



Raadsvoorstel

Zaakkenmerk:	595699	Raad	17 oktober 2013
Documentkenmerk:	595766	B. en W.	24 september 2013
Behandeld door:	mw. C. Visscher		
E-mail:	Carla.Visscher@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststelling "bestemmingsplan Buitengebied rood voor rood Arriërflierweg 3 Arriën"
(Herinrichting perceel en realisering twee woningen met toepassing van de Rood voor Rood regeling)

De Gemeenteraad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. het "bestemmingsplan Buitengebied rood voor rood Arriërflierweg 3 Arriën" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.20131003003-va01 met bijbehorende bestanden digitaal ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting.
2. geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Inleiding

In maart 2012 is van initiatiefnemer een verzoek ontvangen voor herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, ten behoeve van de herinrichting van het perceel Arriërflierweg 3 te Arriën en de realisering van twee nieuwe woningen met toepassing van de Rood voor Rood regeling. Het voorliggende plan past in de uitgangspunten zoals opgenomen in deze regeling. In reactie op een eerder ingediend verzoek om een planologische principe-uitspraak heeft het college op 5 februari 2013 al aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan.

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied" en heeft de bestemming "agrarische doeleinden – intensieve veehouderij" met een bouwvlak en de nadere aanduiding "kleinschalig agrarisch bedrijf". Het betreft een voormalig agrarisch erf, waar voorheen een melkrundvee- en vleesvarkensbedrijf werd geëxploiteerd. De bedrijfsactiviteiten zijn verplaatst naar de Wethouder Petterweg 5 in Ommen.

De bouw van twee extra burgerwoningen op dit perceel is in strijd met het bestemmingsplan, omdat deze gronden bestemd zijn voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Door middel van een herziening van het bestemmingsplan kan medewerking worden verleend aan het verzoek.

Beoogd effect

Door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan, medewerking verlenen aan het verzoek met toepassing van de Rood voor Rood regeling.

Argumenten

Plan

Op het perceel Arriërflierweg 3 te Arriën staat een bedrijfswoning met de daarbij behorende agrarische bedrijfsgebouwen. De bedrijfsbebouwing wordt gekenmerkt als landschapsontsierend. De initiatiefnemer is voornemens op het perceel alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.789 m² te slopen.

Omdat de sloopkosten en de 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde groter zijn dan de waardevermindering van één compensatiekavel, kan in dit geval het recht op twee compensatiekavels worden verkregen.

Ter compensatie van de sloop van de vrijgekomen agrarische (bedrijfs-) gebouwen en de herinrichting van het plangebied mogen in het kader van de Rood voor Rood regeling twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning. Het hele plangebied wordt heringericht volgens een erfinrichtingsplan wat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. De sanering van de voormalige bedrijfsgebouwen, de herinrichting ter plaatse van het plangebied, planschade en financiële aspecten die hiermee van doen zijn, zijn vastgelegd in een met initiatiefnemer gesloten overeenkomst.

Ruimtelijke kwaliteit

Het doel van de Rood voor Rood regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsiierende bedrijfsgebouwen en overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Bij het verzoek hoort een erfinrichtingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is ook een uitvoeringsverplichting opgenomen. Het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de herinrichting van het plangebied is een wenselijke situatie. Met dit plan wordt door toepassing van de Rood voor Rood regeling een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsslag gemaakt.

Inpraak en overleg

Het ontwerpplan is aan diverse instanties voorgelegd voor commentaar. Hierop hebben wij geen reacties ontvangen. Verder heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 1 augustus tot en met 11 september 2013. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Advies

Zowel beleidsmatig, milieutechnisch, ruimtelijk als financieel zijn er geen belemmeringen om de planologische procedure af te ronden. Geadviseerd wordt om:

1. het bestemmingsplan "bestemmingsplan Buitengebied rood voor rood Arriërflierweg 3 Arriën" vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Risico's

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Financiën

De kosten van de procedure komen voor rekening van initiatiefnemer. De leges zijn in rekening gebracht en deze zijn inmiddels betaald.

Daarnaast betaalt de initiatiefnemer aan de gemeente de kosten, die eventueel kunnen ontstaan als de gemeente is gehouden tot het betalen van een tegemoetkoming in de planschade. Nu voldaan wordt aan de vereisten van artikel 6.12 lid 2 Wro kan uw raad besluiten dat geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Communicatie:

De wettelijke voorgeschreven bekendmakingen van de bestemmingsplanprocedures vinden zowel digitaal als analoog plaats via de gebruikelijke kanalen.

Bijlage:

- het "bestemmingsplan Buitengebied rood voor rood Arriërflierweg 3 Arriën"
- het vaststellingsbesluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

Burgemeester,

L. Dennenberg

M.J. Ahne



Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 595699
Documentkenmerk: 595766

Onderwerp: Vaststelling "bestemmingsplan Buitengebied rood voor rood Arriërflierweg 3 Arriën" (Herinrichting perceel en realisering twee woningen met toepassing van de Rood voor Rood regeling) .

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 september 2013 ;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "bestemmingsplan Buitengebied rood voor rood Arriërflierweg 3 Arriën" vanaf 1 augustus 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

dat van deze mogelijkheid geen gebruik is gemaakt;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. het "bestemmingsplan Buitengebied rood voor rood Arriërflierweg 3 Arriën" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.20131003003-va01 met bijbehorende bestanden digitaal ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting.
2. geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen d.d. 17 oktober 2013.

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,



J.A.R. Tenkink



M.J. Ahne

Afschrift aan:
Besluitenregister (origineel besluit)
C. Visscher
Archief

