

afschrift aan:



doorkiesnr.	inlichtingen bij/ email	ons kenmerk/ zaaknummer	datum
0523289389	de heer E. Munneke edwin.munneke@ommen-hardenberg.nl	RD/R/12-01737/	18 oktober 2012

onderwerp
gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Hardenbergerweg 21, Ommen"

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 oktober 2012 , kenmerk RD/R/12-01731;

overwegende dat:

het ontwerpbestemmingsplan "Hardenbergerweg 21, Ommen" de planologische basis vormt voor de bouw van een vrijstaande woning aan de Hardenbergerweg 21 te Ommen;

dat het voorontwerpbestemmingsplan "Hardenbergerweg 21, Ommen" vanaf 29 september 2011 gedurende 6 weken in het kader van inspraak ter visie heeft gelegen;

dat er binnen deze termijn geen inspraakreacties zijn ontvangen;

dat bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan conform artikel 3.1.1. Bro vooroverleg is gevoerd met de provincie Overijssel en het Waterschap Velt en Vecht;

dat het vooroverleg met het Ministerie van Infrastructuur en Milieu gelet op het bepaalde in artikel 3.1.1 lid 2 Bro achterwege is gebleven nu er geen directe belangen van Rijksdiensten aan de orde zijn;

dat de resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en teruggekoppeld met de overleginstanties;

dat overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken, van 9 februari 2012 tot en met woensdag 21 maart 2012, ter inzage heeft gelegen het "ontwerpbestemmingsplan Hardenbergerweg 21 Ommen".

dat overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening betrokken partners op de hoogte zijn gesteld van de tervisielegging van het ontwerpplan en de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

dat tegen het ontwerpplan 2 zienswijzen zijn ingediend;

dat deze zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk zijn;

dat aan de indieners van zienswijzen tijdens de opiniërende raadscommissie d.d. 4 oktober 2012 gelegenheid is gegeven tot het geven van een mondelinge toelichting op hun zienswijze en de conceptbeantwoording daarvan;

dat de ingekomen zienswijzen zorgvuldig zijn beoordeeld en beantwoord in de "Nota Zienswijzen" d.d. 29 augustus 2012;

dat de zienswijzen aanleiding geven tot wijziging van het bestemmingsplan;

dat deze wijzigingen verwoord zijn in de "Nota Zienswijzen" d.d. 29 augustus 2012;

dat er 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 kostenverhaal anderszins verzekerd is middels het sluiten van een anterieure overeenkomst, waardoor van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien;

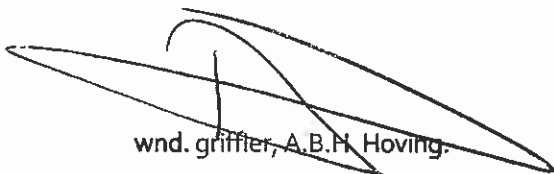
dat thans tot gewijzigde vaststelling kan worden overgegaan;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;

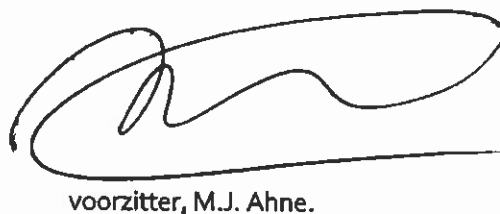
besluit:

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen te besluiten conform de Nota Zienswijzen d.d. 29 augustus 2012;
3. het ontwerpbestemmingsplan "Hardenbergerweg 21 Ommen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.20101005003-va01 met de bijbehorende bestanden, digitaal gewijzigd vast te stellen, conform het opgestelde document "Nota Zienswijzen" d.d. 29 augustus 2012, en daarbij te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN (versie: 2004);
4. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Hardenbergerweg 21 Ommen" met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen;
5. voor het bestemmingsplan "Hardenbergerweg 21 Ommen" geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

De raad voornoemd,



wnd. griffier, A.B.H. Hoving.



voorzitter, M.J. Ahne.



- RAADSVOORSTEL -



doorkiesnr.	inlichtingen bij/ email	ons kenmerk/ zaaknummer	datum
14 0529	de heer E. Munneke / edwin.munneke@ommen-hardenberg.nl	RD/R/12-01731/	4 oktober 2012

onderwerp

gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Hardenbergerweg 21, Ommen"

Aan de raad.

Bevoegd orgaan/wettelijke basis

De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen.

