



Raadsvoorstel

Zaakkenmerk:	1508781	Raad	5 november 2015
Documentkenmerk:	1508785	B. en W.	29 september 2015
Behandeld door:	dhr. W.G.J. Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Bulemansteeg (deel 2) Lemele'

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- De ingekomen zienswijze niet over te nemen;
- Het bestemmingsplan 'Bulemansteeg (deel 2) Lemele' ongewijzigd vaststellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175.klkernen2013bp0002-vg01);
- De 'beeldkwaliteitscriteria Bulemansteeg (deel 2) Lemele' vaststellen;
- De grondexploitatie Bulemansteeg vaststellen

Inleiding

Op 22 januari 2015 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan 'kleine kernen, omgeving Bulemansteeg, Lemele' gewijzigd vastgesteld. Het plangebied voor dit plan omvatte het sportpark Zandeinde, de begraafplaats van Lemele en het perceel Huusminksteeg 1 met bijbehorende gronden. Het plan is gewijzigd vastgesteld omdat een deel (beoogde woon-werklocaties aan de Bulemansteeg) uit het plangebied is gehaald. Dit is gedaan omdat nog overleg werd gevoerd met de bewoners van de Bulemansteeg 1 over de invulling van dit gebied en omdat van belang was dat op korte termijn kon worden begonnen met de herinrichting van het sportpark. Inmiddels is de herinrichting van het sportpark gereed en beschikt de SC Lemele over een fraai toekomstbestendig sportpark.

Inmiddels zijn afspraken gemaakt over de invulling van de woon-(werk)kavels en het perceel Bulemansteeg 1 en kan ook voor dit gebied een bestemmingsplan vastgesteld worden.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat de woon-(werk)locaties gerealiseerd kunnen worden.

Argumenten

Bestemmingsplan 'kleine kernen, omgeving Bulemansteeg, Lemele'

In het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kleine kernen, omgeving Bulemansteeg, Lemele' waren ook een aantal woon-werkkavels aan de Bulemansteeg meegenomen. Tegen dit onderdeel van dat bestemmingsplan is een zienswijze kenbaar gemaakt. Overleg met de indiener van deze zienswijze heeft er toe geleid dat het deel waar de woon-werkkavels moeten komen uit het bestemmingsplan is gehaald. Voor de overige delen is het bestemmingsplan vastgesteld.

In het overleg dat met de indiener van de zienswijze is gevoerd is afgesproken dat het perceel Bulemansteeg 1 meegenomen zal worden in het plan voor de woon-(werk)kavels en dat ook dit perceel bestemd een vergelijkbare bestemming krijgt.

Bestemmingsplan 'Bulemansteeg (deel 2) Lemele'

Op basis van de hierboven genoemde afspraken is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. In dit bestemmingsplan is ook het perceel Bulemansteeg 1 meegenomen. Wat betreft de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels voor de woon-werkkavels zoals die waren opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine kernen, omgeving Bulemansteeg, Lemele'. Dit betekent dat de woningen op ruime kavels gebouwd kunnen worden met daarbij de mogelijkheid om een bedrijfsgebouw op te richten ten behoeve van kleinschalige (categorie 1 en 2) bedrijfsactiviteiten. Specifiek voor de locatie Bulemansteeg 1 is een bouwvlak opgenomen rondom het bestaande bijgebouw zodat de bedrijfsactiviteiten uitsluitend vanuit dat bedrijfsgebouw verricht kunnen worden. Daarnaast is voor de locatie direct tegenover de Bulemansteeg 1 een aantal nadere voorwaarden opgenomen (gevellijn om woningen op voldoende afstand te houden en max. aantal woningen ter hoogte van aanduiding 'gevellijn'). Dit als resultaat van de gevoerde overleggen.

In de raadsbrief van 27 mei jl. hebben wij u geïnformeerd over de gemaakte afspraken en de start van de procedure.

