

EINDVERSLAG

INSPRAAK en OVERLEG

**VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN
WONEN OMMEN**

INHOUD:

I. OVERZICHT GEVOLGDE PROCEDURE

II. OVERLEGREACTIES

III. INSPRAAKREACTIES

I. Overzicht gevolgde procedure

Ter inzage legging

Het voorontwerp bestemmingsplan "Wonen Ommen" heeft vanaf donderdag 8 november 2012 tot en met woensdag 19 december 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Het plan lag in analoge (papieren) vorm ter inzage bij de afdeling Publieksdienst in het gemeentehuis te Ommen. Het plan was in digitale vorm (PDF-formaat) te raadplegen via de gemeentelijke website: Verder was het plan raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en waren de bronbestanden te zien op ro.hardenberg.nl/Ommen.

Tijdens de inzage termijn kon een ieder schriftelijk dan wel mondeling inspraakreacties naar voren brengen. Woensdag 19 december 2012 was de laatste dag van de inspraaktermijn.

Inloopbijeenkomsten

Tijdens de inspraaktermijn is een inloopbijeenkomst gehouden voor het voorontwerp bestemmingsplan "Wonen Ommen". Deze vond plaats op woensdag 14 november 2012 in het gemeentehuis van Ommen. Tijdens deze bijeenkomst kon, analoog en digitaal, van het plan kennis worden genomen en konden er vragen worden gesteld. Voor belangstellenden was er een model-inspraakformulier beschikbaar. De belangstelling was niet groot. Circa 7 personen hebben zich op de bijeenkomst laten informeren over het plan.

Bekendmaking

De inspraakmogelijkheid is bekend gemaakt in het huis-aan-huisblad Vechtdal Centraal van woensdag 7 november 2012.

II. Overlegreacties

Het voorontwerp is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse overlegpartners voorgelegd, te weten: de Ondernemersvereniging Ommen (OVO), de Handelsvereniging Ommen (HVO), de Stichting Ommer Molens, de provincie Overijssel, de gemeente Dalfsen, de Brandweer, het waterschap Velt en Vecht, het waterschap Regge en Dinkel, de regio-archeoloog van het Oversticht, de NS, ProRail, Vitens, Gasunie en Tennet. Hierop zijn 7 overlegreacties ontvangen. Hieronder is een samenvatting van de ingediende overlegreacties opgenomen met de reactie van de gemeente daarop.

1. Gemeente Dalfsen

Geen op- of aanmerkingen op het plan

2. Het Oversticht

Geen op-of aanmerkingen op het plan. De regio-archeoloog merkt nog op dat archeologie uitstekend verwerkt is en de cultuurhistorische paragrafen ook heel goed zijn.

3. Waterschap Regge en Dinkel

Het waterschap wijst de gemeente erop dat de zuidkant van de vecht begrensd wordt door een (secundaire) waterkering en dat deze waterkering loopt over de Zwolseweg, over Hotel De Zon, vervolgens de Stationsweg kruist en verder doorloopt over de Zeesserweg. Deze structuren (wegen) moeten volledig aangemerkt worden als dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering". Volgens het waterschap is dat in het bestemmingsplan slechts gedeeltelijk het geval. Dit verdient volgens het waterschap aanpassing opdat dit in overeenstemming is met de

legger van het waterschap. Verzocht wordt overigens ook om een voorgenomen aanpassing van de legger alvast mee te nemen in het plan. Het deel van de waterkering over Hotel De Zon wordt verschoven naar de Voorbrug en de Stationsweg. Het waterschap heeft een en ander verduidelijkt in een kaartje en gevoegd bij de overlegreactie. Voor Hotel De Zon wordt een detailoplossing gezocht. Het waterschap heeft hier al met de gemeente afspraken over gemaakt in het kader van de herinrichting van de Stationsweg (IROZ-project) en daaraan wordt al invulling gegeven.

Tot slot wijst het waterschap erop dat in de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Agrarisch" geen waterlopen zijn opgenomen, dit terwijl nabij de spoorbaan Ommen-Emmen wel een waterloop aanwezig is, die bovendien op de legger van het waterschap staat (waterloop 1-0-0-1).

