

**afschrift aan:**

- besluitenregister (origineel besluit)
- Mini van Oenen



doorkiesnr.	inlichtingen bij/ email	ons kenmerk/ zaaknummer	datum
0523289394	mevrouw M. van Oenen-Hilgenkamp	RD/R/13-01967	27 juni 2013

onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Kleine kernen"

VERZONDEN 2 JUL 2013

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 mei 2013, kenmerk RD/R/13-01964;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kleine kernen' vanaf 14 februari 2013 tot en met 27 maart 2013 voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

dat binnen de termijn vijf zienswijzen kenbaar zijn gemaakt, die daarom ontvankelijk zijn;

dat deze zienswijzen betrekking hebben op de volgende percelen;

- Vilsterseweg 9 te Vilsteren door Tijhaar Installatiebedrijf, met kenmerk IN/13-43529;
- Beerzerweg 27 te Beerze, met kenmerk IN/13-43776;
- Vilsterseweg 17 te Vilsteren door Landgoed Vilsteren BV, met kenmerk IN/13-43764;
- Kerkweg 11-13 te Lemele, met kenmerk IN/13-43786;
- Kloosterdijk 48 te Beerzerveld, met kenmerk IN/13-43800.

dat een aantal zienswijzen aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan;

voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan aanleiding geeft tot een aantal ambtshalve wijzigingen in de toelichting en regels en op de verbeelding aangebrachte bestemmingen:

dat blijkens de toelichting van het bestemmingsplan zich een situatie voordoet zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 2, sub a van de Wet ruimtelijke ordening en er aldus geen noodzaak bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan;

dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening 6 weken na vaststelling bekend gemaakt moet worden;

dat een verzoek bij de VROM-inspecteur en gedeputeerde staten kan worden ingediend om het besluit eerder bekend te maken;

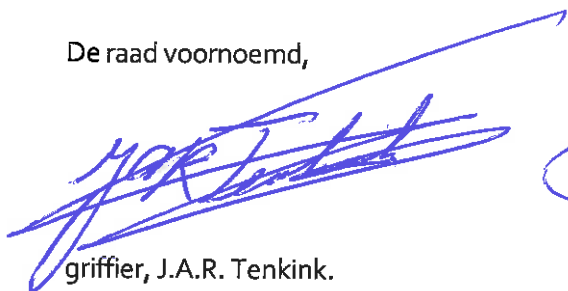
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

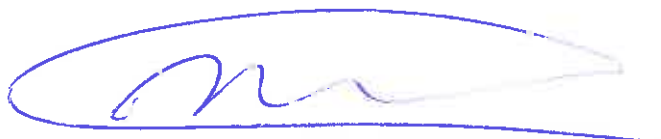
1. Met overname van de motivering in het raadsvoorstel:
 - a. De zienswijze m.b.t. Vilsterseweg 9 te Vilsteren, met kenmerk IN/13-43529 niet over te nemen;
 - b. De zienswijze m.b.t. Beerzerweg 27 te Beerze, met kenmerk IN/13-43776 geheel over te nemen;
 - c. De zienswijze m.b.t. Vilsterseweg 17 te Vilsteren door Landgoed Vilsteren BV met kenmerk IN/13-43764 gedeeltelijk over te nemen;
 - d. De zienswijze Kerkweg 11-13 te Lemele met kenmerk IN/13-43786 geheel over te nemen;
 - e. De zienswijze Kloosterdijk 48 te Beerzerveld met kenmerk IN/13-43800 geheel over te nemen;
 - f. Het plan ambtshalve te wijzigen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende "Staat van wijzigingen";
2. Het bestemmingsplan 'Kleine kernen', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.klkernen201200001-va01 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting;
3. Voor het bestemmingsplan 'Kleine kernen' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. Burgemeester en wethouders te machtigen de VROM-Inspecteur en Gedeputeerde Staten te verzoeken het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan 6 weken na vaststelling bekend te mogen maken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 27 juni 2013.

De raad voornoemd,



griffier, J.A.R. Tenkink.



voorzitter, M.J. Ahne.

Bijlage: "Staat van wijzigingen"

“Staat van wijzigingen”

bestemmingsplan ‘Kleine kernen’

In deze “Staat van wijzigingen” zijn de wijzigingen op het ontwerp plan ‘Kleine Kernen’ opgesomd die bij vaststelling van het plan hebben plaatsgevonden. Wijzigingen met een * hebben plaatsgevonden naar aanleiding van zienswijzen. Bij de ambtshalve wijzigingen is de reden benoemd van de wijziging, wanneer dit meer is dan een technische aanpassing of een aanpassing in het kader van uniformering met de andere actualisatieplannen (de bestemmingsplannen ‘Centrum Ommen’, ‘Wonen Ommen’ en ‘Werken Ommen’). Bij verwijzingen naar artikelnummers, paragrafen etc. is uitgegaan van de bij dit besluit gevoegde versie van het bestemmingsplan.