Beeldkwaliteit

Naast het bestemmingsplan zijn ook beeldkwaliteitscriteria voor het plangebied opgesteld. Hierin is de gewenste beeldkwaliteit van het gebied beschreven. De criteria zijn opgenomen in paragraaf 3.2. van de toelichting van het bestemmingsplan. De beeldkwaliteitscriteria moeten gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Schaapskooi

Op het perceel Bulemansteeg 3 staat een schaapskooi. Dit gebouw is een rijksmonument en heeft een passende bestemming gekregen. Onlangs is met een koper overeenstemming bereikt over de verkoop van de huidige opstal Bulemansteeg 3 incl. de schaapskooi. Onderdeel van de overeenstemming is de restauratie van de schaapskooi door de koper. De koper beoogt de schaapskooi na restauratie in te vullen als expositieruimte voor Lemels Erfgoed. De verkoop past binnen de uitgangspunten van de voorliggende grondexploitatie.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bulemansteeg (deel 2) Lemele' heeft vanaf 11 juni jl. gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg toegezonden aan het waterschap Vechtstromen en de provincie Overijssel. Van het waterschap is geen reactie ontvangen. De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

Zienswijze

Tijdens de periode van terinzagelegging is één zienswijze aan uw raad kenbaar gemaakt. Deze zienswijze is afkomstig van een bewoner van de Lemelerweg. Hieronder wordt de zienswijze samengevat weergegeven.

De zienswijze is gericht op de hoeveelheid verkeer over de Huusminksteeg/Bulemansteeg. Door de verplaatsing van de inrit van de Imminkhoeve naar de zijde van Huusminksteeg komt er veel meer verkeer over (het eerste gedeelte van) de Bulemansteeg. Deze weg is daar niet op berekend. Als er nu op de locatie Bulemansteeg bedrijven in de categorieën 1 en 2 gerealiseerd mogen worden komt daar nog meer verkeer bij. De Bulemansteeg kan dat niet aan. De bermen worden nu al helemaal kapot gereden.

Reactie op zienswijze

De zienswijze heeft vooral betrekking op de verkeersafwikkeling en de inrichting van de Huusminksteeg. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft een overleg plaatsgevonden met de indiener. Daarbij is gesproken over de verkeerssituatie op de Bulemansteeg en de Huusminksteeg. Zwaartepunt daarbij ligt op de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid rondom de Imminkhoeve. In de komende maanden zal onderzocht worden op welke manier de verkeersveiligheid verbeterd kan worden.

Voor wat betreft het voorliggende bestemmingsplan is vooral van belang welke invloed de realisatie van de woon-werkkavels heeft op de hoeveelheid verkeer over de Bulemansteeg. Het gaat in dit geval om maximaal 9 woon-werkkavels. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.3.2) is aangegeven welke hoeveelheid verkeersbewegingen deze functie maximaal zal genereren. Daarbij is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW. De conclusie is dat de aantallen verkeersbewegingen niet leiden tot een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen, die de capaciteit van de weg en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantasten. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de zienswijze niet hoeft te leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Risico's

De gebruikelijke risico's bij een planologische procedure (vaststelling door gemeenteraad, beroep bij Raad van State).

Financiën

Voor de ontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld. Om de kavels uit te kunnen geven dient de gemeente het gebied bouw- en woonrijp te maken. Het resultaat van de grondexploitatie is kostenneutraal. Dit inclusief de reeds eerder getroffen voorziening van € 325.000,-. Voorgesteld wordt de grondexploitatie vast te stellen.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Bulemansteeg (deel 2) Lemele'
- Zienswijze (geanonimiseerd)
- Grondexploitatie

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

Loco-burgemeester,

L. Dennenberg

J.P. Scheele



Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 1508781
Documentkenmerk: 1508785

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Bulemansteeg (deel 2) Lemele'.

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 september 2015;

Besluit:

- De ingekomen zienswijze niet over te nemen;
- Het bestemmingsplan 'Bulemansteeg (deel 2) Lemele' ongewijzigd vaststellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175.klkernen2013bp0002-vg01);
- De 'beeldkwaliteitscriteria Bulemansteeg (deel 2) Lemele' vaststellen;
- De grondexploitatie Bulemansteeg vaststellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen d.d. 5 november 2015.

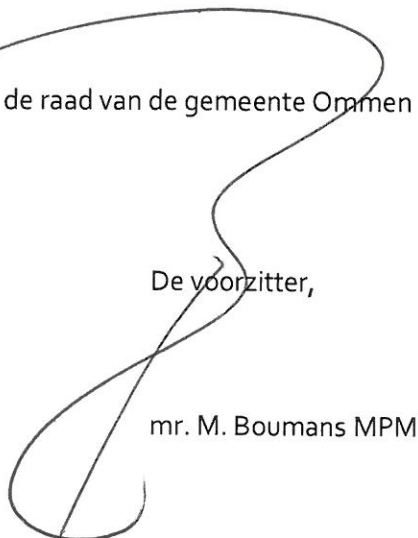
De raad voornoemd,

De griffier,



J.A.R. Tenkink

De voorzitter,



mr. M. Boumans MPM