



- RAADSVOORSTEL -



doorkiesnr.	inlichtingen bij/ email	ons kenmerk/ zaaknummer	datum
14 0529	de heer E. Munneke / edwin.munneke@ommen-hardenberg.nl	RD/R/13-01940/	7 mei 2013

onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan 'Werken, Ommen'

Aan de raad.

Bevoegd orgaan/wettelijke basis
Gemeenteraad/artikel 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 'Werken, Ommen' is het beleid vertaald in een planologisch-juridische regeling voor de bedrijventerreinen en het kantoren- en voorzieningengebied Balkeweg en omgeving in de kern Ommen. 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 is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en is daarom ontvankelijk. De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Wel wordt het plan aangepast als gevolg van 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. het perceel Chevalleraustraart 4 van Hofstra Huizing Beheer BV, met kenmerk IN/13-43778), niet over te nemen;
 - b. Het plan ambtshalve te wijzigen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende 'Staat van wijzigingen';
2. Het bestemmingsplan 'Werken, Ommen', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.werken201200001-va01 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting;
3. Voor het bestemmingsplan 'Werken, Ommen' 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 'Werken, Ommen'. Dit bestemmingsplan betreft een integrale herziening voor wat betreft het thema 'werken' binnen de kern Ommen. Het plangebied omvat alle bestaande bedrijventerreinen van de kern Ommen, te weten: Bedrijvenpark De Rotbrink, bedrijventerrein Alteveer, bedrijventerrein De Strangen en het kantoren- en voorzieningengebied Balkeweg en omgeving. Grofweg worden de plangrenzen aan de noordzijde van het plangebied gevormd door het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Ommen, aan de oost-, west- en zuidzijde worden de plangrenzen gevormd door de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Wonen, Ommen'.

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. Door middel van 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 gemeentebreed over actuele bestemmingsplannen.

In het bestemmingsplan 'Werken, Ommen' is het beleid vertaald in een planologisch-juridische regeling voor de bedrijventerreinen en het kantoren- en voorzieningengebied Balkeweg en omgeving in de kern Ommen. 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 bestemmingsplan 'Werken, Ommen' biedt ruimte aan bedrijvigheid die qua omvang en schaal passend is bij Ommen. Enerzijds wordt ruimte geboden aan bedrijven om te kunnen

functioneren en mee te bewegen met de conjunctuur. Anderzijds wordt rechtsbescherming naar omwonenden geboden door een helder kader te scheppen. 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 indienen van reacties, is er een inloopbijeenkomst gehouden. De ontvangen reacties en het commentaar hierop zijn verwerkt in het 'Eindverslag inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan 'Werken,Ommen' , dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. De resultaten van het vooroverleg en de uitkomsten van de inspraakprocedure zijn teruggekoppeld met de inspreker en de overleginstanties.

Ontvangen zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Werken, Ommen' heeft vanaf 14 februari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Werken,Ommen' is 1 schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en is daarom ontvankelijk. De ingebrachte zienswijze heeft betrekking op het volgende perceel:

1. de Chevalleraustraart 4, door Hofstra Huizing Beheer BV (ingekomen 28 maart 2013, geregistreerd: IN/13-43778)

Hieronder is een samenvatting van deze zienswijze opgenomen met de reactie daarop. De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Nr. 1. de Chevalleraustraart 4, door Hofstra Huizing Beheer BV

Samenvatting inhoud zienswijze

De indiener van de zienswijze geeft aan dat zij eigenaar is van het kantoorgebouw aan de Chevalleraustraart 4, dat sinds februari 2013 leeg staat. Naar de mening van indiener is de huidige bestemming 'Gemengd' te beperkt. Gezien de huidige situatie op de kantorenmarkt, welke volgens indiener ook in Ommen wordt gekenmerkt door een beperkte vraag en voldoende aanbod, enerzijds, en een tekort aan betaalbare huurwoningen voor onder andere starters anderzijds, wenst zij voor dit gebouw tevens een bestemming 'wonen'.