Toelichting

- Bij de titelpagina’s is het woord ‘Ontwerp’ geschrapt en zijn de status en data aangepast;
- In paragraaf 1.2 is toegevoegd dat een drietal locaties in de kernen Beerzerveld, Beerzerveld-Kloosterdijk en Lemele buiten het plangebied zijn gelaten. Dit in verband met (hier)ontwikkelingsplannen, die nog onvoldoende concreet zijn uitgewerkt of waarvoor de planologische procedure nog niet is afgerond;
- Paragraaf 2.9 is als gevolg van de toevoeging in paragraaf 1.2 gewijzigd. Tevens is toegevoegd dat het plan een wijzigingsbevoegdheid kent voor de bouw van een extra woning in Witharen;
- Paragraaf 3.2.1. over het provinciale beleid is naar aanleiding van de voorgenomen aanpassing van de omgevingsvisie, zoals verwoord in paragraaf 3.2.2. Tevens hebben enkele ondergeschikte aanpassingen plaatsgevonden;
- Paragraaf 3.2.2. is geactualiseerd en aangevuld naar aanleiding van de laatste stand van zaken in de procedure tot aanpassing van de omgevingsvisie en de gemaakte afspraken tussen gemeente en provincie over verwerking EHS in het bestemmingsplan;
- In paragraaf 4.8.2. is de tekst omtrent geur aangevuld dat in het bestemmingsplan een regeling is opgenomen die voorkomt dat woningen ongewenst uitgebreid of verplaatst kunnen worden richting agrarische bedrijven;
- In paragraaf 4.9.2 onder het kopje ‘Toetsing’ is de tekst over de molenbiotop in de 2^e alinea uitgebreid;
- In paragraaf 5.2.2 zijn enkele teksten gewijzigd, zodat het correspondeert met de inhoud van de planregels;
- In paragraaf 7.3 is de tekst geactualiseerd. Hier opgenomen data terinzagelegging ontwerp, het aantal zienswijzen en de beantwoording daarvan;
- In paragraaf 7.4 Ambtshalve wijzigingen is de tekst opgenomen:
‘Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het plan op een aantal onderdelen ambtshalve aangepast. Deze ambtshalve aanpassingen zijn weergegeven in het raadsvoorstel en raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.’;
- In bijlage 4 is in de lijst met overzicht van bedrijven de kolom met milieucategorie geschrapt. De bestemmingsplanregels zijn bepalend hierin.

Planregels

Algemeen:

- Het ontwerpbestemmingsplan kent veel zinsneden “bouwwerken, geen gebouw zijnde”. Bij al deze gevallen is het de bedoeling om ook overkappingen uit te sluiten. In die gevallen is de tekst gewijzigd: “... *bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*,...”
- Niet in alle bestemmingen (zie artikel 3 t/m 17) , zijn openbare nutsvoorzieningen als standaard toegestane voorziening opgenomen. Deze zijn toegevoegd waar nodig, inclusief de bijbehorende standaard bebouwingsregeling;

Artikel 1 Begrippen

- In artikel 1.7 in de titel is de zinsnede "of vrij beroep" geschrapt ten opzichte van het ontwerpplan;
- In artikel 1.66 is de begripsomschrijving van het begrip "overkapping" gewijzigd: *"een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten ruimte van lichte constructie die niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven, waaronder in ieder geval een carport wordt verstaan"*;
- In artikel 1.68 is bij het begrip "peil", sub b de tekst vervangen door: *"voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein"*;
- In artikel 1.79 is een nieuw begrip "volkstuinten" toegevoegd met de volgende definitie: *"complex van tuinen voor niet-commerciële sier- en groenteteelt"*;

Artikel 3 Agrarisch

- In artikel 3.1 is de zinsnede *"met bijbehorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden"* toegevoegd;
- In artikel 3.2.5 sub h is *"buitenrijbanen"* geschrapt. Dit vanwege interne tegenstrijdigheid met de specifieke gebruiksregels en de binnenplanse afwijking voor het aanleggen van een paardenbak in dit artikel;
- In artikel 3.3.1 is de voorwaarde om te bouwen een agrarisch erf als deze groter is dan 1,5 ha geschrapt. Deze voorwaarde is ontleend aan het bestemmingsplan Buitengebied. Gelet de aard en omvang van de bedrijven in het plangebied van het bestemmingsplan Kleine kernen en de specifieke bebouwingsregeling met bebouwingspercentages is deze voorwaarde niet noodzakelijk. Toegevoegd is een voorwaarde dat de belangen van omwonenden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- In artikel 3.5.6. is het aantal voorwaarden voor het aanleggen van een paardenbak verminderd. Deels betrof het voorwaarden die abusievelijk waren opgenomen en niet van toepassing waren op het aanleggen van een paardenbak. Deels betrof het voorwaarden, waar elders in de planregels al in voorzien wordt.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

- In artikel 4.1 de zinsnede *"met bijbehorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden"* toegevoegd;
- In artikel 4.2.5 sub h is *"buitenrijbanen"* geschrapt. Dit vanwege interne tegenstrijdigheid met de specifieke gebruiksregels en de binnenplanse afwijking voor het aanleggen van een paardenbak in dit artikel;
- In artikel 4.3.1 is de voorwaarde om te bouwen een agrarisch erf als deze groter is dan 1,5 ha geschrapt. Deze voorwaarde is ontleend aan het bestemmingsplan Buitengebied. Gelet de aard en omvang van de bedrijven in het plangebied van het bestemmingsplan Kleine kernen en de specifieke bebouwingsregeling met bebouwingspercentages is deze voorwaarde niet noodzakelijk. Toegevoegd is een voorwaarde dat de belangen van omwonenden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- In artikel 4.5.6. is het aantal voorwaarden voor het aanleggen van een paardenbak verminderd. Deels betrof het voorwaarden die abusievelijk waren opgenomen en niet van toepassing waren op het aanleggen van een paardenbak. Deels betrof het voorwaarden, waar elders in de planregels al in voorzien wordt;
- In artikel 4.6 is het aanlegstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, geüniformeerd en vereenvoudigd zodanig dat eenduidige regels zijn geformuleerd afgestemd op de bestemming;

