



Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: 1562094
Documentkenmerk: 1562097
Behandeld door: mw. S. Hoogenkamp
E-mail: Sandra.Hoogenkamp@ommen-
hardenberg.nl

Raad 5 november 2015
B. en W. 22 september 2015

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Woon-zorgcomplex Lemmers Erve in Ommen"

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Conform het "Zienswijzenverslag" (Bijlage 11 bij het bestemmingsplan) te reageren op de ingekomen zienswijzen;
2. De toelichting van het bestemmingsplan, op de in het "Zienswijzenverslag" voorgestelde wijze, aan te passen;
3. Het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen, waarbij de planregel in artikel 3.2.2 onder d wordt gewijzigd in die zin dat bepaald wordt dat het aantal zorgwoningen niet meer dan 48 mag bedragen en het aantal respijtzorgwoningen niet meer dan 2 mag bedragen;
4. Het bestemmingsplan "Woon-zorgcomplex Lemmers Erve in Ommen" gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij het besluit behorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175.20131003005-va01);
5. De beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in het "Ruimtelijke kwaliteitsplan" (Bijlage 2 bij het bestemmingsplan) vast te stellen als aanvulling en wijziging op de Welstandsnota Ommen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
7. Burgemeester en wethouders te machtigen om Gedeputeerde Staten te verzoeken het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan 6 weken na vaststelling bekend te mogen maken.

Inleiding

De eigenaar van het Landgoed De Stekkenkamp heeft een verzoek om een bestemmingsplan-herziening ingediend voor de gronden aansluitend aan het perceel Beerzerweg 5 te Ommen. Deze herziening moet de bouw mogelijk maken van een woon-zorgcomplex aldaar, bestaande uit 48 zorgwoningen en 2 respijtzorgwoningen. Het college heeft op 5 maart 2013 besloten in principe medewerking te verlenen aan dit plan, genaamd 'Lemmers Erve'. Vervolgens is het voornemen verder uitwerkt, toegelicht en onderbouwd in het bestemmingsplan "Woon-zorgcomplex Lemmers Erve in Ommen".

Vooroverleg en Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan dat in voornoemde ontwikkeling voorziet, heeft met ingang van donderdag 16 oktober 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee inspraakreacties ontvangen. In het "Verslag Inspraak en Overleg", dat als Bijlage 9 is opgenomen bij het bestemmingsplan, is een samenvatting van deze inspraakreacties opgenomen met de reactie van de gemeente daarop. Het voorontwerp bestemmingsplan is ook aangeboden aan diverse overlegpartners. Hierop zijn vijf overlegreacties ontvangen. In genoemd verslag is ook een samenvatting van deze overlegreacties opgenomen met de reactie van de gemeente daarop.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan "Woon-zorgcomplex Lemmers Erve in Ommen" heeft vanaf donderdag 7 mei 2015 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Gedurende deze periode zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en worden daarom inhoudelijk behandeld. De zienswijzen zijn in Bijlage 11 bij het bestemmingsplan, in het 'Zienswijzenverslag', samengevat en van een inhoudelijke reactie voorzien. De zienswijzen geven enkel aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan. In paragraaf 4.4.1 van de toelichting is inmiddels een verwijzing opgenomen naar de uitwerking van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in paragraaf 4.3.4, zodat is verduidelijkt op welke wijze is voldaan aan de uitgangspunten van artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Ambtshalve wijziging

Het ontwerp bestemmingsplan geeft aanleiding tot één ambtshalve wijziging. De ambtelijke wijziging heeft betrekking op de planregel in artikel 3.2.2 onder d. Hierin is bepaald dat het maximum aantal zorgwoningen en respijtzorgwoningen niet meer mag bedragen dan 50. Deze planregel is inmiddels gewijzigd in die zin dat nu bepaald is dat het aantal zorgwoningen niet meer dan 48 mag bedragen en het aantal respijtzorgwoningen niet meer dan 2 mag bedragen.

Beoogd effect

Door de realisatie van een woon-zorgcomplex op Landgoed De Stekkenkamp, nabij het perceel Beerzerweg 5 wordt het Landgoed in staat gesteld om de exploitatie van het landgoed duurzaam te borgen.

