

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk:	2266694	Raad	12 juli 2018
Documentkenmerk:	2266741	B. en W.	19 juni 2018
Behandeld door: dhr. G.K. van Ittersum			
E-mail: Gerlof.vanIttersum@ommen-hardenberg.nl			

Onderwerp: Vaststellen Bestemmingsplan Bergweg 26 in Ommen (omzetting van de recreatieve bestemming naar een woonbestemming).

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM :

- De 'Notitie zienswijzen' vast te stellen, waarbij de zienswijze van een bewoner van de Batterinkweg niet wordt overgenomen;
- Het Bestemmingsplan "Buitengebied Bergweg 26 Ommen" ambtshalve gewijzigd vast te stellen in die zin dat er in de regels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor de sanering van de aangemerkte te slopen gebouwen, één en ander overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175.buiten2012bp0017-va01);
- De provincie Overijssel te vragen om in te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de directe bekendmaking daarvan;
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Inleiding

In de raadscommissievergadering van 8 maart 2018 is uw raadscommissie akkoord gegaan met de start van de procedure herziening bestemmingsplan voor het perceel Bergweg 26 in Ommen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen en is nu gereed om vastgesteld te worden.

Het plan voorziet in een sanering van alle bebouwing van voorheen de IJlandse hoeve en het wegbestemmen van de recreatieve bestemming. In ruil voor de sanering en het af halen van de recreatieve bestemming wordt het erf aan de hand van de gebiedskenmerken herontwikkeld. Daarbij worden twee woningen met bijgebouwen in een setting passend in dit gebied toegestaan.

Beoogd effect

Met het plan wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt en wordt een nieuwe functie gegeven aan het perceel Bergweg 26 in Ommen.

Argumenten

De beoogde bouwlocatie is gelegen aan de rand van (het zuidelijk deel van) de kern Ommen in het buitengebied. Met het vigerende bestemmingsplan ter plaatse kan de gewenste ontwikkeling niet worden gefaciliteerd.

Gemeentelijk Omgevingsplan

Uitgangspunt in het Gemeentelijk Omgevingsplan ten aanzien van woningbouw in het buitengebied is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd, tenzij hiermee wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit (bijv. rood voor rood of rood voor groen). Het plan van initiatiefnemer voldoet aan dit uitgangspunt.

De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door sanering van de bestaande en inmiddels verpauperde bebouwing. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door de kwaliteit van de nieuwe bebouwing en verschillende landschapsmaatregelen om het kleinschalig landschap ter plaatse beter herkenbaar te maken.

Vooroverleg en draagvlak

De provincie en het waterschap hebben na het eerder gevoerde ambtelijk overleg ingestemd met het ontwerpplan. Verder heeft de initiatiefnemer op 25 november 2017 een bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden, waarin de plannen zijn gepresenteerd. De aldaar aanwezigen hebben te kennen gegeven geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Een aantal anderen die niet aanwezig kon zijn, heeft per mail aangegeven in te kunnen instemmen met de plannen.

Zienswijzen

Op 1 mei 2018 is één zienswijze ontvangen van een bewoner van de Batterinkweg in Ommen. In de zienswijze wordt verzocht om een geplande ondergeschikte aansluiting op de Batterinkweg te laten vervallen. Voorgesteld wordt deze zienswijze niet over te nemen. In bijgaande 'Notitie zienswijzen' is deze zienswijze samengevat weergegeven met een gemeentelijke reactie erop.

Ambtshalve wijzigingen

Om de sloop van de bedrijfsgebouwen publiekrechtelijk te verzekeren en te kunnen handhaven, is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Risico's

De gebruikelijke risico's bij een planologische procedure. In dit stadium kan er beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Financiën

De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld tenzij het kostenverhaal anders verzekerd is. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. De voor dit bouwplan en bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in planschade, zijn voor rekening van initiatiefnemer. Door middel van een planschadeovereenkomst is geregeld dat de initiatiefnemer eventuele gevolgen van planschade aanvaart. Op basis van de gemeentelijke legesverordening worden de legeskosten in rekening gebracht.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Bergweg 26 Ommen" wordt bekend gemaakt op de gebruikelijke wijze en het vastgestelde plan wordt zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Bijlage

- Toelichting, regels, verbeelding en bijlagen van het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied, Bergweg 26, Ommen".
- Zienswijze bewoner Batterinkweg in Ommen.
- Notitie zienswijzen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

Burgemeester,

J.W.H. Blaauw

mr. drs. J.M. Vroomen

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2266694

Documentkenmerk: 2266741

Onderwerp: Vaststellen Bestemmingsplan Bergweg 26 in Ommen (omzetting van de recreatieve bestemming naar een woonbestemming).

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 juni 2018;

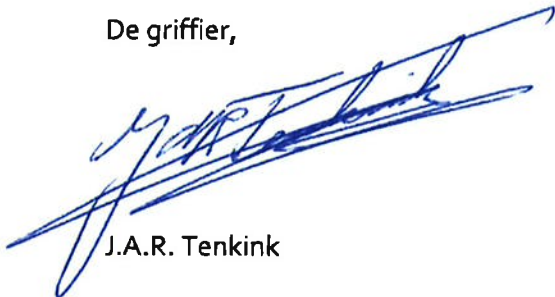
Besluit:

- De 'Notitie zienswijzen' vast te stellen, waarbij de zienswijze van een bewoner van de Batterinkweg niet wordt overgenomen;
- Het Bestemmingsplan "Buitengebied Bergweg 26 Ommen" ambtshalve gewijzigd vast te stellen in die zin dat er in de regels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor de sanering van de aangemerkte te slopen gebouwen, één en ander overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175.buiten2012bp0017-va01);
- De provincie Overijssel te vragen om in te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de directe bekendmaking daarvan;
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen d.d. 12 juli 2018.