Reactie gemeente

In verband met het huidige woningbouwprogramma in Ommen kan voor wat betreft dit pand aan de Chevalleraustraart 4 geen ruimte worden geboden voor een bestemming 'wonen'. Immers de gemeente heeft de komende jaren een forse realiseringsopgave in de projecten Westflank, Havengebied West en Ommen Oost. Met ieder nieuw woningbouwproject wordt het risico groter dat deze opgave niet gerealiseerd wordt. Het voorgenomen (ver)bouwplan beschouwen wij als grote concurrent voor de sociale woningbouw in Ommen Oost en ook voor de mogelijke sociale woningbouw in de andere genoemde projecten. Dat de voortgang van enkele van genoemde projecten minder vlot verloopt dan gewenst, betekent nog niet dat dan maar op een andere locatie mogelijkheden geboden moeten worden. Daarvoor zal dan eerst het integrale woningbouwprogramma herzien moeten worden, als dat nodig blijkt. Thans is daar geen sprake van.

Voorgestelde aanpassing(en) bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot een aantal ambtshalve wijzigingen die van redactionele en inhoudelijk marginale aard zijn. Eén 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 een strook langs de Schurinkstraat waarvoor een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor volumineuze detailhandel. Deze locatie is ook wel bekend onder de naam 'de Poort van Ommen'. Omdat in het verleden (2005) voor deze locatie medewerking is verleend op basis van artikel 19 WRO (oud) aan een bouwplan voor volumineuze detailhandel, is er voor gekozen deze functie op deze locatie aan het plan toe te voegen. Omdat dit bouwplan echter nooit is gerealiseerd en de gemeente sturing op de ontwikkelingen ter plaatse wenst te houden, is gekozen voor medewerking aan volumineuze detailhandel middels een afwijkingsbevoegdheid.

Een andere belangrijke wijziging die we hier apart willen noemen is de aanpassing van de plangrens op een aantal punten ten zuiden van de Strangeweg. Om tot een logische afronding te komen van het bestaande bedrijventerrein aan de Haven Oost hebben plangrenscorrecties plaatsgevonden op de volgende percelen, die allen door de gemeente zijn aangekocht: Strangeweg 36 (locatie voormalige garage Van Leussen), Haven Oost 25 t/m 30 b (locatie waar voorheen Krepla zat) en Ommeresstraat 3 (locatie voormalige Nieuwenhuis Keukens).

Wat willen wij bereiken

Met het bestemmingsplan 'Werken, Ommen' willen we bereiken dat een eenduidige, eigentijdse juridisch-planologische regeling wordt vastgelegd voor de bedrijventerreinen en het kantoren- en voorzieningengebied Balkeweg en omgeving in de kern Ommen.

Wat gaan wij ervoor doen

De raad voorstellen om het bestemmingsplan 'Werken, Ommen' vast te stellen, één en ander conform de beantwoording en het voorstel over de kenbaar gemaakte zienswijze 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 indiener van de zienswijze wordt 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 de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, voor degenen die een zienswijze heeft 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.



afschrift aan:

- besluitenregister (origineel besluit)
- E. Munneke



doorkiesnr.	inlichtingen bij/ email	ons kenmerk/ zaaknummer	datum
0523289389	de heer E. Munneke edwin.munneke@ommen-hardenberg.nl	RD/R/13-01939/	27 juni 2013

onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Werken, Ommen'

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/13-01940;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Werken,Ommen' 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 1 zienswijze kenbaar is gemaakt, die daarom ontvankelijk is;

dat deze zienswijze betrekking heeft op het volgende perceel:

- de Chevalleraustraart 4, door Hofstra Huizing Beheer BV, met kenmerk IN/13-43778

dat deze zienswijze geen aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan;

voorts overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 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;

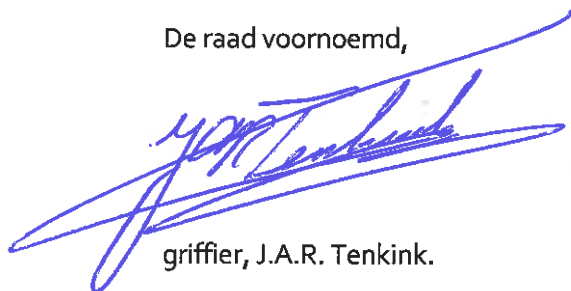
dat een verzoek bij de VROM-inspecteur en gedeputeerde staten kan worden ingediend om het besluit eerder bekend te maken;

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

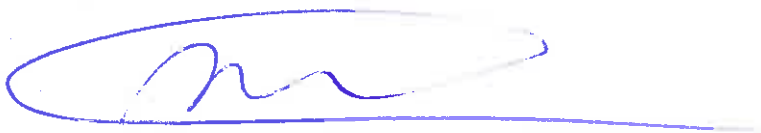
besluit:

1. Met overname van de motivering in het raadsvoorstel:
 - a. De zienswijze m.b.t. de Chevalleraustraart 4 van Hofstra Huizing Beheer BV met kenmerk IN/13-43778), niet over te nemen;
 - b. Het plan ambtshalve te wijzigen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende 'Staat van wijzigingen';
2. Het bestemmingsplan 'Werken,Ommen', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.werken201200001-va01 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting;
3. Voor het bestemmingsplan 'Werken, Ommen' 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.

