een theoretische parkeervraag van 20 parkeerplaatsen. Dit is bestaand recht. In de nieuwe situatie is er een hogere parkeervraag. Nu is het mogelijk om in gebieden waar parkeerregulering van kracht is afwijkend om te gaan met parkeernormering. In dit geval kan gesteld worden dat de huidige bewoners van het pand recht hebben om een parkeervergunning op de daarvoor aangewezen locaties aan te schaffen. Het zou logisch zijn om ook de toekomstige bewoners hetzelfde recht te geven om hier te parkeren. Op dit moment is er nog voldoende restcapaciteit op de vergunninghoudersparkeerplaatsen beschikbaar om deze toename aan te kunnen. Daarbij geldt dat het aandeel bezoekers wat verwerkt zit in de parkeernorm, gebruik kan maken van de parkeergelegenheid in de blauwe zone. In de praktijk zal het aantal vergunningen wat afgegeven moet worden dus minder zijn.

1.3. De Stichting Ommer Molens is akkoord met de voorgenomen bouwhoogte

De ontwikkellocatie valt in twee molenbiotopen. Enerzijds van molen Den Oordt (Den Oordt 7), anderzijds van molen De Konijnenbelt (Zwolseweg 5). Conform het bestemmingsplan dient de bouwhoogte te voldoen aan een in de molenbiotoop opgenomen formule. Conform deze formule geldt een bij recht toegestane maximale bouwhoogte van respectievelijk 8,14 en 9,22 meter. In het bouwplan is sprake van een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Er kan worden afgeweken van deze bouwhoogte, mits de belangen van de molen(s) niet in onevenredige mate worden geschaad en er advies wordt ingewonnen bij de Stichting Ommer Molens. Er is advies ingewonnen bij de Stichting Ommer Molen. De Stichting Ommer Molens stemt in met de voorgenomen bouwhoogte. Dit heeft te maken met de afstand tot de molens en de reeds aanwezige bebouwing met een bouwhoogte van 3 bouwlagen.

1.4. De uitbouw op de begane grond vormt geen verkeerstechnische of stedenbouwkundige belemmering

Vanuit verkeerstechnisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de uitbreiding van de commerciële ruimte op de begane grond. Vanuit welstand is aangegeven dat deze uitbouw een positieve uitwerking zal hebben op het pand en de omgeving. De bevoorrading van de Hema komt niet in het geding. De initiatiefnemer heeft, na overleg met de Hema, dit ook kunnen bevestigen.

1.5. De drie appartementen op de begane grond voldoen aan het gevoerde beleid ten aanzien van het stadscentrum

Deze woningen vallen namelijk buiten het 'kernwinkelgebied'. Winkels worden geconcentreerd in dit kernwinkelgebied (zie bijlage 6). Overige locaties (voormalige winkels) kunnen worden omgezet naar 'Wonen'. Dit is in lijn met het bestendig gevoerde beleid ten aanzien van woningen op de begane grond in het centrum. Deze drie woningen waren geen onderdeel van

het collegebesluit van 22 april 2020, maar vanwege bovenstaande redenen kan er wel medewerking worden verleend.

1.6. Het plan is planologisch inpasbaar

Dat wil zeggen dat het plan voldoet aan de wet- en regelgeving omtrent ruimtelijke ordening. Wel is er formeel een belemmering ten aanzien van externe veiligheid, wat aandacht behoeft (zie argument 2.1.). Dit ligt de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

2.1. Het beleid externe veiligheid moet worden aangepast

Op dit moment kent Gemeente Ommen een beleid ten aanzien van externe veiligheid. Hierin staan (onder andere) de toegestane rijroutes voor gevaarlijke stoffen. Een van de routes loopt via de Vechtkade. Daarom geldt formeel ook een belemmering voor dit plan, omdat er binnen de belemmeringsstrook van deze route nieuwe gevoelige objecten (lees: woningen) worden toegevoegd. Op dit moment geldt een inrijverbod voor zwaar verkeer voor de Vechtkade (verkeersbesluit). Via dit verkeersbesluit is zwaar vervoer dan ook uitgesloten. Daarnaast is, door realisatie van de rondweg N36, de noodzaak (en aantrekkelijkheid) voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de route Vechtkade komen te vervallen. Bovengenoemde redenen kunnen dienen als onderbouwing om al wel in procedure te gaan met dit bestemmingsplan. Wel wordt voorgesteld om het beleid externe veiligheid zodanig aan te passen dat de route over de Vechtkade komt te vervallen. Zo wordt (juridisch) uitgesloten dat de route in de toekomst niet alsnog gebruikt kan worden voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risico's en kanttekeningen

1.1. Er is beroep mogelijk bij de Raad van State

Belanghebbenden kunnen in beroep tegen het vastgestelde bestemming bij de Raad van State.

Participatie

Er heeft overleg plaatsgevonden met de volgende belanghebbenden: • VVE "appartementen" Varsenerplein boven EP 3 • VVE "11 aprilplein" (eigenaar hema, bakker, slager, groenteboer, kledingzaak & bovenliggende appartementen) • Eigenaren van Gasthuisstraat 58, 60 & 60a
Initiatiefnemer heeft te kennen gegeven dat al bovenstaande belanghebbenden instemmen met het plan.

Financiën

Er worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening.

Er is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst getekend om eventuele gevolgen van planschade te kunnen verhalen.

Communicatie

Het besluit zal onderdeel zijn van de openbare besluitenlijst.

Het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd in het Ommer Nieuws, de Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van de gemeente Ommen.

Bijlagen

1. Planverbeelding
2. Regels
3. Toelichting
4. Bijlage bij de regels - Staat van bedrijfsactiviteiten
5. Bijlage bij de toelichting - bijlage 1
6. Bijlage bij de toelichting - bijlage 2
7. Bijlage bij de toelichting - bijlage 3

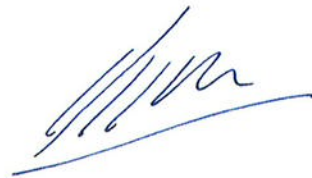
Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.W.H. Blaauw', with a long horizontal stroke extending to the right.

J.W.H. Blaauw

Burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.M. Vroomen', with a long horizontal stroke extending to the right.

mr. drs. J.M. Vroomen

Raadsbesluit

Zaaknummer: 222940

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Varsenerstraat 2-6

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 17 augustus 2021;

Artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening
(vaststellen bestemmingsplan door de raad) en artikel 6.12 Wro.

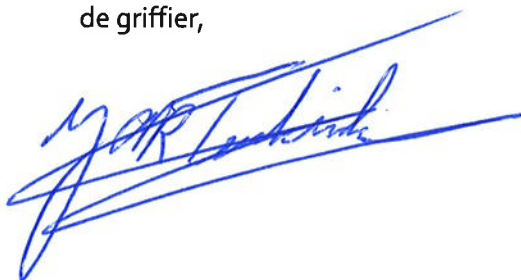
Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Centrum Ommen, Varsenerstraat 2-6' ongewijzigd vast te stellen, e.e.a. conform de digitale versie 'NL.IMRO.0175.centrum2012bp0008-vgo1'
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 23 september 2021.

De raad voornoemd,

de griffier,



J.A.R. Tenkink

de voorzitter,



mr. drs. J.M. Vroomen