Artikel 5 Bedrijf

- In artikel 5.1 is de zinsnede "*met bijbehorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden*" toegevoegd;
- In artikel 5.1. is het expliciete verbod op vuurwerkbedrijven geschrapt, omdat dit ook in de specifieke gebruiksregels van artikel 5.4. al wordt geregeld.
- In artikel 5.1.sub n is het toegestane aantal bedrijfswoningen gekoppeld aan "*maximaal het bestaande aantal bedrijfswoningen is toegestaan*" in plaats van "per bedrijf maximaal één bedrijfswoning", zoals opgenomen in het ontwerpplan. Dit om te voorkomen dat splitsing van bedrijven zorgt voor nieuwe bouwtitels;
- In artikel 5.1, sub s is een nieuwe regeling toegevoegd, die als volgt luidt: "*het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het monument ter plaatsen van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'*". Dit omdat de molen in Vilsteren (rijksmonument) een bedrijfsbestemming kent;
- In artikel 5.1.3. is de zinsnede "*anders dan bestaande bedrijven als bedoeld in artikel 5.1.1 sub a tot en met i.*" ook van toepassing verklaard op lid a en lid b. Dit om een onbedoeld wegbestemmen en daarmee onder het overgangsrecht brengen van bestaande bedrijven te voorkomen.
- Aan artikel 5.2.2. is aan regels voor het mogen bouwen van bijgebouwen de volgende regel toegevoegd: "*de gebouwen mogen zowel aangebouwd als vrijstaand mogen worden gebouwd;*"
- In artikel 5.2.3. is de afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens gewijzigd van minimaal 2,5 meter naar 3 meter;
- In artikel 5.3. is de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een bedrijfswoning geschrapt. Bestaande bedrijfswoningen en de nog bestaande restcapaciteit zijn positief bestemd, zodat er geen noodzaak is om extra bedrijfswoningen mogelijk te maken;
- In artikel 5.3 sub f is de afwijkingsmogelijkheid voor overige bouwwerken als volgt gewijzigd: "*artikel 5.2.4 sub b en c tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.*"

Artikel 6 Buitenplaats

- In artikel 6.3 sub d is de hoogtebepaling voor overige bouwwerken als volgt gewijzigd: "*artikel 6.2.2 sub a en b tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.*"

Artikel 7 Gemengd

- In artikel 7.1.2. is een geheel nieuwe regeling opgenomen met de tekst:
"*Onder detailhandel en bedrijfsactiviteiten is niet begrepen:*
 - a. *detailhandel in volumineuze goederen dan wel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, behoudens ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel volumineus' respectievelijk 'detailhandel in brand en explosiegevaarlijke goederen';*
 - b. *het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk;*
 - c. *risicovolle inrichtingen;*
 - d. *geluidzoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder;*
 - e. *bedrijven die voldoen aan de activiteitsomschrijvingen in kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage*".
- In artikel 7.2.2. is de regeling voor bijgebouwen aangepast naar hetgeen onder de bestemming Bedrijf (artikel 5) hiervoor is geregeld;
- In artikel 7.2.4. is de afstand gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens gewijzigd van minimaal 2,5 meter naar 3 meter;
- In artikel 7.3 sub e is de afwijkingsmogelijkheid voor overige bouwwerken als volgt gewijzigd: "*artikel 7.2.4 sub b en c tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.*"

Artikel 8 Groen

- In artikel 8.1 is onder h toegevoegd: "*uitritten*".

Artikel 9 Horeca

- In artikel 9.1. sub b is het aantal toegestane bedrijfswoningen gekoppeld aan de bestemming en niet langer aan het bedrijf. Dit om te voorkomen dat splitsing van bedrijven zorgt voor nieuwe bouwtitels;
- In artikel 9.2.2. is een regeling voor bijgebouwen toegevoegd, waarbij de regeling uit de bestemming Bedrijf (artikel 5) is overgenomen;
- In artikel 9.2.3 is de afstand gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens gewijzigd van minimaal 2,5 meter naar 3 meter;
- In artikel 9.3 sub e is de afwijkingsmogelijkheid voor overige bouwwerken als volgt gewijzigd: "*artikel 9.2.4 sub b en c tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.*"

Artikel 10 Maatschappelijk

- In artikel 10.1.1 sub d is de mogelijkheid om per bedrijf één bedrijfswoning te mogen bouwen geschrapt. Het bestemmingsplan beoogt alleen de bestaande bedrijfswoningen te bestemmen en geen nieuwe bedrijfswoningen te creëren;
- In artikel 10.2.2. is een regeling voor bijgebouwen toegevoegd, waarbij de regeling uit de bestemming Bedrijf (artikel 5) is overgenomen;
- In artikel 10.2.3. is een regeling voor aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toegevoegd, waarbij de regeling uit de bestemming Bedrijf (artikel 5) is overgenomen;
- In artikel 10.3 sub d is een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd om een kleinere afstand tot naast liggende bebouwing mogelijk te maken, waarbij de regeling uit de bestemming Bedrijf (artikel 5) is overgenomen;
- In artikel 10.3 sub e is de afwijkingsmogelijkheid voor overige bouwwerken als volgt gewijzigd: "*artikel 10.2.3 sub b en c tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.*"

