

Bestemmingsplan Herziening Bergweg 16, Ommen

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan *"Buitengebied, Herziening Bergweg 16"*

Plannaam: Buitengebied, Herziening Bergweg 16
IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0052-on01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: April 2020



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE EN PLANBESCHRIJVING	7
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	8
HOOFDSTUK 4	MILIEU-, WATER- EN OMGEVINGSASPECTEN	9
HOOFDSTUK 5	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	10
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	11
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	12
7.1	VOOROVERLEG	12
7.2	INSpraak	12
7.3	ZIENSWIJZEN	12

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

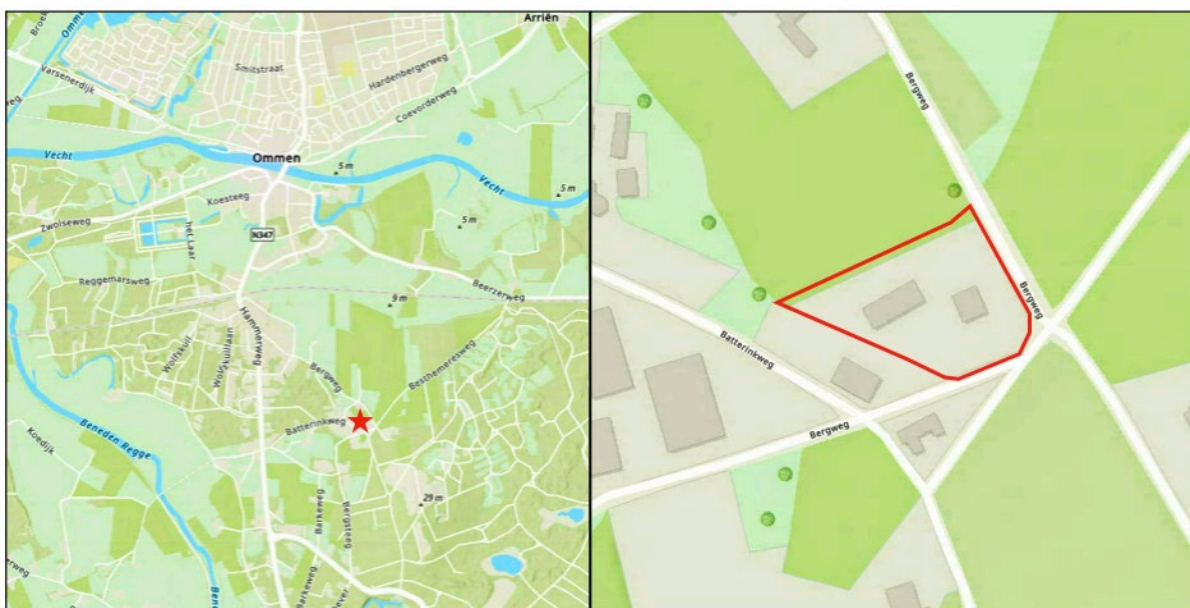
Op 28 september 2017 is voor de locatie Bergweg 16 in het buitengebied van Ommen het bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16’ vastgesteld door de gemeenteraad. De locatie Bergweg 16 maakt onderdeel uit van een Rood voor Rood ontwikkeling in combinatie met de locaties Varsenerweg 6 en Stouwdijk ongenummerd. Aan de Varsenerweg is 1.495 m² voormalig agrarische bebouwing gesloopt. Echter omdat deze locatie ligt in de buurtschap Varsen en in een ‘zone natuuroevers met natuurwaarden’ was het bouwen van compensatiewoningen op deze locatie ongewenst. Aan de Bergweg 16 en Stouwdijk ongenummerd zijn we passende terugbouwlocaties gevonden en zijn in het betreffende bestemmingsplan bouwkvavels bestemd.

