

Zaaknummer: 714643 Raad: 24 oktober 2024
Portefeuillehouder Wethouder L.G.M. (Leo) Bongers College: 20 augustus 2024

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Centrum Ommen, herziening Bermerstraat 1

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. In te stemmen met de notitie zienswijzen Centrum Ommen, herziening Bermerstraat 1.
2. Het bestemmingsplan "Centrum Ommen, herziening Bermerstraat 1" gewijzigd vast te stellen, één en ander conform de digitale versie NL.IMRO.0175.centrum2012bp0013-VG01.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Centrum Ommen, herziening Bermerstraat 1 heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Hiertegen zijn zienswijzen ingediend. Uw Raad moet een besluit nemen over het vaststellen van het bestemmingsplan.

Bestaande situatie

De locatie Bermerstraat 1 ligt in het centrumgebied van Ommen. Het bestaande winkelpand staat al lange tijd leeg en raakt in verval. Deze situatie doet afbreuk aan het straatbeeld. Het is niet te verwachten dat het pand binnen afzienbare tijd een nieuwe invulling krijgt.

Het plan

Initiatiefnemer heeft het plan om de bestaande bebouwing te slopen en hier een nieuw gebouw te realiseren met 3 bouwlagen. In dit gebouw wil hij maximaal 14 appartementen realiseren. Op de begane grond wordt ook ruimte gereserveerd voor een centrumfunctie.

Het proces

Het voorbereiden van een bestemmingsplanprocedure is een taak van het college van Burgemeester en Wethouders. Wij hebben na uitgebreide beoordeling en afstemming besloten om het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen, zoals de Algemene wet bestuursrecht voorschrijft. Er zijn in deze periode vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven voor ons college geen aanleiding voor een andere beoordeling. Alles overziend is er sprake van een plan dat passend is op deze locatie en bijdraagt aan de goede ruimtelijke ordening.

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het bestemmingsplan voor de locatie Bermerstraat 1 te herzien. Het is aan de Gemeenteraad om een besluit te nemen op dit verzoek. Dit besluit vindt

plaats op basis van een belangenafweging, waarbij ook de ingediende zienswijzen worden meegewogen. Het afwegingskader hiervoor is de 'goede ruimtelijke ordening'.

Uw Raad heeft op 16 mei 2024 besloten het voorstel van de agenda te halen. Er is echter sprake van een aanvraag waarop een besluit genomen moet worden. Wij leggen het plan daarom opnieuw aan uw Raad voor. Op initiatief van de aanvrager is hierin wel een wijziging opgenomen.

Beoogd effect

Een besluit nemen op de ingediende aanvraag om herziening van het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 De zienswijzen moeten beantwoord worden en geven geen aanleiding voor een ander standpunt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen moeten betrokken worden bij de belangenafweging om te komen tot een besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan. In de bijgevoegde "Notitie zienswijzen Centrum Ommen, herziening Bermerstraat 1" doen wij een voorstel voor beantwoording.

Zoals u in de genoemde notitie zienswijzen kunt lezen geven de zienswijzen voor ons college geen aanleiding om aanpassingen voor te stellen. Ook na het lezen van de zienswijzen vinden wij namelijk dat er sprake is van een passende ontwikkeling op deze locatie die bijdraagt aan de goede ruimtelijke ordening.

2.1 Wij stellen uw Raad nogmaals voor het bestemmingsplan vast te stellen, maar met een wijziging in de planregels.

Op 16 mei 2024 heeft uw Raad een eerder voorstel over vaststelling van dit bestemmingsplan van de agenda gehaald. Er ligt echter een aanvraag waarop een besluit genomen moet worden, en uw Raad is daarvoor het bevoegde gezag. Er zijn geen veranderde omstandigheden of inzichten. Daarom stellen wij uw Raad nogmaals voor het bestemmingsplan vast te stellen.

De initiatiefnemer heeft wel aanleiding gezien om een wijziging in de planregels voor te stellen. Deze houdt in dat naast een minimale oppervlakte van 75m² ook een minimale breedte van 5,2 meter in de voorgevel wordt vastgesteld in de planregels voor centrumfuncties.

2.2 De voorgenomen herontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het betreft een pand in het centrum van Ommen dat momenteel leeg staat en waarvoor geen passende nieuwe invulling voorhanden is. De bestaande situatie doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De voorgenomen ontwikkeling waarbij de bestaande bebouwing plaatsmaakt voor een nieuw gebouw met woningen en centrumfunctie zorgt voor een kwaliteitsimpuls in dit deel van het centrum van Ommen.