Artikel 11 Natuur

- In artikel 11.3. is het aanlegstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, geüniformeerd en vereenvoudigd zodanig dat eenduidige regels zijn geformuleerd afgestemd op de bestemming;

Artikel 13 Sport

- In artikel 13.4 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een hogere bouwhoogte tot max 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken;
- In artikel 13.5 zijn de specifieke gebruiksregels uitgebreid met een verbod op hondensport gelet het daarmee gepaard gaande omgevingslawaaï en de nabijheid van geluidgevoelige bestemmingen.

Artikel 16 Wonen

- In artikel 16.1. sub a zijn de woorden "en typologie" ten opzichte van het ontwerpplan geschrapt;
- In artikel 16.1. sub e zijn de criteria van 30% en 45 m² geschrapt ten opzichte van het ontwerpplan, omdat deze al benoemd staan in de specifieke gebruiksregels in artikel 16.4.2.;
- In artikel 16.2. is de regel omtrent aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geschrapt, omdat dit elders in artikel 16 al geregeld werd. De bijbehorende afwijkingsbevoegdheid in artikel 16.3 is daarmee eveneens geschrapt;
- In artikel 16.2.1 is de tekst "voor het bouwen ... volgende regels" geheel vervangen door de volgende tekst: "*Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in artikel 16.1 omschreven bestemming en met inachtneming van de volgende regels:*";

- In artikel 16.2.1. sub g is een nieuwe regel toegevoegd die als volgt luidt: *"aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder 16.2.2;"*
- Artikel 16.2.2. is geheel vervangen door de regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zoals opgenomen in de bestemming "Woongebied"; De verwijzingen in artikel 16.3. zijn hierop aangepast;
- In artikel 16.3.1 sub b is de regeling als volgt aangepast: *"artikel 16.2.1 onder e voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 15% en/of voor een andere dakhelling en/of voor een plat dak;"*
- In artikel 16.3.1. sub d zijn de bebouwingspercentages gewijzigd van 50% in 60%;
- * In artikel 16.3.1. sub f is een nieuwe afwijkingsbevoegdheid opgenomen die als volgt luidt:
"artikel 16.2.2. sub e voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 200 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij' mits de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd;"
- In artikel 16.3.1 sub h is de tekst vervangen door: *"artikel 16.2.4 sub a en b tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 5 m voor overige bouwwerken.";*
- Artikel 16.3.2 is geschrapt. De hierin opgenomen voorwaarden stonden al in de aanhef van artikel 16.3.1.

Artikel 17 Woongebied

- In artikel 17.1. sub e is de tekst aangevuld met *"tevens voor bed & breakfast";*
- In artikel 17.2.1. is de tekst *"voor het bouwen ... volgende regels"* geheel vervangen door de volgende tekst: *"Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in artikel 17.1 omschreven bestemming en met inachtneming van de volgende regels:";*
- In artikel 17.2.2. is de tekst *"Voor het bouwen... volgende regels"* vervangen door *"Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:";*
- In artikel 17.2.2. sub e is geen bebouwingspercentage meer benoemd, omdat dit bij sub f al wordt geregeld;
- In artikel 17.2.4. zijn de bouwregels voor volkstuinten aangepast op hetgeen ook in de verhuurovereenkomsten wordt toegestaan;
- In artikel 17.3.1 sub c is de tekst gewijzigd in: *"artikel 17.2.1 onder f voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 15% en/of voor een andere dakhelling en/of voor een plat dak;"*
- In artikel 17.3.1 sub h zijn de bouwhoogtes aangepast naar 3 mtr. voor erfafscheidingen en 5 mtr. voor overige bouwwerken;
- Artikel 17.3.2 is geschrapt. De hierin opgenomen voorwaarden stonden al in de aanhef van artikel 16.3.1;
- In artikel 17.4.1. sub d is de volgende specifieke gebruiksregel toegevoegd:
"een gebruik van volkstuinten voor het opkweken van heesters, coniferen, kerstbomen e.d."

Artikel 20 Waarde – Beschermd dorpsgezicht/Historische buitenplaats

- In artikel 20.4.1 is de aanhef tekstueel aangepast;

Artikel 23 Algemene bouwregels:

- In artikel 23.5 is een nieuwe regel toegevoegd omtrent de bouw en herbouw van geluidsgevoelige objecten die als volgt luidt:
"Indien sprake is van (her)bouw van geluidsgevoelige objecten in een zone langs een (spoor)weg als bedoeld in de Wet geluidhinder mag de afstand tot deze (spoor)weg niet worden verkleind."