De raad voornoemd,



griffier, J.A.R. Tenkink.



voorzitter, M.J. Ahne.

Bijlage: 'Staat van wijzigingen'

Staat van wijzigingen

bestemmingsplan 'Werken, Ommen'

In deze 'Staat van wijzigingen' zijn de (ambtshalve) wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan 'Werken, Ommen' opgesomd die bij vaststelling van het plan hebben plaatsgevonden.

Toelichting

- Op het voorblad zijn de status (plan ID versie nummer is gewijzigd van ontwerp naar vastgesteld, on01 naar va 01) en datum aangepast;
- In paragraaf 4.2 is de zin 'Volumineuze detailhandel is uitsluitend in een bepaald gebied langs de Balkerkweg toegestaan, zodat deze vestigingen op die plek worden geconcentreerd' geschrapt. Dit is feitelijk onjuist, nu al bij het ontwerpplan, deze bestaande zone met volumineuze detailhandel bij recht is verruimd. Ook is bij het ontwerp al voor het Rotbrink een afwijkingsbevoegdheid voor volumineuze detailhandel buiten deze zone opgenomen.
- In paragraaf 4.5.2 is op blz. 40 het zinsdeel 'Lage archeologische verwachting' geschrapt. Dit vanwege een feitelijke onjuistheid, omdat alleen gebieden die op de archeologische verwachtingenkaart zijn aangewezen als 'Hoge archeologische verwachting en 'Gematigde archeologische verwachting' in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde-Archeologische verwachting hebben gekregen.
- In paragraaf 5.2.1. is in de 3^e alinea op blz. 59 een stukje tekst toegevoegd luidend: 'Zo is er in een strook langs de Schurinkstraat een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor volumineuze detailhandel. Deze locatie is ook wel bekend onder de naam 'de Poort van Ommen'. Omdat in het verleden (2005) voor deze locatie medewerking is verleend op basis van artikel 19 WRO (oud) aan een bouwplan voor onder meer volumineuze detailhandel, is er voor gekozen deze functie aan het plan toe te voegen. Omdat dit bouwplan echter nooit is gerealiseerd en de gemeente sturing op de ontwikkelingen ter plaatse wenst te houden, is gekozen voor medewerking aan volumineuze detailhandel middels een afwijkingsmogelijkheid'.
- In paragraaf 5.2.1. is op blz. 60, in de 1^e alinea, in de zin 'Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen ten behoeve van bedrijfswoningen' is het woord: 'bestaande' toegevoegd. Immers alleen de bestaande bedrijfswoningen zijn bij recht middels de aanduiding geregeld.
- In paragraaf 7.3 is de zin: 'Te zijner tijd worden de resultaten van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan in deze paragraaf opgenomen' geschrapt en vervangen door de volgende tekst: 'Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken, van 14 februari 2013 tot en met 27 maart 2013 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van ter inzage legging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan'.
- Er is een paragraaf 7.4 Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan opgenomen, waarin de belangrijkste wijzigingen van de regels en de verbeelding worden beschreven.

Planregels

Artikel 1 Begrippen

- Bij het begrip 'bestemmingsplan' (art. 1.2.) is het versie nummer aangepast: on01 is gewijzigd in va01;
- In artikel 1.7 is het begrip 'aan huis verbonden beroep' gewijzigd in het begrip 'aan huis gebonden beroep';