Reactie gemeente

De dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" zal desgevraagd worden aangepast, zodat deze in overeenstemming is met de legger van het waterschap. Bovendien zal de voorgenomen aanpassing van de legger, het betreft een kleine wijziging, daarin meegenomen worden in overeenstemming met gemaakte afspraken. Voorts zal in de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Agrarisch" en "Agrarisch met waarden – Landschap" opgenomen worden dat waterlopen onderdeel uit mogen maken van de bestemde gronden.

4. NS, regiodirectie Noordoost

De NS heeft het plan beoordeeld op voorgenomen bestemmingen van het stationsgebouw en de stationslocatie. De NS heeft thans geen bezwaren en/of aanvullingen op het voorontwerp plan.

5. Tennet Grondzaken-Noord

Tennet heeft laten weten dat zich in het plangebied een drietal verbindingen (boven- dan wel ondergronda) bevinden. Tennet heeft de gemeente verzocht deze verbindingen en de bijbehorende belemmerende stroken op te nemen op de verbeelding en in de regels en toelichting van het plan. Tennet heeft een voorzet gegeven voor een set planregels die in hun optiek het hoogspanningsnet voldoende beschermd tegen omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op een betrouwbare levering van energie. Tot slot heeft Tennet hun voornemen gemeld over vergroting van het in het plangebied aanwezige 110-kV-hoogspanningsverdeelstation. Tennet wil hierover binnenkort van gedachten wisselen om de mogelijkheid te inventariseren deze uitbreiding in het bestemmingsplan mee te nemen.

Reactie gemeente

De in het plangebied gelegen bovengrondse- en ondergrondse hoogspanningsverbindingen zullen in het ontwerp plan opgenomen worden op de verbeelding. In de toelichting van het ontwerp zal hier ook aandacht aan worden besteed. Er is een set planregels in het ontwerp plan opgenomen in artikel 20, te weten 'Leiding-Hoogspanningsverbinding'. Van de door Tennet geleverde voorzet voor de planregels is dankbaar gebruik gemaakt, waar nodig zijn deze nog aanpast en aangevuld en juridisch gecheckt. Thans heeft nog geen overleg plaatsgevonden met Tennet over de voorgenomen uitbreiding van het verdeelstation. Het bestemmingsplan sluit een uitbreiding van het verdeelstation overigens niet uit. Er is geen sprake van een beperkt bouwvlak, maar van door B&W te bepalen rooilijnen. Er dient wel een zekere afstand tot de perceelgrens in acht te worden genomen en is er een bebouwingspercentage van 70% van toepassing. Vooralsnog schatten wij in dat het bestemmingsplan geen belemmering hoeft op te leveren voor een uitbreiding van het verdeelstation.

6. Brandweer Ommen - Hardenberg

De brandweer Ommen – Hardenberg heeft enkele opmerkingen gemaakt over de aanrijroutes en bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en de eisen van bluswatervoorziening. Voor de komende infrastructurele ontwikkelingen aan de Varsenerdijk, Stationsweg en de Hammerweg wordt geadviseerd de brandweer Ommen – Hardenberg te betrekken bij de voortgang. Met betrekking tot de fysieke veiligheid merkt de brandweer op dat er vier Bevi gerelateerde bedrijven in het plangebied liggen. Er vanuit gaande dat de gegevens naar waarheid zijn berekend en ingevuld heeft de brandweer hierop geen opmerkingen of aanvullingen.

Reactie gemeente

Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatieplan, zonder (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen. Over de voortgang van infrastructurele ontwikkelingen aan de Varsenerdijk, Stationsweg en de Hammerweg vindt overleg met de brandweer plaats. Dit zal ook gebeuren bij de aanleg van de rotonde op de kruising Schurinkstraat-Chevalleraustraat. In het plan vinden verder geen aanpassingen in de bestaande wegenstructuur plaats. De opmerking met betrekking tot de fysieke veiligheid en de Bevi-gerelateerde bedrijven wordt voor kennisgeving aangenomen. De reactie van de brandweer leidt niet tot aanpassing van het plan.

7. Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft laten weten dat de gemeente, op grond van de provinciale omgevingsverordening, in het bestemmingsplan 'Wonen Ommen' rekenschap dient te geven aan de aangewezen EHS-gebieden. Zo moeten percelen binnen de EHS aangeduid als 'bestaande natuur' voldoende beschermd worden in het bestemmingsplan. In het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor de woongebieden die verweven zijn met het bos, de opgaande beplanting bij het station en de bossingel langs de Vechtarm bij het zwembad. Verder moet in het bestemmingsplan opgenomen worden dat de gebieden in de EHS aangewezen voor 'nieuwe natuur' gewijzigd kunnen worden in de bestemming 'Natuur'. De provincie vraagt bovendien om in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht te besteden aan het project Vechtoevers.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan 'Wonen Ommen' zijn meerdere percelen aanwezig die in de EHS zijn aangeduid als 'bestaande natuur'. Deels liggen die ook op woonerven. Echter, de provincie heeft aangegeven, dat wat betreft de aanduiding 'bestaande natuur' uitgegaan mag worden van de vigerende bestemmingen van het bestemmingsplan Ommen-Zuid. De gemeente is van mening dat de bestaande natuur dan zorgvuldig is bestemd in het bestemmingsplan door middel van de bestemming 'Bos' ofwel 'Natuur'. In de planregels van beide bestemmingen is een aanlegstelsel opgenomen die voorkomt dat werken worden uitgevoerd of werkzaamheden worden verricht die hetzij direct, hetzij indirect, afbreuk doen aan de landschappelijke waarde van het gebied. Om te voorkomen dat de bossingel langs de Vechtarm bij het zwembad wordt geveld, zal ook in de bestemming 'Recreatie-Zwembad' een beschermend aanlegstelsel worden opgenomen in de planregels.

In het plan is een gedeelte van de zuidelijke oever van de Vecht opgenomen. Deze oever is in de EHS aangeduid als 'nieuwe natuur'. In het bestemmingsplan 'Wonen Ommen' is deze oever bestemd als 'Groen'. Deze bestemming is akkoord bevonden door de provincie. Zoals afgesproken zal in de planregels van het ontwerp plan, ten behoeve van de percelen in de EHS aangewezen als 'nieuwe natuur', een algemene wijzigingsregel opgenomen worden voor 'natuurontwikkeling'. Desgevraagd zal in de toelichting van het plan bovendien aandacht besteedt worden aan het project Vechtoevers en de voorgenomen planherziening voor dit project waarin de mogelijkheid wordt onderzocht van een meer natuurlijke oever en een ecologische verbindingzone (vooral aan de zuidzijde van de Vecht).

III. Inspraakreacties

Er zijn 4 inspraakreacties ontvangen. Drie inspraakreacties zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden of afgegeven en moeten daarom in behandeling worden genomen. Eén reactie is buiten de termijn ontvangen. Beoordeeld zal worden of deze reactie nog om een ambtshalve aanpassing van het plan vraagt.

Vanuit privacyoverwegingen is de naam van de inspreker niet in het eindverslag opgenomen. Uitsluitend het betrokken perceel is opgenomen. Alleen wanneer sprake is van een rechtspersoon of beroepsmatig betrokken persoon zijn ook de naam en/of adresgegevens vermeld.

De volgende inspraakreacties zijn tijdig ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Wonen Ommen':

1. Bouwmeesterstraat 1, 7731 GA Ommen (IN12-42311)
2. Voormars 8, 7731 DD Ommen (IN/12-42312)
3. Snackerij Any Time, Slagenweg 3A, 7731 TJ Ommen (IN12-42815)

Buiten de gestelde termijn is ingediend een reactie van:

4. CHEOPS Onroerend Goed B.V. te Haarlem betreffende het perceel Koesteg 1a te Ommen (IN13-42906)

Hieronder is een samenvatting van elke afzonderlijke inspraakreactie opgenomen met de reactie van de gemeente daarop.

Inspraakreacties en gemeentelijke reactie:

1. Bouwmeesterstraat 1, 7731 GA Ommen (IN12-42311)

Samenvatting inspraakreactie

De inspreker heeft tijdens de inloopbijeenkomst geconstateerd dat de garageboxen aan de achterzijde van de Bouwmeesterstraat geen aparte aanduiding hebben. Hierdoor is het onduidelijk hoe hoog de garageboxen mogen zijn. Inspreker maakt zich hierover zorgen, omdat er in het verleden plannen zijn geweest voor het bouwen van een verdieping op de garageboxen. Destijds is dat vanwege het bestemmingsplan niet doorgegaan. In het oude bestemmingsplan was de bouwhoogte volgens inspreker wel bepaald.