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

- De algemene afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere bouwhoogte van bouwwerken tot 10 meter is vervallen. Dit wordt binnen de afzonderlijke bestemmingen geregeld, waarbij de hoogtes variëren naar gelang de bestemming;
- In artikel 26.1. sub e is toegevoegd een regeling voor het mogen plaatsen van zend-, ontvang-en/of sirenemasten, die als volgt luidt: *“de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m, met dien verstande dat deze afwijking uitsluitend mag worden verleend op gronden behorende bij de bestemmingen uit artikel 3 t/m 17;”*. Deze is geschrapt uit artikel 27;
- In artikel 26.1. sub f is toegevoegd een regeling omtrent het in pandig vergroten van een woning binnen een (voormalige) boerderij. Deze was in het ontwerpplan alleen opgenomen binnen de agrarische en de woonbestemming, waar deze nu is komen te vervallen. De regeling is daarbij inhoudelijk niet gewijzigd. Reden voor deze wijziging is het vergroten van het toepassingsbereik naar ook de boerderijvormen binnen andere bestemmingen;
- In artikel 26.1 sub g is toegevoegd een regeling omtrent splitsing van een (voormalige) boerderij. Deze was in het ontwerpplan alleen opgenomen binnen de agrarische bestemming en de woonbestemming, waar deze nu is komen te vervallen. De regeling is daarbij inhoudelijk niet gewijzigd. Reden voor deze wijziging is het vergroten van het toepassingsbereik naar ook de boerderijvormen binnen andere bestemmingen.

Verbeelding

- * Het bestemmingsvlak van het perceel Beerzerweg 27 te Beerze is vergroot conform zienswijze;
- * Op het perceel Lemelerweg 11 te Lemele is een aanduiding (bb) opgenomen om de ter plaatse aanwezige bed en breakfast aan te duiden, conform zienswijze;
- * Het bestemmingsvlak van het perceel Kloosterdijk 48 te Beerzerveld-Kloosterdijk is aan de achterzijde vergroot, conform zienswijze;
- * Het bebouwingspercentage voor de Buitenplaats Vilsteren is gewijzigd van 5% naar 10%, conform zienswijze;
- Het voormalige horecaperceel van Content aan de Westerweg met de voormalige twee nog te bouwen bedrijfswoningen (als burgerwoningen bestemd in ontwerpplannen) inclusief bijbehorende parkeerplaats is uit het plangebied van het bestemmingsplan gehaald. Dit vanwege ontwikkelingsplannen van de eigenaar van deze gronden en de voordracht tot vernietiging van een in 2012 afgegeven omgevingsvergunning voor het wijzigen van twee bedrijfswoningen in twee burgerwoningen.



- RAADSVORSTEL -



doorkiesnr.	inlichtingen bij/ email	ons kenmerk/ zaaknummer	datum
14 0529	mevrouw M. van Oenen-Hilgenkamp / mini.vanoenen-hilgenkamp@ommen-hardenberg.nl	RD/R/13-01964/	7 mei 2013

onderwerp
Bestemmingsplan 'Kleine kernen'

Aan de raad.

Bevoegd orgaan/wettelijke basis
Gemeenteraad/art.3.1. Wet ruimtelijke ordening.

Kaderstelling/programmabegroting/verantwoording
Bestemmingsplannen/Leefbaar Ommen.

Samenvatting

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen zijn 4 gebiedsgerichte bestemmingsplannen opgesteld. In het bestemmingsplan 'Kleine kernen' is het beleid vertaald in een planologisch-juridische regeling voor de kleine kernen Beerze, Beerzerveld, Beerzerveld-Kloosterdijk, Lemele, Vilsteren en Witharen.

Primair zijn de geldende bestemmingsregelingen voor in hoofdzaak gerealiseerde functies overgenomen en geactualiseerd. Waar mogelijk en waar relevant is het beleid uit het GOP in het plan meegenomen en toegepast. De gemeente heeft hiermee het gereedschap in handen om de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit te reguleren op een eenduidige, eigentijdse wijze met voldoende flexibiliteit in de planregels. Daarnaast voldoet de gemeente met het nieuwe plan aan de Wro die gemeenten voorschrijft om vóór 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen te actualiseren, met een doorlooptijd van 10 jaar, en digitaal raadpleegbaar te stellen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Bovendien is er aanleiding voor het doorvoeren een aantal ambtshalve wijzigingen. Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld besluit

1. Met overname van de motivering in het raadsvoorstel:
 - a. De zienswijze m.b.t. Vilsterseweg 9 te Vilsteren, met kenmerk IN/13-43529 , niet over te nemen;
 - b. De zienswijze m.b.t. Beerzerweg 27 te Beerze, met kenmerk IN/13-43776, geheel over te nemen;
 - c. De zienswijze m.b.t. Vilsterseweg 17 te Vilsteren door Landgoed Vilsteren BV., met kenmerk IN/13-43764, gedeeltelijk over te nemen;
 - d. De zienswijze Kerkweg 11-13 te Lemele, met kenmerk IN/ 13-43786, geheel over te nemen;
 - e. De zienswijze Kloosterdijk 48 te Beerzerveld, met kenmerk IN/13-43800, geheel over te nemen;
 - f. Het plan ambtshalve te wijzigen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende "Staat van wijzigingen";
2. Het bestemmingsplan 'Kleine kernen', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.klkernen201200001-va01 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting;
3. Voor het bestemmingsplan 'Kleine kernen' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. Burgemeester en wethouders te machtigen om de VROM-Inspecteur en Gedeputeerde Staten te verzoeken het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan 6 weken na vaststelling bekend te mogen maken.

Aanleiding

Voor u ligt het bestemmingsplan 'Kleine kernen'. Dit bestemmingsplan betreft een integrale herziening voor de kleine kernen binnen de gemeente Ommen. Het plangebied omvat de kernen Beerze, Beerzerveld, Beerzerveld-Kloosterdijk, Lemele, Vilsteren en Witharen. Grofweg worden de plangrenzen aan de buitenkant van het plangebied gevormd door het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Ommen en voor een klein deel de gemeentegrens met Hardenberg.