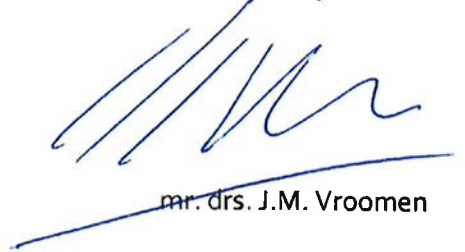
De raad voornoemd,

De griffier,



J.A.R. Tenkink

De voorzitter,



mr. drs. J.M. Vroomen

Notitie zienswijzen

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Bergweg 26, Ommen' heeft vanaf donderdag 22 maart 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt. Deze zienswijze is binnengekomen op 1 mei 2018. De zienswijze is op tijd ingediend en ontvankelijk. In het onderstaande is de zienswijze samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

De Wet bescherming persoonsgegevens is van toepassing op het digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen. De naam, woonadres en woonplaatsgegevens van personen zijn daarom geanonimiseerd. De zienswijzen van personen zijn hierdoor vervangen door een nummering.

Samenvatting zienswijze

De ingekomen zienswijze betreft een zienswijze van een bewoner van de Batterinkweg in Ommen. De volgende opmerkingen worden gemaakt:

1. In het voorstel erfinrichting staan een tweetal 'bestaande karresporen' genoemd terwijl, in ieder geval de afgelopen 25 jaren geen karrespoor aanwezig is met aansluiting op de Batterinkweg.
2. Een aansluiting op de Batterinkweg is onwenselijk omdat het meer verkeersbewegingen tot gevolg zal hebben op de Batterinkweg (EHS).
3. Het is onnodig om extra 'karresporen' aan te leggen, de bestaande hoofdrit voldoet prima als toegang.
4. Onduidelijk in het bestemmingsplan is de zin 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde', wat wordt hiermee bedoeld?

Reactie gemeente

Ad.1

Het ontwerp gaat uit van drie ontsluitingen van het erf. De bestaande verharde ontsluiting van de Bergweg 26 is de hoofdontsluiting. Naast de hoofdontsluiting gaat het ontwerp uit van twee nevenontsluitingen in de vorm van half verharde karresporen aan de Bergweg en de Batterinkweg. Er is geen sprake van toevoeging van de karresporen. Uit dossieronderzoek en veldbezoek is gebleken dat er in de historie wel een karrespoor richting de Batterinkweg heeft gelegen, maar deze lag op een andere locatie. Gezien deze gegevens kan er vanuit gegaan worden dat er in de historie wel een karrespoor heeft gelegen en dat er sprake is van een bestaand (al dan niet meer gebruikt) karrespoor.

Ad.2

De karresporen geven toegang tot het erf met de twee te realiseren woningen in het kleinschalige kampenlandschap ter plaatse. Er is zorgvuldig gekeken of het bestaand karrespoor aan de Batterinkweg weer in gebruik genomen kan worden. Er is gekozen om dit karrespoor niet meer her te gebruiken, omdat deze midden door het bos loopt en tevens ook uitkomt bij een woning. In plaats hiervan, is er gekozen om het karrespoor te verleggen, waardoor het karrespoor niet door het bos loopt en op een afstand van 150 meter komt te liggen van de woning van de indiener. Door het karrespoor langs de bosrand te laten lopen, wordt er een natuurlijke scheiding tussen de verschillende kamers gerealiseerd. Dit draagt bij aan de kleinschaligheid en variatie van het oude cultuurlandschap.

Het karrespoor richting de Batterinkweg krijgt een ondergeschikte functie. De hoofdontsluiting loopt via de bestaande route naar de Bergweg. Doordat de bestemming groepsaccommodatie weg bestemd is, neemt het aantal verkeersbewegingen naar verwachting af.

Ad.3

Zoals al eerder genoemd worden de twee karresporen ontsloten door een dam aan de Bergweg en aan de Batterinkweg. Historische kaarten geven aan dat er een karrespoor heeft gelopen richting de Batterinkweg. Gezien deze informatie kan er vanuit gegaan worden dat er wel sprake is van een bestaand karrespoor en dat er geen extra karrespoor wordt toegevoegd. De karresporen worden niet als hoofdrit gebruikt en dienen ter versterking van het kleinschalig oud cultuurlandschap.

Ad.4

Het begrip bouwwerken wordt gedefinieerd in artikel 1.22. van de inleidende regels van het bestemmingsplan. Een bouwwerk wordt als volgt gedefinieerd: een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

In de bestemmingsregels is bepaald dat bouwwerken geen gebouwszijde niet hoger dan 3 meter mogen zijn en ten dienste van de bestemming gebouwd mogen worden. Binnen de agrarische bestemming kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een voederbak of dat ten dienste van extensief recreatief medegebruik een bankje wordt geplaatst.

Het betreft overigens een bepaling is en overal in het buitengebied geldt. Het heeft niet specifiek als doel om bewust iets wel of niet toe te staan.

Conclusie

De ingekomen zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.