Reactie gemeente

De garageboxen zijn inderdaad niet van een aanduiding voorzien op de verbeelding bij het bestemmingsplan. En inderdaad, de planregels voorzien ook niet in bouwregels voor garageboxen die niet behoren tot het erf van hoofdgebouwen. Alleen voor bijgebouwen behorende bij een hoofdgebouw zijn bouwregels opgenomen, maar daaronder mogen garageboxen niet worden geschaard. De planregels moeten over de bouwhoogte van garageboxen dan ook duidelijk zijn, zeker omdat het uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is dat boven op voornoemde garageboxen gebouwd gaat worden. In de planregels van het bestemmingsplan zullen daarom bouwregels voor die garageboxen opgenomen worden.

2. Voormars 8, 7731 DD Ommen (IN/12-42312)

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker is eigenaar van de percelen Voormars 8 en 10. Inspreker heeft beide woningen onlangs samengevoegd (onder meer de woonkamer). Inspreker wil wel graag dat in het bestemmingsplan

wordt opgenomen dat twee woningen zijn toegestaan, omdat hij niet uitsluit dat het pand in de toekomst weer voor twee woningen zal worden gebruikt. Per brief van de gemeente is dat ook toegezegd. Deze heeft inspreker bij de reactie gevoegd. Nu het bestemmingsplan uitgaat van het bestaande aantal woningen, wil inspreker graag dat het bestemmingsplan wordt aangepast en een aanduiding '2' worden opgenomen.

Reactie gemeente

Uit de bij de reactie gevoegde brief van de gemeente blijkt dat in 1949 bouwvergunning is verleend voor het splitsen van het pand naar twee wooneenheden: Voormars 8 en 10. Het pand is ook als zodanig in gebruik genomen. Bij de bestemmingsplanherzieningen die nadien hebben plaatsgevonden (in 1960 en 2003) is deze splitsing naar twee wooneenheden echter niet meegenomen. Aangezien voor de splitsing in het verleden bouwvergunning is verleend en het pand ook als dubbele woning in gebruik is genomen, wordt dat als een omissie van het vigerende plan beschouwd. Het aan de orde zijnde actualisatieplan 'Wonen Ommen' heeft niet ten doel een eventuele toekomstige splitsing van het bestaande pand in opnieuw twee wooneenheden tegen te gaan. Hoewel de planregels het bij binnenplanse afwijking ook mogelijk maken om het bestaande aantal woningen op een bouwperceel te wijzigen, lijkt het ons in dit specifieke geval verstandig aan het perceel een functie-aanduiding toe te kennen, namelijk 'specifieke vorm van wonen-woningsplitsing'. Dit wordt op de verbeelding van het plan weergegeven. In de planregels wordt deze functie-aanduiding ook opgenomen, waaruit blijkt dat splitsing van het pand in twee woningen is toegelaten. De gemeente kiest niet voor een aanduiding '2' op de verbeelding, omdat dat de bouw van twee vrijstaande woningen op het perceel mogelijk maakt en dat is ruimtelijk niet gewenst.

3. Snackerij Any Time, Slagenweg 3A, 7731 TJ Ommen (IN12-42815)

Samenvatting inspraakreactie

De eigenaar van Snackerij Any Time heeft de gemeente middels een inspraakreactie gevraagd kennis te nemen van de ontwikkelingen die met het bedrijf worden voorgestaan, namelijk een uitbreiding van het pand en de plaatsing van speeltoestellen op het perceel. Het bedrijf floreert op deze locatie aan de Slagenweg, maar heeft binnen onvoldoende ruimte voor het bieden van plaatsen aan mensen in een rolstoel. Dit terwijl het bedrijf ook bijzondere doelgroepen wil bedienen die in nabijheid van het bedrijf wonen, zoals bewoners van de Baaldenborg en kinderen van de Elzenhoek. Wekelijks bezoeken meerdere van deze woonvormen de zaak, maar zij kunnen niet allen binnen plaats worden geboden. Verwacht wordt dat het aantal bezoekers in een rolstoel nog zal toenemen met de bouw van een nieuw verpleeghuis in Alteveer. Ook de ontwikkeling van Ommen-Oost en de ontwikkeling van de Slagenweg als verbindingsweg zal het bezoekersaantal doen toenemen. Genoeg redenen om dit jaar nog een uitbreiding van het pand te willen realiseren, zonder een uitgebreide en tijdrovende procedure te doorlopen. Dat zou kunnen als het uitbreidingsplan mogelijk wordt gemaakt in het aan de orde zijnde actualisatieplan. Om de gewenste uitbreiding te kunnen realiseren is een vergroting van het bestemmingsvlak noodzakelijk. Enerzijds voor de uitbreiding van het pand, anderzijds voor de plaatsing van één of enkele speeltoestellen op het perceel. De eigenaar van Snackerij Any Time heeft ter illustratie van de gewenste uitbreiding een kaartje toegevoegd aan de inspraakreactie. Voorts wordt gevraagd speeltoestellen ten behoeve van horeca binnen de bestemmingsomschrijving op te nemen. De eigenaar van Snackerij Any Time heeft aangegeven, dat de grond waarop de uitbreiding is voorzien in eigendom is en dit daarom geen probleem hoeft te vormen.