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen zijn 4 gebiedsgerichte bestemmingsplannen opgesteld. Het gaat hier om de bestemmingsplannen Wonen, Werken, Centrum en Kleine kernen. Hiermee wordt aangesloten op de gebiedsindeling vanuit het Gemeentelijk Omgevingsplan (GOP). Het bestemmingsplan Buitengebied is grotendeels actueel. Middels een afzonderlijk bestemmingsplan zal deze nog op een aantal onderdelen gerepareerd en aangevuld worden. Na de beoogde vaststelling van de 4 gebiedsgerichte actualisatieplannen en vaststelling van het aangepaste bestemmingsplan Buitengebied beschikt Ommen gemeente breed over actuele bestemmingsplannen.

In het bestemmingsplan 'Kleine kernen' is het beleid vertaald in een planologisch-juridische regeling voor de kleinen kernen in de gemeente Ommen. Primair zijn de geldende bestemmingsregelingen voor in hoofdzaak gerealiseerde functies overgenomen en geactualiseerd. Waar nodig en waar relevant is het beleid uit het GOP in het plan meegenomen en toegepast. De gemeente heeft hiermee het gereedschap in handen om de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit te reguleren op een eenduidige, eigentijdse wijze met voldoende flexibiliteit in de planregels.

Daarnaast voldoet de gemeente met het nieuwe plan aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die de gemeenten voorschrijft om vóór 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen te actualiseren, met een doorlooptijd van 10 jaar, en digitaal raadpleegbaar te stellen. Het plan omvat geen nieuwe planinitiatieven. Wel zijn bouwprojecten en gebruikswijzigingen die inmiddels zijn vergund, in dit bestemmingsplan meegenomen.

Inspraak en overleg

Het voorontwerpplan is aan diverse instanties en instellingen voorgelegd voor commentaar. Voor zover er sprake was van relevante opmerkingen, is het plan aangepast. Verder heeft het plan een inspraakprocedure doorlopen. Naast de gebruikelijke terinzagelegging van 6 weken (met ingang van 8 november 2012) met de mogelijkheid tot reacties, zijn er inloopbijeenkomsten in de kernen gehouden.

De ontvangen reacties en het commentaar hierop zijn verwerkt in het 'Eindverslag inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan Kleine kernen', die als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan. De resultaten van het vooroverleg en de uitkomsten van de inspraakprocedure zijn teruggekoppeld met de insprekers en overleginstanties;

Ontvangen zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kleine kernen' heeft vanaf 14 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen' zijn 5 zienswijzen ingediend, die allen tijdig zijn binnengekomen.

De ingebrachte zienswijzen hebben betrekking op de volgende percelen:

1. Vilsterseweg 9 te Vilsteren door Tijhaar Installatiebedrijf (ingekomen 25 februari 2013, geregistreerd IN/13-43529);
2. Beerzerweg 27 te Beerze (ingekomen 27 maart 2013, geregistreerd IN/13-43776);
3. Vilsterseweg 17 te Vilsteren door Landgoed Vilsteren BV (ingekomen 27 maart 2013, geregistreerd IN/13-43764);
4. Kerkweg 11-13 te Lemele (ingekomen 20 maart 2013, geregistreerd IN/13-43786);
5. Kloosterdijk 48 te Beerzerveld (ingekomen 27 maart 2013 (geregistreerd IN/13-43800).

NB. Vanuit privacy overwegingen zijn de namen van de personen niet vermeld. Uitsluitend het betrokken perceel is vermeld. Alleen wanneer sprake is van een rechtspersoon of beroepsmatig betrokken persoon is ook de naam achter het betrokken perceel vermeld.

Hieronder is een samenvatting van iedere zienswijze opgenomen met een reactie daarop en de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing(en) van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn inmiddels doorgevoerd in het aan de raad aangeboden bestemmingsplan.

Nr. 1. Vilsterseweg 9 te Vilsteren, door Tijhaar Installatiebedrijf

Samenvatting inhoud zienswijze

Om de opslagmogelijkheden uit te breiden is het noodzakelijk om het achterste magazijn op het perceel te overkappen. Niet duidelijk is of ontwerpplan deze mogelijkheid biedt. Verzocht wordt deze bouwmogelijkheid wel in het plan op te nemen.

Reactie gemeente

Het bedrijf heeft plannen om op termijn het bestaande magazijn te overkappen om hier extra opslagruimte te creëren.

Op het perceel zelf zijn er verder geen uitbreidingsmogelijkheden voor extra gebouwen.

In de bouwregels van het ontwerpplan wordt uitgegaan van bestaande goot-en bouwhoogtes en een eventueel verhoging hiervan tot maximaal 15 %.

Een redelijke uitleg van deze bepaling leidt in dit geval tot de conclusie dat de gewenste overkapping bij recht is toegestaan. Immers het merendeel van de bestaande bebouwing kent de door reclamant gewenste hoogte en ook het geldende bestemmingsplan bood reeds deze mogelijkheid. Met dit actualiseringsplan is niet beoogd deze bestaande bouwrechten in te perken, zodat in deze lijn ook beredeneerd kan worden dat "bestaand" gezien kan worden als de hoogste bestaande goot-en bouwhoogtes op het perceel. Het overkappen van de opslagruimte is derhalve bij recht toegestaan.

