

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	2245849	Raad	29 mei 2018
Documentnummer:	2246019	B. en W.	17 april 2018
Behandeld door:	mw. I. Hulshof		
E-mail:	Ingrid.Hulshof@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Kleine kernen, herziening Lemelerweg 46, 46a en 46b, Lemele' (van bedrijfsbestemming naar woonbestemming)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

Het bestemmingsplan 'Kleine kernen, herziening Lemelerweg 46, 46a en 46b, Lemele' ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0175.klkernen2012bp0004-VG01).

Inleiding

Initiatiefnemer heeft op 22 november 2017 een verzoek om een formele planologische procedure ingediend voor omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De locatie betreft een voormalige veevoerhandel met twee bedrijfswoningen (46a en 46b), een kantoor (46) en bedrijfsgebouwen.

Het college heeft op 22 juni 2017 in principe ingestemd met de bestemmingswijziging onder de volgende voorwaarden:

- De bedrijfsgebouwen worden kwalitatief verbeterd door het vervangen van de huidige asbesthoudende dakbedekking door nieuwe dakbedekking passend bij een woonperceel;
- Er wordt een ruimtelijk kwaliteitsplan gemaakt;
- De spelregels van het Gemeentelijk Omgevingsplan worden in acht genomen.

Aan deze voorwaarden is uitvoering gegeven.

- De bedrijfsgebouwen worden voorzien van een nieuwe dakbedekking, passend bij een woonperceel.
- Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld.
- Initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij zijn directe burens heeft geïnformeerd en dat er vanuit de burens geen bezwaren bestaan tegen omzetting in een woonbestemming.

Op 21 december 2017 is conform de Nadere regeling delegatie en mandaat Gemeente Ommen 2012 met toepassing van de kruimelgevallenregeling een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van het kantoorpand (46) als woning. Hieraan is een voorschrift gekoppeld ter uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan. Het ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet in de verandering van een erfinrichting met een bedrijfsuitstraling naar een erfinrichting met een woonuitstraling.

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 8 februari 2018 tot en met woensdag 21 maart 2018. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Van de provincie is de reactie ontvangen dat het plan is gelegen in een intrekgebied. Daar moet sprake zijn van stand still bij functiewijzigingen. Verzocht wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog in de toelichting een korte verwijzing naar het provinciale grondwaterbeschermingsbeleid op te nemen. Verder geeft het plan ambtelijk geen reden om GS te adviseren een zienswijze in te dienen. Naar aanleiding van deze reactie wordt de toelichting op het plan aangepast. Omdat de toelichting geen onderdeel is van het juridische plan, kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld.

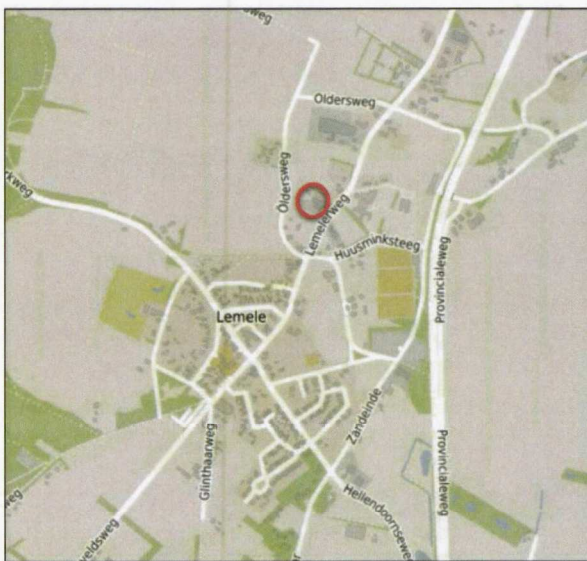
Beoogd effect

Het in planologisch opzicht vastleggen van de reeds vergunde situatie (gebruik van het kantoorpand als woning) en van het gebruik van de twee bedrijfswoningen als burgerwoning.