Argumenten

Landgoedversterkingsplan

Waar het landgoed in het verleden landbouw en recreatie als belangrijkste functies kende, zijn deze momenteel van ondergeschikt belang geworden. De functie natuur heeft deze rol de afgelopen decennia grotendeels overgenomen. In tegenstelling tot landbouw en recreatie is dit een onrendabele functie, waaraan, gezien de grote natuurlijke, landschappelijke en bodemkundige waarden, maatschappelijk belang wordt toegekend. Gevolg hiervan is dat de landgoedeigenaren voor het behoud, herstel en de verdere ontwikkeling van deze waarden zoeken naar nieuwe inkomstenbronnen om het landgoed als geheel voor de volgende generaties te behouden en te kunnen versterken.

Om dit te bereiken is met subsidie van de provincie Overijssel door het Overijssels Particulier Grondbezit een landgoedversterkingsplan voor landgoed De Stekkenkamp (juni 2006) opgesteld. De belangrijkste doelstelling uit het landgoedversterkingsplan is het in evenwicht brengen van de onrendabele en rendabele functies op het landgoed. Momenteel overstijgen de kosten van het terrein- en opstellenonderhoud de inkomsten uit het landgoed ruimschoots. Dit is grotendeels gevolg van het feit dat na het sluiten van de camping de functie natuur het belangrijkste is op het landgoed. Door een nieuwe functie op landgoed te introduceren kunnen de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, bodemkundige waarden en het rustgebied, met name in de uiterwaarden van de Vecht, behouden, hersteld en versterkt worden en wordt het beheer van het landgoed als geheel duurzaam versterkt.

Om nieuwe inkomsten te genereren zijn de functies wonen en zorg de belangrijkste economische motoren voor de instandhouding van het landgoed als geheel. Het wonen vindt plaats in de voormalige pachtboerderijen op het landgoed, die langs de Beerzerweg staan. Daarnaast is het plan "Lemmers Erve" ontwikkeld om ter plaatse van het voormalige kampeerterrein een woon-zorgcentrum te realiseren, dat aansluit op de bestaande zorgvoorzieningen en deze voorzieningen daarmee versterkt. Hiermee wordt tevens ingespeeld op de vergrijzing van de Nederlandse bevolking en de groeiende vraag naar passende woningen voor mensen met een zorgindicatie.

Zorgvraag en zorgaanbod

Met de realisatie van een woon-zorgcomplex op Landgoed De Stekkenkamp wordt ingespeeld op de vergrijzing en de groeiende vraag naar passende woningen voor ouderen en jong dementerenden. Voor de invulling van de zorgfunctie heeft de landgoedeigenaar met de zorgpartij Saxenburgh Groep langjarige afspraken gemaakt. Deze partij constateert dat met de huidige capaciteit voor intramurale zorg in Ommen niet kan worden voldaan aan de zorgvraag. Er bestaat al een wachtlijst. Dit terwijl het aantal ouderen in Ommen de komende jaren toeneemt. In de gemeente is er de komende jaren zelfs sprake van een zogenaamde dubbele vergrijzing: het aantal inwoners blijft ongeveer gelijk en het aantal ouderen neemt toe. Met een nieuw woon-zorgcomplex op Landgoed De Stekkenkamp kan worden ingespeeld op deze vergrijzing.

Verder constateren de partijen dat er momenteel wel zorgcapaciteit in de stedelijke omgeving (binnenstad Ommen) beschikbaar is, maar niet in een landelijke omgeving. Met het nieuwe woon-zorgcomplex ontstaat een woonvorm voor ouderen die van oudsher in een landelijk gebied hebben gewoond of behoefte hebben op een dergelijke plek te willen wonen.

Tot slot zal het nieuwe woonzorg-complex ruimte bieden voor jong dementerenden. Ook deze groep zal de komende jaren fors toenemen. Nu is op het Landgoed De Stekkenkamp al een dagcentrum aanwezig voor jonge mensen met dementie. Deze groep (jonge) mensen heeft gezien de leeftijd behoefte aan andere vormen van zorg en omgeving dan ouderen. Er is momenteel geen specifieke huisvesting voor deze doelgroep in Ommen beschikbaar. De genoemde doelgroep past niet in traditionele voorzieningen zoals een zorgcentrum waar zij tussen ouderen moeten verblijven. Wanneer deze mensen toe zijn aan opname is de stap naar een gewoon verpleeghuis vaak enorm. Met de ervaringen van het dagcentrum is er een duidelijke vraag ontstaan naar een kleinschalige woonvorm voor deze doelgroep op Landgoed De Stekkenkamp. Het geeft hen de mogelijkheid om in een beschutte niet medische en rustgevende omgeving, veilig te wonen en (sociaal) deel te nemen aan de maatschappij.