Artikel 3 Bedrijventerrein

- Aan de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1.1 onder c. is de zinsnede 'bedrijven in de categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten', het woord 'categorie' gewijzigd in 'categorieën' en is tussen het woord 'categorieën' en het cijfer '3.2' tussengevoegd de zinsnede '1 tot met', ten einde aan te geven dat hier bedrijven zijn toegestaan in de categorieën 1 tot met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- Aan de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1.1. is een nieuw sublid p. tussengevoegd luidende:
 - p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – stalling van vrachtwagen(trailers)', stalling van vrachtwagens en vrachtwagentrailers in verband met het bedrijf zoals genoemd in sub m; de subleden p. tot en met z.(oud) zijn vernummerd in q. tot en met aa. (nieuw).
- In de bouwregels is sublid 3.2.3 (oud) vervallen en vervangen door een nieuw sublid 3.2.2. tussengevoegd luidende:
 - 3.2.2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.2.1 bedraagt de afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 2,5 meter, dan wel tenminste de afstand van het bestaande gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens indien deze minder bedraagt; het sublid 3.2.2 (oud) is vernummerd tot 3.2.3 (nieuw),
- In de bouwregels is onder artikel 3.2.3 c de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bij een bedrijfswoning gewijzigd in maximaal 3,5 m respectievelijk 6 m;
- In de bouwregels is na artikel 3.2.3 c een nieuw sublid d. toegevoegd luidende:
 - d. bijgebouwen mogen zowel aangebouwd als vrijstaand worden gebouwd.
- In artikel 3.3 is in sublid c. na 'artikel 3.2.1' tussengevoegd de zinsnede 'sub c'.
- In artikel 3.3 is in sublid f. de verwijzing naar artikel 3.2.3. (oud) vervangen door een verwijzing naar artikel 3.2.2 (nieuw).
- In artikel 3.5 is een nieuwe afwijkingsregeling voor bedrijven uit een naasthogere categorie van de Staat van bedrijfsactiviteiten tussengevoegd luidend:
 - '3.5.2 .Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in de naasthogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan ter plaatse is toegestaan, dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk gesteld kan worden met een bedrijf van die naasthogere categorie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid;
 - b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
 - c. de aanvrager van de omgevingsvergunning dient aan te tonen dat het betreffende bedrijf, naar de aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, gelijk kan worden gesteld met bedrijven die volgens artikel 3.1 zijn toegestaan.
 - De volgende artikelliden zijn vernummerd.

Artikel 4 Detailhandel

- Aan de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1. 1 onder a. is de taalkundig foutieve zin: 'a. detailhandel, met dien verstande een supermarkten met slijterij uitsluitend is toegestaan overeenkomstig de bestaande situatie ter plaatse;' geschrapt en vervangen door de volgende zin: 'a. Detailhandel, met dien verstande dat uitsluitend een supermarkt met slijterij is toegestaan overeenkomstig de bestaande situatie ter plaatse';
- In artikel 4.2.2 is toegevoegd de zinsnede: 'dan wel ten minste de afstand van het bestaande gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens indien deze minder bedraagt'
- In artikel 4.2.5 zijn bouwregels opgenomen voor nutsvoorzieningen:

'Voor het bouwen van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:

- a. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 30 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.'

Artikel 5 Gemengd

- In de bouwregels is sublid 5.2.3 (oud) vervallen en vervangen door een nieuw sublid 5.2.2. tussengevoegd luidende:
5.2.2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5.2.1 bedraagt de afstand van gebouwen, niet zijnde bijgebouwen bij bedrijfswoningen of gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen, tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 2,5 meter, dan wel tenminste de afstand van het bestaande gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens indien deze minder bedraagt; het sublid 5.2.2 (oud) is vernummerd tot 5.2.3 (nieuw),
- In de bouwregels is onder artikel 5.2.3 c de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bij een bedrijfswoning gewijzigd in maximaal 3,5 m respectievelijk 6 m;

Artikel 6 Groen

- Aan de bestemmingsomschrijving in artikel 6.1 is toegevoegd een nieuw lid h. 'uitritten'
- In artikel 6.2.1 zijn bouwregels opgenomen voor nutsvoorzieningen:
'Voor het bouwen van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:
 - a. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 30 m³;
 - b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.'

Artikel 9 Wonen

- In de bestemmingsomschrijving in artikel 9.1 onder b. is gewijzigd het begrip 'aan huis verbonden beroepen' in het begrip 'aan huis gebonden beroepen'
- In de bestemmingsomschrijving in artikel 9.1 is onder c. toegevoegd 'openbare nutsvoorzieningen'.
- In artikel 9.2.1. is toegevoegd een regel met afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:
'f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt.'
- Artikel 9.2.3 uit de regels van het ontwerpplan is geschrapt, de overige leden zijn vernummerd.
- In artikel 9.2.4 zijn bouwregels opgenomen voor nutsvoorzieningen:
'Voor het bouwen van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:
 - a. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 30 m³;
 - b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.'
- In artikel 9.4.1 onder d. is het bebouwingspercentage gewijzigd van 50% naar 60%.
- Na artikel 9.4 is een nieuw artikel (9.5) toegevoegd luidende:
'9.5 Specifieke gebruiksregels
9.5.1 Algemeen
Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk wordt begrepen:
 - a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal economische redenen;

- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis gebonden beroep;
- c. opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

9.5.2 Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan huis gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen, tot een maximum van 45 m²
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
- e. het parkeren dient binnen het erf op eigen terrein plaats te vinden, dan wel in alternatieve ruimte waarin in de nabijheid wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en/of onderhouden van alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.'

