

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 249885
 Behandelaar: Gerald van der Sleen
 E-mail: gerald.vandersleen@ommen.nl

Raad: 25 november 2021
 College: 12 oktober 2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Centrum Ommen, herziening twee stadswoningen'

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Het bestemmingsplan 'Centrum Ommen, herziening twee stadswoningen Varsenerstraat' ongewijzigd vast te stellen, e.e.a. conform de elektronische versie NL.IMRO.0175.centrum2012bp0007-vgo1;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Varsenerstraat ongenummerd (perceel OMNo2- C 645) in Ommen betreft een centrumlocatie die momenteel in gebruik is als parkeergelegenheid. Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van dit perceel, tegelijkertijd met de door de gemeente uit te voeren herinrichting van het parkeerterrein, een twee-onder-een-kapwoning te realiseren. De realisatie van de stadswoningen aan de Varsenerstraat is zoals overeengekomen met de ontwikkelaar (zie bijlage 2 + addendum bijlage 3) en is het sluitstuk van de Westflankontwikkeling. De westflankontwikkeling heeft relatie met het programma 'Centrum Ontwikkeling Ommen' en bijbehorend 'Actieplan Centrum Ommen'.

De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Centrum Ommen'. Binnen dit bestemmingsplan is het op deze locatie toegestaan één vrijstaande woning te realiseren. Het voornemen van initiatiefnemer is echter om een twee-onder-een-kapwoning te bouwen, om zo beter aan te sluiten op de behoefte van de woningmarkt. Hiertoe ontbreken echter de juiste bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad kan daarom overgaan op het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van een twee-onder-een-kapwoning op deze locatie als sluitstuk van de westflankontwikkeling, zoals tussen initiatiefnemer en gemeente overeengekomen in de anterieure overeenkomst

Argumenten

1.1. Met het bestemmingsplan wordt het project voor het deel 'Westflank' afgerond

Op 18 juli 2017 heeft de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten voor de bouw van drie stadswoningen (zie bijlage 2). Deze ontwikkeling betreft het sluitstuk van de

westflankontwikkeling. Na overleg met de buurt bleek een aanpassing van drie naar twee stadswoningen wenselijk. Hiertoe is op 7 maart 2021 een addendum ondertekend (zie bijlage 3). Onderhavig bestemmingsplan betreft een (planologische) effectuering van de gemaakte afspraken tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

1.2. Het plan past op basis van de parkeerregels

Er geldt een parkeernorm van 3.4 voor de twee woningen. Afgerond is dit 4. Twee hiervan worden op eigen terrein gerealiseerd. Voor de resterende 2 parkeerplaatsen, die niet op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden, kunnen bewoners een vergunning aanvragen voor de vergunninghoudersparkeerplaatsen. Ook kan worden uitgeweken naar de parkeerterreinen aan de Voormars en Den Oordt.

1.3. Het plan is ruimtelijk inpasbaar

Dat wil zeggen dat er geen nadere belemmeringen zijn voor dit plan gezien vanuit de omgevingsaspecten. Ook voor overige aspecten (bijvoorbeeld parkeren) zijn geen belemmeringen (zie toelichting van het bestemmingsplan).

1.4. Het wettelijk vooroverleg is afgerond

Het wettelijk vooroverleg met de provincie en het waterschap is afgerond. Er zijn geen bezwaren ten aanzien van het bestemmingsplan.

1.5. Er zijn geen zienswijzen ingediend

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

2.1. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

Artikel 6.12. lid 1 van de Wro stelt dat bij bestemmingsplannen een door de raad vastgesteld exploitatieplan verplicht is, tenzij (lid 2) het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval is van dit laatste sprake. Er is namelijk een anterieure overeenkomst (+ addendum) afgesloten waarin ook planschaderisico geregeld is (zie bijlagen 2 en 3).

Risico's en kanttekeningen

1.1. Er is beroep door belanghebbenden mogelijk

Belanghebbenden kunnen in beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Initiatiefnemer is samen met de gemeente in gesprek gegaan met direct omwonenden en ondernemers in het plangebied. Nadat een uitnodigingsbrief voor een informatiebijeenkomst aan alle omwonenden en ondernemers uit de directe omgeving is verzonden, is er op 1 juli 2020 een inloopmiddag- en avond georganiseerd in zalencentrum "De Kern" in Ommen. Zowel de middag als de avond werden goed bezocht (totaal zo'n 18 bezoekers) en er zijn diverse aandachtspunten door de omgeving naar voren gebracht. De inloopmiddag- en avond heeft ertoe geleid dat het oorspronkelijke plan (drie stadswoningen op deze plek) is aangepast naar twee woningen. Ook zijn er diverse aanpassingen gedaan aan het ontwerp van de inrichting van het openbaar gebied (andere indeling parkeerterrein, situering glazen afvalcontainers, breedte van de stoepen, etc. etc.). In de maanden september tot en met november 2020 heeft

initiatiefnemer op basis van de aangepaste opzet met twee- in plaats van drie woningen nog een aantal keren overleg gevoerd met de insprekers om tot een goede afstemming te komen. De wijziging van drie naar twee stadswoningen is vastgelegd in een toevoeging (addendum) aan de bestaande anterieure overeenkomst (zie bijlage 3 bij dit voorstel).

Financiën

Voor de behandeling van de procedure worden leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer conform de legesverordening van het moment van indienen.

Communicatie

Het besluit zal onderdeel uitmaken van de openbare besluitenlijst.

Het besluit wordt, conform de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze, gepubliceerd op de gemeentelijke website, Ommer Nieuws, www.ruimtelijkeplannen.nl en Staatscourant.

Bijlagen

1. Aanvraag
2. Anterieure overeenkomst
3. Addendum anterieure overeenkomst
4. Actieplan Centrumontwikkeling
5. Verbeelding bestemmingsplan
6. Toelichting bestemmingsplan
7. Regels bestemmingsplan
8. Bijlage bij de toelichting
9. Bijlagen bij de regels

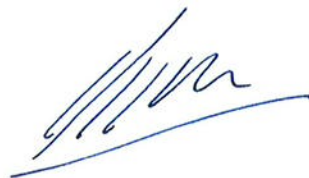
Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,



J.W.H. Blaauw

Burgemeester,



mr. drs. J.M. Vroomen

Raadsbesluit

Zaaknummer: 249885

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Centrum Ommen, herziening twee stadswoningen Varsenerstraat'

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 12 oktober 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, herziening twee stadswoningen Varsenerstraat' ongewijzigd vast te stellen, e.e.a. conform de elektronische versie NL.IMRO.0175.centrum2012bp0007-vg01;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 25 november 2021.

De raad voornoemd,

de griffier,



J.A.R. Tenkink

de voorzitter,



mr. drs. J.M. Vroomen