Voorgestelde aanpassing(en) bestemmingsplan

Geen aanpassing nodig

Nr. 2. Beerzerweg 27 te Beerze

Samenvatting inhoud zienswijze

In december 2012 is een inspraakreactie ingediend. Verzocht wordt te mogen bouwen tussen gevel en straat, het bouwvlak te verruimen en het toegestane bebouwd oppervlak te vergroten. Dit is nodig om een 'oorspronkelijke' erfinrichting te kunnen realiseren die passend is in het beschermd dorpsgezicht, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het buurtschap Beerze te verhogen.

Deze inspraakreactie is overgenomen in het 'Eindverslag inspraak en overleg van het voorontwerp bestemmingsplan Kleine kernen' met dien verstande dat de plannen voor het verruimen van het bouwvlak en het toegestaan bebouwd oppervlak nader geconcretiseerd moesten worden.

In overleg met gemeente en het Steunpunt Cultureel Erfgoed is er gekeken naar wat nodig is het erf in de toekomst weer authentiek te kunnen maken. In de zienswijze zijn de plannen geconcretiseerd en verzocht wordt nu het bouwvlak aan te passen en het toegestane bebouwde oppervlak aan te passen op basis van de bij de zienswijze gevoegde onderbouwing.

Reactie gemeente

De indiener van de zienswijze heeft zijn plannen nader geconcretiseerd en op een goede wijze met oog voor het karakter van het beschermde dorpsgezicht ruimtelijk onderbouwd. Nu de plannen op deze wijze zijn uitgewerkt, kan worden ingestemd met de gevraagde verruiming van het bestemmingsvlak van de woning. Bij een verdere uitwerking in concrete bouwplannen zal overigens te zijner tijd ook weer getoetst worden aan de waarden van het beschermde dorpsgezicht - wat geregeld is in artikel 20 van het bestemmingsplan.

Ook voor wat betreft het toestaan van meer bebouwing is er aanleiding om hierin mee te gaan. Uit de bij de zienswijze gevoegde advisering blijkt voldoende dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse gebaat is bij iets meer bebouwing. Tevens past dit verzoek prima in de filosofie van het GOP, zodat er voldoende reden is om het breder te trekken dan voor dit perceel alleen. Er zal daartoe een specifieke afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen binnen de bestemming Wonen (art. 16), waarmee het mogelijk wordt extra bijgebouwen toe te staan bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits dit leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Voorgestelde aanpassing(en) bestemmingsplan

Het bestemmingsvlak wordt vergroot conform het verzoek in de zienswijze. De planregels worden aangevuld met een regeling, die het mogelijk maakt om bij cultuurhistorische waardevolle bebouwing meer bijgebouwen toe te staan indien dit bijdraagt aan een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit.

Nr. 3. Vilsterseweg 17 te Vilsteren door Landgoed Vilsteren*Samenvatting inhoud zienswijze*Complex Huis Vilsteren.

Huis Vilsteren en de directe omgeving hebben op de verbeelding nu de bestemming Buitenplaats. Samen met de hierbij behorende bestemmingsplanregels doet dit veel meer recht aan het belang van het complex, nu en in de toekomst. In het 'Eindverslag inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Kleine kernen' staat onder de reactie van de gemeente op de vragen van het landgoed dat er een bebouwingspercentage aangehouden wordt van 10. Op de verbeelding staat echter 5%. Het landgoed verzoekt dit percentage op de verbeelding aan te passen.

Reactie gemeente

Abusievelijk is in het ontwerpbestemmingsplan een bebouwingspercentage van 5 opgenomen, terwijl dit 10 had moeten zijn conform het gestelde in het 'Eindverslag inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Kleine kernen'. Dit zal alsnog worden aangepast.

Voorgestelde aanpassing(en) bestemmingsplan

Het bebouwingspercentage op de verbeelding wordt aangepast van 5 naar 10.

Strook natuur nabij Vilsterseweg 4

Op de verbeelding staat een smalle strook met de bestemming Natuur langs de toegangsweg naar het perceel Vilsterseweg 4. Gezien de beperkte omvang van deze strook en de zeer beperkte aanwezige natuurwaarden ter plaatse en het feit dat deze grenst aan een groter stuk met de bestemming Groen, verzoekt de indiener de strook om te zetten in de bestemming Groen.

Reactie gemeente

De betreffende smalle strook maakt onderdeel uit van de EHS, heeft in het nu nog geldende bestemmingsplan een natuurbestemming en is feitelijk ook als houtopstand aanwezig. Op basis van het vooroverleg met de provincie is afgesproken dat dergelijke gronden wederom een natuurbestemming krijgen, los van de vraag of de ecologische kwaliteit hoog of beperkt is. De zienswijze op dit punt wordt gelet het vorenstaande niet overgenomen.

Voorgestelde aanpassing(en) bestemmingsplan

Geen

Nr. 4. Kerkweg 11-13 te Lemele*Samenvatting inhoud zienswijze*

Het verzoek betreft bed & breakfast locaties op de percelen Kerkweg 11 en 13. Het perceel Kerkweg 13 heeft een BB (bed& breakfast) aanduiding gekregen. Ook op het perceel Kerkweg 11 is een bed & breakfast. Het verzoek is om deze aanduiding ook voor het perceel Kerkweg 11 op te nemen.