Artikel 10 Wonen - Woonwagenstandplaats

- ✖ In de bestemmingsomschrijving in artikel 10.1 onder b. is gewijzigd het begrip 'aan huis verbonden beroepen' in het begrip 'aan huis gebonden beroepen'
- ✖ In de bestemmingsomschrijving in artikel 10.1 is onder c. toegevoegd 'openbare nutsvoorzieningen'.
- ✖ In artikel 10.2 bouwregels is onder 10.2.2 lid b geschrapt, genoemde aanduiding komt niet voor op de verbeelding.
- ✖ In artikel 10.2 is lid c vernummerd tot lid b en is de maximale oppervlakte gewijzigd van 6m² in 24m² met daar aan toegevoegd de zinsnede: 'dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt'.
- ✖ Na artikel 10.2 is een nieuw artikel (10.3) toegevoegd luidende:

'10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis gebonden beroep;
- c. opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

10.3.2 Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan huis gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen, tot een maximum van 45 m²

- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
- e. het parkeren dient binnen het erf op eigen terrein plaats te vinden, dan wel in alternatieve ruimte waarin in de nabijheid wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en/of onderhouden van alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.'

Artikel 14 Algemene bouwregels

- Toegevoegd is een nieuw lid 14.4 toevoegen luidend:

'14.4 Bouw en herbouw van geluidsgevoelige objecten

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.'

Dit artikellid is toegevoegd uit oogpunt van uniformering van de regels voor de actualiseringsplannen.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

- In artikel 17.1 is uit oogpunt van uniformering onder a. 15% gewijzigd in 10%.
- In artikel 17.1 onder d. is uit oogpunt van uniformering de maximale hoogte van 10 m gewijzigd in 15 m.
- Aan artikel 17.1 is, uit oogpunt van uniformering een nieuw sublid f. toegevoegd luidende: 'f. de regels en toestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van 25 m worden gebouwd.'

Artikel 18 Overige regels

- In artikel 18.1 zijn uit oogpunt van uniformering de leden a, b en c geschrapt, de leden d, e, en f zijn vernummerd tot a, b en c.
- In artikel 18.3 Evenementen, is het woordje 'omgevingsvergunning' vervangen door 'vergunning'.

Verbeelding

- Op de verbeelding is een afwijkingsmogelijkheid voor volumineuze detailhandel opgenomen voor een strook langs de Schurinkstraat ('de Poort van Ommen). Deze strook heeft op de verbeelding de aanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied' gekregen.
- De bestaande bedrijfswoningen aan de Haven Oost 32 en 34 zijn alsnog aangeduid op de verbeelding. Deze bestaande bedrijfswoningen waren in het ontwerpplan abusievelijk wegbestemd.
- De plangrens is op een aantal punten ten zuiden van de Strangeweg gecorrigeerd om op die manier tot een logische afronding van het bestaande bedrijventerrein aan de Haven Oost te komen. Concreet gaat het om de volgende plangrenscorrecties:
 - o Strangeweg 36, kadastraal bekend B 5159 deels; deze gronden hebben de bestemming 'bedrijventerrein' gekregen, met een aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
 - o Haven Oost 25 t/m 30 b, kadastraal bekend B. 7214, deels; deze gronden hebben de bestemming 'bedrijventerrein' gekregen, met een aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'; Voorts heeft een deel van deze gronden de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- stalling vrachtwagen(trailers)' gekregen, ten behoeve van de stalling van vrachtwagens en vrachtwagentrailers in verband met de specifieke

bedrijfsbestemming 'specifieke vorm van bedrijf – reparatie en onderhoud van vrachtwagentrailers';

- Ommeresstraat 3, kadastraal bekend B 7140 en B 1741; deze gronden hebben de bestemming 'bedrijventerrein' gekregen, met de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'bedrijfswoning'.