Kaderstelling/programmabegroting/verantwoording

Bestemmingsplannen; Leefbaar Ommen

Samenvatting

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een vrijstaande woning aan de Hardenbergerweg 21 mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan, dat u als bijlage aantreft, wordt het plan toegelicht, worden de uitkomsten van de onderzoeken verwoord en vindt de juridische regeling van de plannen plaats. In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan "Hardenbergerweg 21, Ommen" vanaf 9 februari tot en met 21 maart 2012 ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerpplan twee zienswijzen ingediend. In de Nota Zienswijzen die u ook als bijlage aantreft, worden deze zienswijzen samengevat, inhoudelijk beoordeeld en beantwoord. Het ontwerpbestemmingsplan en de Nota Zienswijzen worden voor vaststelling voorgelegd aan de raad in zijn vergadering van 18 oktober 2012. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld besluit

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen te besluiten conform de Nota Zienswijzen d.d. 29 augustus 2012;
3. het ontwerpbestemmingsplan "Hardenbergerweg 21 Ommen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.20101005003-va01 met de bijbehorende bestanden, digitaal gewijzigd vast te stellen, conform het opgestelde document "Nota Zienswijzen" d.d. 29 augustus 2012, en daarbij te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN (versie: 2004);
4. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Hardenbergerweg 21 Ommen" met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen;
5. voor het bestemmingsplan "Hardenbergerweg 21 Ommen" geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Voor de bouw van een nieuwe vrijstaande woning op een perceel aan de Hardenbergerweg 21 wordt een bestemmingsplanprocedure gevolgd. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan "Hardenbergerweg 21, Ommen" van 9 februari 2012 tot en met 21 maart 2012 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. In een afzonderlijk document "Nota Zienswijzen" worden deze zienswijzen samengevat weergegeven, inhoudelijk beoordeeld en beantwoord. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Hoofdpijnen van beoogde wijzigingen

Naar aanleiding van de twee ingediende zienswijzen stellen wij u voor het op verbeelding (plankaart) aangegeven bouwvlak ten behoeve van de nieuw te bouwen woning 8 meter naar achteren te verplaatsen. In het ontwerpbestemmingsplan lag het bouwvlak op 2 meter uit de perceelgrens van het perceel Hardenbergerweg 19, na wijziging van het ontwerpplan komt het bouwvlak op 10 meter uit de perceelgrens van het perceel Hardenbergerweg 19 te liggen. Deze nieuwe situering van het bouwvlak komt de privacy en het woongenot van beide percelen ten goede, zonder dat de uit ruimtelijke overwegingen aan te houden wenselijke afstand van 50 meter tot de begraafplaats in het geding komt.

Wat willen wij bereiken

Het vastleggen van een eenduidige eigentijdse planologische regeling voor de nieuw te bouwen vrijstaande woning, waarbij rekening wordt gehouden met de bebouwingskarakteristiek van de omgeving en de met het plan beoogde ruimtelijke kwaliteit.

Wat gaan wij ervoor doen

De raad voorstellen het ontwerpbestemmingsplan "Hardenbergerweg 21, Ommen" gewijzigd vast te stellen met inachtneming van het document Nota Zienswijzen d.d. 29 augustus 2012.

Wat mag het kosten

De kosten vallen onder de procedurekosten als bedoeld in de Legesverordening. Hiervoor is bij de initiatiefnemer (€ 4.613,--) in rekening gebracht.

De overige kosten van het plan, inclusief de bijbehorende onderzoeken, plus de uitvoering ervan zijn gedragen door de initiatiefnemer. Daarnaast is ten behoeve van de ontwikkeling een anterieure overeenkomst afgesloten tussen gemeente en de initiatiefnemer, waarin is opgenomen dat de initiatiefnemer alle kosten voor het plan zal dragen. Hierdoor is het volgens de Wro niet nodig een exploitatieplan op te stellen. Voorts is als onderdeel van de anterieure overeenkomst, met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor eventuele toekomstige planschadeclaims worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het uitvoeren van het plan geen financiële gevolgen voor de gemeente heeft.

Argumentatie

Dit bestemmingsplan vloeit rechtstreeks voort uit het besluit van ons college van 15 juni 2010 om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de heer Labrujere (destijds wonende aan de Hardenbergerweg 19) tot wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning.

In nauw overleg de afdeling RO is gezocht naar een inpassing van de woonbestemming zodanig dat enerzijds een woning kan worden gebouwd die voldoet aan de hedendaagse eisen en anderzijds recht doet aan de bebouwingskarakteristiek van de omgeving en de hiermee beoogde ruimtelijke kwaliteit. Hiertoe is een bouwblok voorgesteld met een oppervlakte van 96 m² (8 m

bij 12 m) waarbinnen de woning mag worden gebouwd. De afmetingen van een dergelijk bouwvlak sluiten goed aan bij de oppervlakte van de bouwvlakken voor de andere vrijstaande woningen langs de Hardenbergerweg. Daarnaast past de voorgestelde grootte van het bouwvlak goed in relatie tot de totale oppervlakte van de kavel. Ook de voorgestelde hoogte, 1 bouwlaag met kap, sluit goed aan bij de hoogte van de woningen in de omgeving. Tot slot wordt een afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 2 m voorgesteld. Hierdoor komt de woning op grotere afstand dan het bestaande gebouw van de oostelijke erfgrens (de grens van het laantje ter ontsluiting van de begraafplaats), waarmee de esthetische kwaliteit van het laantje zal toenemen.