Reactie gemeente

De vestiging van de snackbar op deze locatie is enkele jaren geleden mogelijk gemaakt middels een vrijstelling op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oude wetgeving). Deze vrijstelling is tot op heden nog niet doorgevoerd in een bestemmingsplan. Daar dient het aan de orde zijnde bestemmingsplan voor. Destijds is medewerking verleend voor de vestiging van de

snackbar op deze locatie in het voorzieningsgebied Alteveer, omdat dit in een behoefte zou voorzien. En dat is ook gebleken. De gemeente wil nu ook de gewenste uitbreiding en de plaatsing van speeltoestellen wel mogelijk maken door het bestemmingsplan zoals voorgesteld aan te passen. In voorontwerp plan is het bestemmingsvlak ook wel erg klein. Dat het bezoekersaantal nog kan toenemen is inderdaad aannemelijk en de wens om bijzondere doelgroepen plaats te kunnen bieden is verdienen. De gevraagde uitbreiding is ruimtelijk acceptabel en levert ook milieutechnisch gezien geen problemen op.

4. CHEOPS Onroerend Goed B.V. te Haarlem betreffende het perceel Koesteeg 1a, Ommen (IN13-42906)

Samenvatting inspraakreactie

Het perceel Koesteeg 1a te Ommen is in eigendom van CHEOPS Onroerend Goed B.V. te Haarlem en is tijdelijk nog in gebruik bij KPN. Na het aanstaande vertrek van KPN uit het pand zijn volgens CHEOPS alternatieve aanwendingsmogelijkheden onmogelijk door de voorgenomen bestemming. CHEOPS verzoekt de gemeente daarom rekening te houden met deze gebeurtenis en reeds te anticiperen op nabij toekomstig alternatief gebruik van de locatie. CHEOPS verneemt graag of een woonfunctie denkbaar is op de betreffende inbreidingslocatie en stelt de vraag of het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de locatie of directe opname in het plan een geschikte uitkomst kan bieden.

Reactie gemeente

Aan het perceel Koesteeg 1a is de bestemming 'Bedrijf' toegekend met de aanduiding 'nv', dat wil zeggen dat ter plaatse uitsluitend een nutsvoorziening is toegestaan. In dit geval wordt het pand gebruikt door KPN als installatieruimte voor telecommunicatie en is het perceel correct bestemd. Het bestemmingsplan 'Wonen Ommen' is een actualisatieplan, dat wil zeggen dat het bestaande gebruik wordt bestemd en planregels zodanig worden opgesteld dat het bestaande gebruik zo flexibel mogelijk uitgevoerd kan worden. In een enkel geval wordt ook aanverwant gebruik mogelijk gemaakt. Het actualisatieplan is niet bedoeld om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, zoals in dit geval een woonfunctie ter vervanging van een nutsvoorziening, ook niet bij wijzigingsbevoegdheid. Nieuwe ontwikkelingen dienen, na uitwerking, zorgvuldig beoordeeld te worden en indien acceptabel worden deze, al dan niet onder bijzondere voorwaarden, door middel van een gedeeltelijke planherziening mogelijk gemaakt.

Conclusie: het verzoek wordt niet gehonoreerd. Ten eerste niet omdat het verzoek buiten de gestelde termijn is ingediend. Ten tweede voldoet het verzoek niet aan de doelstellingen van het actualisatieplan en wordt daarom ook niet ambtelijk meegenomen bij de aanpassingen.