2.3 Het plan is in overeenstemming met het door uw Raad vastgestelde ruimtelijk beleid.

In de ontwikkelstrategie 'Vitaal hart van het Vechtdal' is de omgeving Bermerstraat namelijk aangewezen als multifunctioneel dwaalmilieu. Dit is een gebied waar wonen op de begane grond mogelijk is, maar waar ook een aantrekkelijke mix aan functies behouden moet blijven. Hieraan is invulling gegeven door naast wonen ook een centrumfunctie op de begane grond te realiseren. Dit is in de planregels geborgd met een minimale oppervlakte van 75m² en een minimale breedte van 5,2 meter in de voorgevel.

2.4 Er zijn geen belemmerende omgevingsaspecten.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening zijn verschillende omgevingsaspecten van belang, zoals geluid, natuur, bodemkwaliteit en water. In de plantoelichting is op alle relevante aspecten ingegaan en waar nodig zijn deze met onderzoeken onderbouwd. Hieruit komen geen belemmeringen naar voren.

2.5 Er heeft afstemming plaatsgevonden met de molenstichting, en de stadsbouwmeester.

De locatie ligt binnen de molenbiotoop van twee molens. Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar eventuele windhinder en initiatiefnemer heeft zijn plannen voorgelegd aan de Stichting Ommer Molens. Deze heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan. De molenbiotopen zijn opgenomen in de planregels.

Het ruimtelijk kader, dat bestaat uit de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan is ook afgestemd met de Stadsbouwmeester. Deze is van oordeel dat binnen dit kader een passende nieuwe invulling gegeven kan worden aan het gebied.

2.6 Het Waterschap en de Provincie zijn akkoord.

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap en de provincie. Beide hebben aangegeven in te stemmen met het plan.

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig.

Het is een particulier initiatief, dat de initiatiefnemer zelf en voor eigen rekening uitvoert. Ook is een overeenkomst getekend, waarmee vergoeding van planschade is geregeld. Er zijn dus geen gemeentelijke kosten die verhaald kunnen of moeten worden in een exploitatieplan.

Risico's en kanttekeningen

1.1 Er is beroep mogelijk.

Na uw besluit wordt het bestemmingsplan gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen gedurende 6 weken beroep aantekenen tegen uw besluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.2 Voordat het plan uitgevoerd kan worden is een omgevingsvergunning nodig.

Met het bestemmingsplan wordt alleen het ruimtelijk kader vastgesteld. Het geeft nog geen bouwtitel. Het bestemmingsplan vormt één van de toetsingscriteria bij een nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning. Naast een toets aan het bestemmingsplan vindt ook een welstandsbeoordeling plaats door de Stadsbouwmeester.

Participatie

Van initiatiefnemer wordt verlangd dat eigenaren en bewoners van omliggende percelen over de plannen worden geïnformeerd en de kans krijgen hierop te reageren, voordat de aanvraag definitief wordt ingediend.

Initiatiefnemer heeft hieraan uitvoering gegeven, onder meer door voorafgaand aan het indienen van de aanvraag een informatiebijeenkomst te houden. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met individuele bewoners en ondernemers in de omgeving. Mede uit de ingediende zienswijzen blijkt dat er geen volledige overeenstemming is.

Volledige overeenstemming met de omgeving is geen vereiste om medewerking te verlenen aan een plan. De initiatiefnemer bepaalt uiteindelijk wat er wordt aangevraagd en het is aan ons als gemeente om op basis van een belangenafweging een besluit te nemen op de ingediende aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Financiën

Voor de behandeling van het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening.

Communicatie

Het besluit komt op de openbare besluitenlijst.

Uw besluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. Gedurende 6 weken bestaat de mogelijkheid in beroep te gaan tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd.

Bijlagen

1. Bermerstraat 1, toelichting
2. Bermerstraat 1, regels
3. Bermerstraat 1, verbeelding
4. Bermerstraat 1, bijlagen bij toelichting
5. Bermerstraat 1, bijlagen bij regels
6. Notitie zienswijzen, Bermerstraat 1

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

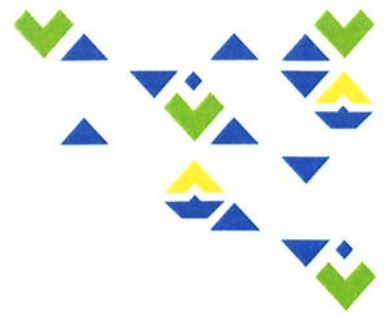


J.W.H. Blaauw

Burgemeester,



mr. drs. J.M. Vroomen



Raadsbesluit

Zaaknummer: 714643

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Centrum Ommen, herziening Bermerstraat 1

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 20 augustus 2024;

Gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Besluit:

1. In te stemmen met de notitie zienswijzen Centrum Ommen, herziening Bermerstraat 1.
2. Het bestemmingsplan "Centrum Ommen, herziening Bermerstraat 1" gewijzigd **niet** vast te stellen, één-en-ander-conform-de digitale versie NL.IMRO.0175.centrum2012bp0013-VG01.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 24 oktober 2024

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

S.G.M. Dijk-Horenberg

mr. drs. J.M. Vroomen