Reactie gemeente

Al jaren zijn er op deze twee adressen bed & breakfast locaties gevestigd. Voor het perceel Kerkweg 13 is hiervoor een aanduiding op de verbeelding opgenomen. De indiener van de zienswijze merkt terecht op dat dit ook voor het perceel Kerkweg 11 had moeten.

De zienswijze wordt overgenomen en op de verbeelding wordt op het perceel Kerkweg 11 een aanduiding BB (bed & breakfast) geplaatst.

Voorgestelde aanpassing(en) bestemmingsplan

De verbeelding ter plaatse van het perceel Kerkweg 11 in Lemele aanpassen, in die zin dat aan het perceel een extra aanduiding BB (bed & breakfast) wordt toegekend.

Nr. 5 . Kloosterdijk 48 te Beerzerveld*Samenvatting inhoud zienswijze*

Het perceel Kloosterdijk 48, kadastraal bekend Ambt Ommen, sectie K, nrs. 1337 en gedeeltelijk 1338, heeft de bestemming Bedrijf. Het bezwaar bestaat eruit dat een kleine strook van het kadastrale perceel nr. 1338 als groen bestemd is. Deze strook is eigendom van de indiener en behoort tot zijn perceel waarop een bedrijvenbestemming rust. Het verzoek om deze strook ook de bestemming 'Bedrijf' te geven.

Reactie gemeente

Het gaat hierbij om een strook grond aan de achterzijde van het perceel, met een oppervlakte van 2 bij 20 mtr. Deze strook heeft in het ontwerp een groenbestemming.

De indiener vraagt om deze strook in plaats van de groenbestemming de bestemming bedrijf te geven. In dit geval is dit ook logisch omdat dit perceel tot het eigendom behoort. Planologisch is het niet bezwaarlijk deze strook (totaal 40 m²) binnen de bestemming "bedrijf" te brengen. Gelet op het voorgaande de zienswijze overnemen en de verbeelding hierop aanpassen.

Voorgestelde aanpassing(en) bestemmingsplan

Het bestemmingsvlak wordt vergroot conform het verzoek in de zienswijze.

Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp bestemmingsplan geeft aanleiding tot een aantal ambtshalve wijzigingen die van redactionele en inhoudelijk marginale aard zijn. Een en ander is verwerkt in het vast te stellen planexemplaar. De wijzigingen zijn opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende "Staat van wijzigingen".

Een belangrijke wijziging die we hier apart willen noemen betreft het terrein van het voormalig horecabedrijf Content inclusief bijbehorende parkeerplaats en vergunde bedrijfswoningen aan de Westerweg te Beerzerveld, om deze uit het bestemmingsplan "Kleine Kernen" te halen. Onlangs is bekend geworden dat de eigenaar van het horecabedrijf en de ondergrond van de bedrijfswoningen andere plannen voor dit gebied heeft. Daarnaast is de omgevingsvergunning voor het omzetten van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen voorgedragen voor vernietiging. Wij stellen u voor om deze redenen voor zowel het voormalig horecabedrijf als de naastgelegen parkeerplaats en de locatie van de twee vergunde bedrijfswoningen uit het bestemmingsplan Kleine kernen te halen in afwachting van de plannen voor dit gebied.

Wat willen wij bereiken

Met het bestemmingsplan 'Kleine kernen' willen we bereiken dat een eenduidige, eigentijdse juridisch-planologische regeling wordt vastgelegd voor de kernen Beerze, Beerzerveld, Beerzerveld-Kloosterdijk, Lemele, Vilsteren en Witharen.

Wat gaan wij ervoor doen

Het bestemmingsplan "Kleine kernen" vaststellen één en ander conform de beantwoording en voorstellen over de kenbaar gemaakte zienswijzen en conform de voorstellen over de ambtshalve wijzigingen.

Wat mag het kosten

De kosten worden ten laste gebracht van het door de raad beschikbaar gestelde krediet voor het GOP. Binnen dat krediet is rekening gehouden met de vier actualisatieplannen. Voor de gemeente zijn geen uitvoeringskosten aan dit plan verbonden. Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen of een anterieure overeenkomst te sluiten.

Communicatieparagraaf

De indieners van een zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het raadsbesluit. Overige kennisgeving van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze.

Planning

De voorstellen over de kenbare gemaakte zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen hebben gevolgen voor de termijn waarbinnen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend gemaakt mag worden. Normaal moet dat binnen twee weken na de vaststelling. Bij een gewijzigde vaststelling mag het besluit niet eerder dan zes weken na de vaststelling (artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening) bekendgemaakt worden. Hiermee wordt de provincie en inspectie Vrom de mogelijkheid gegeven een zienswijze in te dienen. Om toch eerder te kunnen publiceren wordt de VROM-Inspecteur en Gedeputeerde Staten gevraagd het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan 6 weken na vaststelling bekend te mogen maken.

Indien er geen beroep wordt ingesteld (en/of een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend), dan treedt het plan één dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

(juridische) risico's

Na vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij Raad van State, Afdeling bestuursrechtspraak, voor degenen, die zienswijzen hebben ingediend en degenen, die beroep willen instellen tegen bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen in het plan.

Burgemeester en wethouders van Ommen,

secretaris, L. Dennenberg.

burgemeester, M.J. Ahne.