Op 6 december 2019 is het bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening Ommen-Zuid’ vastgesteld door de gemeenteraad van Ommen. Het betreft een actualisatie van het geldende bestemmingsplan uit 2007. Bij de begrenzing van het plangebied ter plaatse van de locatie Bergweg 16 per ongeluk een foutieve plangrens gehanteerd, deels over het recent vastgestelde bestemmingsplan voor de locatie Bergweg 16. Het gevolg hiervan is dat een strook van de woonbestemming die in het recent vastgestelde bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16’ was gelegd is terugbestemd naar de bestemming ‘Agrarisch – Essen- kampenlandschap’ zonder bouw mogelijkheden.

Voorliggend bestemmingsplan herstelt deze fout door de woonbestemming voor Bergweg 16 zoals opgenomen in het ‘Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16’ opnieuw vast te stellen. Op deze wijze is er weer sprake van een adequaat juridisch-planologisch kader voor de locatie. In deze toelichting op beknopte wijze aangetoond dat in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Ommen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Ommen (rode ster) en de directe omgeving (rode kader) weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Ommen en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan: “Buitengebied, herziening Bergweg 16” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. IMRO-nummer: NL.IMRO.0175.buiten2012bp0052-on01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

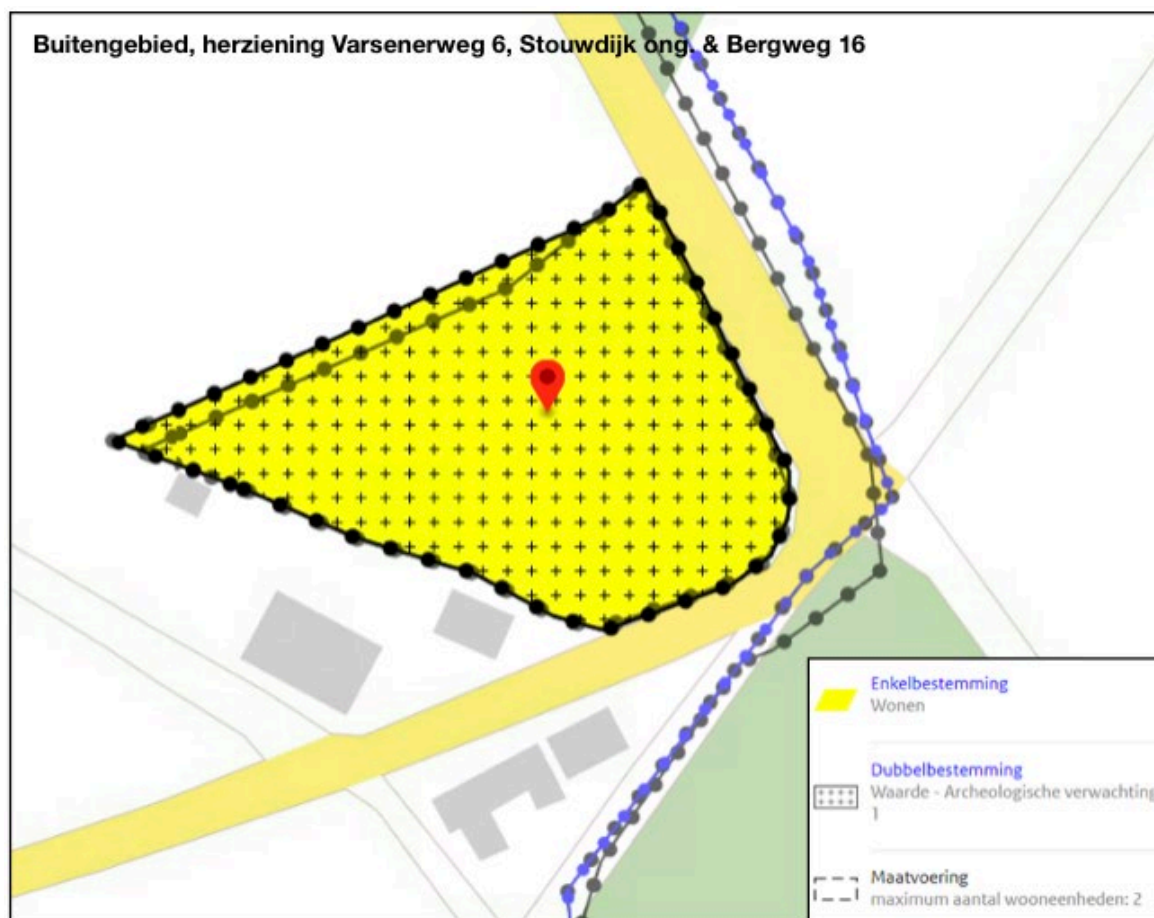
1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de planbegrenzing van de bestemmingsplannen:

- Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16 (vastgesteld 28-9-2017)
- Buitengebied, herziening Ommen-Zuid (vastgesteld 6-12-2017)

In afbeeldingen 1.2 en 1.3 zijn uitsneden van de verbeeldingen van bovengenoemde bestemmingsplannen weergegeven.



Afbeelding 1.2

Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan “Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong & Bergweg 16” (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding gebiedsbestemmingen geldend bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Ommen-Zuid"

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16' bestemd tot wonen ten behoeve van het bouwen van een compensatiewoning. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Ommen-Zuid' is een foutieve plangrens gehanteerd en is de noordwestelijke strook van het perceel terugbestemd naar de agrarische gebiedsbestemming 'Agrarisch – Essen – kampenlandschap' zonder bouwmogelijkheden. Dit heeft tot gevolg dat deze strook niet meer kan worden aangewend voor de woonfunctie en daarbij behorende bebouwing.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de reparatie van de woonbestemming zoals deze was opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16' door voor de locatie Bergweg 16 de woonbestemming opnieuw vast te leggen.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding komt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en planbeschrijving beknopt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader.

In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieu-, water en omgevingsthema's de revue.

In de hoofdstukken 5 en 6 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 7 gaat in op het vooroverleg, inspraak en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE EN PLANBESCHRIJVING

De locatie Bergweg 16, Ommen is onderdeel van een Rood-voor-Rood-regeling met de locaties Varsenerweg 6 en Stouwdijk ongenummerd. Voor de beschrijving van de huidige situatie en de planbeschrijving van deze Rood-voor-Rood-ontwikkeling wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16’ dat is vastgesteld op 28 september 2017 en raadpleegbaar is via het planidentificatienummer NL.IMRO.0175.buiten2012bp0012-va01.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Voor de toetsing aan het Rijks- provinciaal en gemeentelijk beleidskader wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16’ dat is vastgesteld op 28 september 2017 en raadpleegbaar is via het planidentificatienummer NL.IMRO.0175.buiten2012bp0012-va01.

HOOFDSTUK 4 MILIEU-, WATER- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16’ is reeds een toetsing gedaan aan de milieu-, water- en omgevingsaspecten. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de toelichting van dit bestemmingsplan dat raadpleegbaar is via het planidentificatienummer NL.IMRO.0175.buiten2012bp0012-va01.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

In de voorgaande hoofdstukken is via verwijzing naar de toelichting van het bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16’ ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van dat betreffende bestemmingsplan: de verbeelding en de regels.

Omdat voorliggend bestemmingsplan uitsluitend voorziet in de reparatie van het bestemmingsvlak ‘Wonen’ voor de locatie Bergweg 16 en de hierbij behorende regels niet wijzigen, worden ook de regels van de bestemming ‘Wonen’ uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16’ van overeenkomstig van toepassing verklaard. Voor de verantwoording van de regels wordt daarom eveneens verwezen naar de toelichting van dit bestemmingsplan raadpleegbaar via het planidentificatienummer NL.IMRO.0175.buiten2012bp0012-va01.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten. Omdat het hier gaat om reparatie van een foutieve plangrens worden er geen leges in rekening gebracht. Gelet op de aard van dit bestemmingsplan is planschade niet te verwachten, eventuele planschade komt voor rekening van de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de aard van voorliggend bestemmingplan wordt vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

7.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Gelet op de aard van voorliggend bestemmingplan wordt vooroverleg met de Waterschap Drents Overijsselse Delta niet noodzakelijk geacht.

7.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.