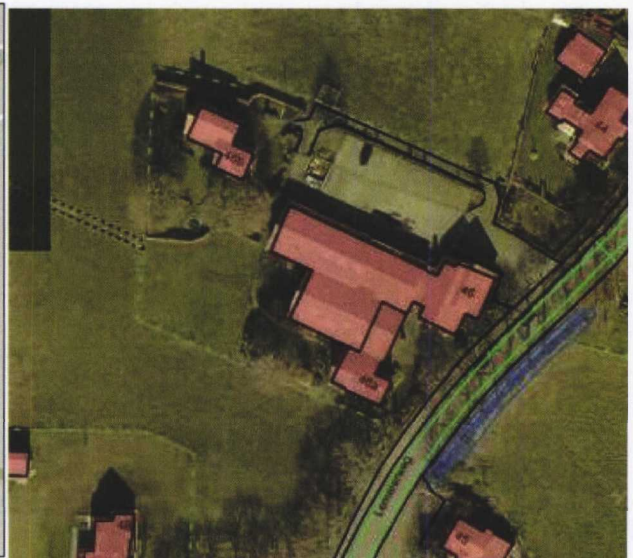
Argumenten

Functiewijziging

De functiewijziging is /kan worden vergund met de kruimelgevallenregeling. Echter, het is gewenst om de bedrijfsbestemming eraf te halen en de nieuwe functie (wonen) planologisch vast te leggen.



Ligging locatie



Luchtfoto met huisnummering



Geldend bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan

Ruimtelijk bestaan tegen deze transformatie geen zwaarwegende bezwaren. Er is sprake van gemengd gebied, waarbinnen geen specifieke doelstelling geldt tot behoud van de bedrijfsbestemming. De transformatie van het bestaande kantoor naar een woning voorziet in een directe behoefte en is een goede vervolgfunctie op deze plaats. Vanuit volkshuisvestingsoogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar.

De nieuwe woonfunctie leidt niet tot onevenredige beperkingen voor omliggende functies. Andersom geldt dat ter plaatse van de nieuwe woonfunctie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er is geen sprake van omstandigheden in de nabije omgeving die hierop een negatieve impact hebben.

In de toelichting op het bestemmingsplan is onderbouwd dat de functiewijziging in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dat laatste geldt ook voor het hobbymatig gebruik van de bedrijfsgebouwen voor paarden.

Ruimtelijke kwaliteit

Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Met uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan verbetert de ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan voorziet in mogelijkheden om te handhaven op de uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan.

Exploitatieplan

Voor gronden waarop een aangewezen bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgenomen moet een exploitatieplan worden vastgesteld. Het bestemmingsplan ziet niet op een dergelijk aangewezen bouwplan, maar betreft een functiewijziging van bestaande gebouwen. Een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan is dus niet aan de orde.

Risico's

Nu geen zienswijzen naar voren zijn gebracht kan beroep (bij de Raad van State) alleen worden ingesteld door personen aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen naar voren hebben gebracht.

Financiën

De kosten voor het volgen van de planologische procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Communicatie

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (publicatie in het Ommer Nieuws en de Staatscourant en plaatsing bestemmingsplan op gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl).

Bijlage

- Ontwerpbestemmingsplan 'Kleine kernen, herziening Lemelerweg 46, 46a en 46b, Lemele'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

J.W.H. Blaauw

Burgemeester,

mr. drs. J.M. Vroomen

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2245849
Documentkenmerk: 2246019

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Kleine kernen, herziening Lemelerweg 46, 46a en 46b, Lemele' (van bedrijfsbestemming naar woonbestemming).

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 april 2018 ;

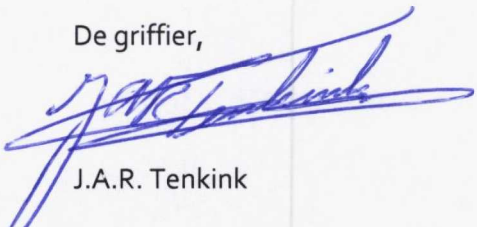
Besluit:

het bestemmingsplan 'Kleine kernen, herziening Lemelerweg 46, 46a en 46b, Lemele' ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0175.klkernen2012bp0004-VGo1).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen d.d. 29 mei 2018.

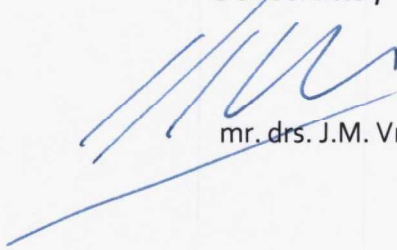
De raad voornoemd,

De griffier,



J.A.R. Tenkink

De voorzitter,



mr. drs. J.M. Vroomen