

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2304023
Documentkenmerk: 2304043

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wonen, herziening De Maat - Koesteeg, Ommen' (gewijzigde verkaveling twee woonpercelen).

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 september 2018;

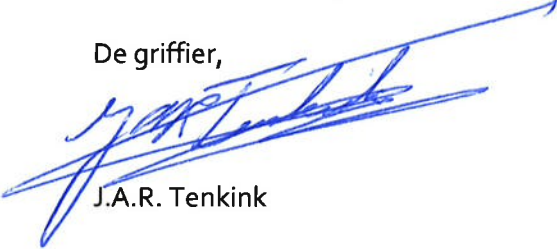
Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Wonen, herziening De Maat - Koesteeg, Ommen' vast te stellen (NL.IMRO.0175.wonen2012bp0003-VGo1);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

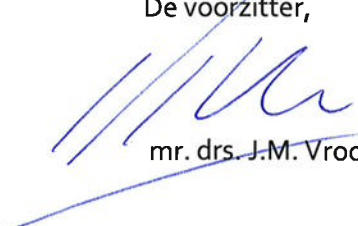
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen d.d. 1 november 2018.

De raad voornoemd,

De griffier,


J.A.R. Tenkink

De voorzitter,


mr. drs. J.M. Vroomen

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk:	2304023	Raad	1 november 2018
Documentkenmerk:	2304043	B. en W.	4 september 2018
Behandeld door:	mw. I. Hulshof		
E-mail:	Ingrid.Hulshof@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wonen, herziening De Maat - Koesteeg, Ommen' (gewijzigde verkaveling twee woonpercelen)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Het bestemmingsplan 'Wonen, herziening De Maat - Koesteeg, Ommen' vast te stellen (NL.IMRO.0175.wonen2012bp0003-VGo1);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 11 december 2017 is een verzoek om een formele planologische procedure ontvangen voor een gewijzigde verkaveling van de woonpercelen op de hoek Koesteeg – De Maat in Ommen. In plaats van twee woningen aan de Koesteeg wordt één woning aan de Koesteeg en één woning aan De Maat gerealiseerd. Ook is gevraagd om een hogere goot- en bouwhoogte.

Op 7 juni 2018 heeft de raadscommissie geadviseerd om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Vanaf donderdag 21 juni 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen, herziening De Maat-Koesteeg, Ommen' gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 1 augustus 2018. Het bestemmingsplan heeft betrekking op percelen gelegen aan De Maat en de Koesteeg in Ommen en is bedoeld om één woning aan de Koesteeg en één woning aan De Maat mogelijk te maken in plaats van twee woningen aan de Koesteeg.

Beoogd effect

Het in planologisch opzicht vastleggen van een gewijzigde verkaveling voor twee woningen en een afwijkmogelijkheid voor een hogere goot- en bouwhoogte.

Argumenten

Beslispunt 1

1. Een verkaveling toestaan zoals in het vorige bestemmingsplan

In het vorige bestemmingsplan mochten twee woningen worden gebouwd zoals thans wordt verzocht, dus één woning aan de Koesteeg en één woning aan De Maat, met een noordzuid-oriëntering ten opzichte van elkaar.

In het huidige bestemmingsplan 'Wonen Ommen' uit 2013 mogen in het bouwvlak twee woningen mogen worden gebouwd met een oost-west-oriëntering ten opzichte van elkaar (op de percelen links en rechts van het blauwe ballonnetje in onderstaande afbeelding). In het perceelsgedeelte ten zuiden van het bouwvlak (ten noorden van de woning die in de ondergrond zichtbaar is) mag geen woning worden gebouwd. Vermoedelijk is dit op deze manier ingetekend op basis van de kadastrale ondergrond.

Verzoekers zijn zich van deze gewijzigde verkaveling niet bewust geweest en hebben steeds gedacht dat de verkaveling was zoals in het vorige plan.



Geldend bestemmingsplan



stedenbouwkundig plan dat onder het vorige bestemmingsplan lag

2. Er is geen strijd met een goede ruimtelijke ordening

In het voorliggende bestemmingsplan ziet het bouwvlak er als volgt uit:



Voorliggend bestemmingsplan

Deze verkaveling, conform het vorige bestemmingsplan, is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Aan de regels is een afwijkmogelijkheid toegevoegd voor het verhogen van de aangeduide maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 en 8 meter naar respectievelijk 4 en 9 meter, ten behoeve van het architectuurbeeld. De bestaande 15% afwijkmogelijkheid blijft gehandhaafd.

De percelen zijn gelegen in een molenbiotoop. De Stichting Ommer Molens heeft laten weten geen bezwaar te hebben tegen een afwijkmogelijkheid tot 9 meter.

Toetsing aan omgevingsaspecten levert geen belemmeringen op voor het plan.

3. Bij de afweging is geen Rijks- of provinciaal beleid betrokken.

Vanwege de beperkte aard en omvang van de wijziging is geen Rijks- of provinciaal beleid bij het plan betrokken. Er zijn ook geen waterschapsbelangen in het geding.

De provincie heeft op ambtelijk niveau laten weten dat het plan geen reden biedt om GS te adviseren een zienswijze in te dienen.

4. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Een van de verzoekers en de toekomstige bewoner van de kavel aan de Koesteeg hebben voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan drie naaste omwonenden bezocht, te weten de bewoners van Koesteeg 1, 3 en 6 (de bewoner van De Maat 4 is zelf een van de verzoekers). Tijdens dit bezoek is de bedoeling uitgelegd.

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan.

5. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn er ook ambtshalve geen wijzigingen. Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Beslispunt 2

Voor gronden waarop een aangewezen bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgenomen moet een exploitatieplan worden vastgesteld. Dat hoeft niet als:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald minder bedraagt dan € 10.000,-;

- b. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Besluit ruimtelijke ordening;
- c. de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

In dit plan is sprake van één of meer van deze uitzonderingsgronden, zodat een exploitatieplan niet nodig is.

Risico's

Nu geen zienswijzen naar voren zijn gebracht kan beroep (bij de Raad van State) alleen worden ingesteld door personen aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen naar voren hebben gebracht.

Financiën

Voor het volgen van de planologische procedure worden leges geheven conform de Legesverordening. Met verzoekers is een planschadeovereenkomst gesloten.

Communicatie

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt (publicatie in het Ommer Nieuws en de Staatscourant en plaatsing bestemmingsplan op gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl).

Bijlage

- bestemmingsplan 'Wonen, herziening De Maat – Koesteeg, Ommen'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

Burgemeester,

J.W.H. Blaauw

mr. drs. J.M. Vroomen

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2304023
Documentkenmerk: 2304043

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wonen, herziening De Maat - Koesteeg, Ommen' (gewijzigde verkaveling twee woonpercelen).

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 september 2018;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Wonen, herziening De Maat - Koesteeg, Ommen' vast te stellen (NL.IMRO.0175.wonen2012bp0003-VGo1);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen d.d. 1 november 2018.

De raad voornoemd,

De griffier,

J.A.R. Tenkink

De voorzitter,

mr. drs. J.M. Vroomen