Communicatieparagraaf

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

Planning

Behandeling Opiniërende commissie 4 oktober 2012

Vaststelling raad 18 oktober 2012

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

(juridische) risico's

Na vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk 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, T. de Groot.

burgemeester, M.J. Ahne.

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan “Hardenbergerweg 21, Ommen”

Ter visie gelegen van 9 februari 2012 tot en met 21 maart 2012.

Datum: 29 augustus 2012

Inhoudsopgave

1.	Inhoud	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Leeswijzer	3
2.	Zienswijzen	4
2.1	Ontvankelijkheid	4
2.2	Zienswijzen	4
3.	Wijziging ontwerpbestemmingsplan	7

1. Inhoud

1.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan "Hardenbergerweg 21, Ommen" met ingang van 9 februari 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder kreeg hiermee de mogelijkheid tot en met 21 maart 2012 een zienswijze ten aanzien van het ontwerpplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpplan hebben twee personen een schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijzen zijn in deze Nota Zienswijzen samengevat weergegeven. Verder wordt in de Nota Zienswijzen door de gemeente een standpunt ingenomen ten aanzien van de ingediende zienswijzen. De Nota Zienswijzen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hardenbergerweg 21, Ommen".

1.2 Leeswijzer

De Nota Zienswijzen is als volgt opgebouwd. De ingekomen zienswijzen worden puntsgewijs behandeld in hoofdstuk 2, gevolgd door een conclusie of deze zienswijzen (op onderdelen) hebben geleid tot aanpassing van het plan. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan nog eens kort samengevat.

2. Zienswijzen

2.1 Ontvankelijkheid

Zienswijzen, die binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan – van 9 februari 2012 tot en met 21 maart 2012 – zijn ingediend, zijn ontvankelijk. Aangezien de ene zienswijze is ingekomen op 20 februari 2012 en de andere zienswijze is ingekomen op 14 maart 2012, binnen de termijn van terinzagelegging, en ook verder voldoen aan de wettelijke eisen, zijn deze zienswijzen ontvankelijk.

2.2 Zienswijzen

In deze paragraaf zijn de twee zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording door de gemeente Ommen. Deze beantwoording is afgesloten met een conclusie. In deze conclusie is aangegeven of de zienswijzen (op onderdelen) leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Reclamante 1

Zienswijze:

1. Reclamante heeft bezwaar tegen situering van het geplande bouwvlak voor het perceel Hardenbergerweg 21, ingetekend op 2 meter vanaf de erfscheiding van het aangrenzende perceel Hardenbergerweg 19. Reclamante verzoekt uw raad om dit bouwvlak een aantal meters (circa 8 á 10 meter) naar achteren op te schuiven. Reclamante verwijst hiervoor naar een tekening in de bijlage bij haar zienswijze. Reclamante motiveert haar verzoek met een verwijzing naar de ligging van dit bouwvlak dicht tegen de perceelgrens van de aan de Hardenbergerweg 19 gelegen woning. Deze afstand is volgens reclamanten zodanig gering dat dit de privacy en het woongenot van beide percelen zeker niet ten goede komt. Reclamante wijst er verder op dat zij sinds kort belanghebbende is in deze kwestie aangezien zij binnenkort eigenaar hoopt te worden van de woning op het naastgelegen perceel aan de Hardenbergerweg 19.

Voorts vermeldt reclamante in haar zienswijze dat het verplaatsen van het bouwvlak tevens het belang van de huidige eigenaar van het te verkopen perceel dient, alsmede eventuele toekomstige kopers van het perceel Hardenbergerweg 21. In een eerder stadium heeft de huidige eigenaar ook aan de gemeente laten weten dat hij ook graag een verplaatsing van het bouwvlak richting begraafplaats wenst. Reclamante schrijft dat dit verzoek destijds (ambtelijk) door de gemeente is afgewezen met het argument dat juist vanwege de nabijheid van de begraafplaats een minimale bebouwingsvrije afstand van 50 meter t.o.v. de begraafplaats in acht genomen moet worden.

Reclamante doet ten slotte een beroep op de redelijkheid en billijkheid teneinde tot een oplossing te komen die voor meerdere partijen acceptabel is.

Beantwoording:

Ad. 1

Na afweging van de betrokken belangen zijn wij tot de conclusie gekomen dat de door reclamant aangedragen argumenten voor verschuiving van het bouwvlak niet onredelijk zijn. De verschuiving van het bouwvlak met 8 meter in noordelijke richting, zonder dat de afmetingen van het bouwvlak zelf worden gewijzigd, komt de privacy en het woongenot van beide percelen ten goede zonder dat de gewenste afstand tot de begraafplaats in het geding komt. Bij de planopzet is er in eerste instantie voor gekozen om het bouwvlak voor de nieuwe woning op geruime afstand (ruim 50 meter) uit de grens van de begraafplaats te situeren. Bij nader inzien is echter gebleken dat wanneer het bouwvlak 8 meter in noordelijke richting wordt verschoven de afstand tot de grens van de begraafplaats nog steeds 50 meter bedraagt.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de zienswijze van reclamant gegrond en leidt deze zienswijze tot aanpassing van het plan, in die zin dat het bouwvlak 8 meter naar achteren zal worden verplaatst. Het gaat daarbij uitsluitend om verplaatsing van het bouwvlak binnen het bestaande bestemmingsvlak "wonen". De bestemming "tuin", die als buffer dient richting begraafplaats, schuift niet op. Er rest dan nog voldoende afstand tot de begraafplaats om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening.

2. Reclamant 2

Zienswijze:

1. Reclamant vreest voor een sterke vermindering van zijn privacy als de wijziging van het bestemmingsplan doorgang vindt.
2. Reclamant is vreest verder waardedaling van zijn woning mocht hij in de toekomst zijn woning willen verkopen.
3. Tenslotte verzoekt reclamant om de te bouwen woning 15 à 20 meter naar achteren te verplaatsen in geval de gemeenteraad toch instemt met dit bestemmingsplan.

Beantwoording:

Ad. 1

Aan het bezwaar van privacy wordt tegemoet gekomen in die zin dat het bouwvlak ten behoeve van de nieuwe woning acht meter naar achteren wordt verplaatst, waardoor het zicht vanuit de nieuwe woning op de tuin van reclamant aanzienlijk minder wordt en zijn privacy minder wordt aangetast.

Ad. 2

Aangezien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk verbetert nu de aanwezige bouwval wordt vervangen door een nieuwe woning, hebben wij onze vraagtekens met betrekking tot de door reclamant gestelde waardedaling van zijn woning. Evenwel staat het reclamant vrij, indien hij van mening blijft dat zijn woning in waarde daalt als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan, om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan met een beroep op artikel 6.1 Wro bij burgemeester en wethouders een verzoek tot planschade in te dienen.

Ad. 3

Zoals onder ad. 1 reeds gemeld komen wij aan dit verzoek deels tegemoet door het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning naar achteren te verplaatsen. In verband met de ligging nabij een begraafplaats zal de verschuiving niet het door reclamant gewenste aantal meters bedragen maar is de verplaatsing beperkt tot 8 meter in noordelijke richting.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de zienswijze van reclamant deels gegrond. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan, in die zin dat het bouwvlak 8 m naar achteren zal worden verplaatst. Het gaat daarbij uitsluitend om verplaatsing van het bouwvlak binnen het bestaande bestemmingsvlak "wonen". De bestemming "tuin" die als buffer dient richting begraafplaats schuift niet op. Er rest dan nog voldoende afstand tot de begraafplaats om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening. Voor het overige verklaren wij de zienswijze ongegrond.

3. Wijziging ontwerpbestemmingsplan

De ingekomen zienswijzen leiden tot de volgende wijziging van het ontwerpbestemmingsplan:

Toelichting

Aan de toelichting worden 2 nieuwe paragrafen toegevoegd:

6.3 Zienswijzen

In het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan "Hardenbergerweg 21, Ommen" met ingang van 9 februari 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpplan hebben twee personen een schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijzen zijn in de Nota Zienswijzen samengevat weergegeven. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpplan. De Nota Zienswijzen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hardenbergerweg 21, Ommen" en is als separaat document bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.

6.4 Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van de twee ingediende zienswijzen is besloten het op verbeelding (plankaart) aangegeven bouwvlak ten behoeve van de nieuw te bouwen woning 8 meter naar achteren te verplaatsen. In het ontwerpbestemmingsplan lag het bouwvlak op 2 meter uit de perceelgrens van het perceel Hardenbergerweg 19, na wijziging van het ontwerpplan komt het bouwvlak op 10 meter uit de perceelgrens van het perceel Hardenbergerweg 19 te liggen. Deze nieuwe situering van het bouwvlak komt de privacy en het woongenot van beide percelen ten goede, zonder dat de uit ruimtelijke overwegingen aan te houden wenselijke afstand van 50 meter tot de begraafplaats in het geding komt.

Verbeelding

Het op de verbeelding (plankaart) aangegeven bouwvlak ten behoeve van de nieuw te bouwen woning wordt 8 meter in noordelijke richting verschoven.