Met de realisatie van het woon-zorgcomplex op Landgoed De Stekkenkamp wordt een compleet pakket aan zorg aangeboden. Dit zorgaanbod is enerzijds aanvullend op het bestaande zorgaanbod in de gemeente Ommen en voegt anderzijds nieuwe vormen van woon-zorgcombinaties toe.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij ruimtelijke ingrepen wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is beleidsmatig ingebed in het GOP en in de provinciale Omgevingsvisie en -verordening. De voorgenomen ontwikkeling valt binnen categorie 1, rood-voorgroen op bestaande landgoederen. Ontwikkelingen uit voornoemde categorie dienen als basisinspanning in ieder geval landschappelijk ingepast te worden. Voor het woon-zorgcentrum is door Copijn Tuin- en Landschapsarchitectuur een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Dit plan bestaat uit een ontwerp voor de toekomstige inrichting van het plangebied met vier gebouwen waarin de woon-zorgeenheden en de bijbehorende voorzieningen zijn gevestigd en een parkachtige inrichting voor de omliggende terreinen met een parkeervoorziening, een ontsluitingsweg, tuinen en een dierenweide. Bovendien zijn in het ruimtelijk kwaliteitsplan beeldkwaliteitscriteria opgenomen voor de inrichting van het terrein, het plant- en verhardingsmateriaal.

Voorgesteld wordt deze beeldkwaliteitscriteria vast te stellen als aanvulling en wijziging op de Welstandsnota Ommen. De beeldkwaliteitscriteria fungeren als gebiedsgericht welstandkader voor dit specifieke plangebied en vervangen daarmee voor dit gedeelte de welstandsnota. Voor de overige aspecten (algemene criteria, reclamecriteria etc.) blijft de huidige welstandsnota van toepassing.

De aanvullende inspanning in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving hangt zeer nauw samen met de doelstelling van de voorgenomen ontwikkeling: het generen van aanvullende financiële middelen om de hoge natuurlijke, landschappelijke en bodemkundige waarden op het landgoed De Stekkenkamp te kunnen behouden, herstellen en verder te ontwikkelen, conform de principes van de 'circulaire economie'. Dit betekent dat de financiële middelen die vrijkomen als gevolg van de ontwikkeling geïnvesteerd worden in het beheer van het landgoed. Deze investering komt, volgens de principes van de 'circulaire economie' direct ten goede aan het behoud, herstel en de verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed.

GOP

De gemeenteraad heeft op 7 februari 2013 het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen vastgesteld (hierna: GOP). Met het GOP zet de gemeente op duurzame wijze in op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in de gemeente. Wat betreft de landgoederen is in samenspraak met de provincie Overijssel een afzonderlijke deelopdracht uitgezet. Dit om te bezien op welke wijze meer eigen ontwikkelruimte kan worden geboden. Met ondersteuning van de gemeente en de provincie is door en in samenwerking met de landgoederen vervolgens het Handvest "Nieuwe Ruimte voor kwaliteit" opgesteld, waarin handvatten zijn opgenomen om, recht doende aan het integrale karakter van de landgoederen, ontwikkelruimte te bieden aan de landgoederen. Ontwikkelruimte die dient om de exploitatie van deze landgoederen langjarig mogelijk te houden/maken. Het handvest heeft mede aan de basis gestaan van de sturingsfilosofie in het GOP.

In het kader van de goede ruimtelijke onderbouwing is in het GOP de afweging opgenomen tussen het geven van ontwikkelruimte aan eigenaren en initiatiefnemers in het buitengebied (waaronder landgoedeigenaren) en het behoud van de bestaande landschappelijke kwaliteiten en natuur- en cultuurhistorische waarden. In het GOP is bij het invullen van die ontwikkelruimte opgenomen dat ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behouden en versterken van de omgevingskwaliteit en leefbaarheid van de gemeente. In de toelichting van het bestemmingsplan voor "Lemmers Erve" wordt deze afweging tussen de geboden ontwikkelruimte en het behoud van bestaande landschappelijke kwaliteiten en natuur- en cultuurhistorische waarden nader toegelicht en uitgewerkt.

Milieuaspecten

In het kader van de uitvoerbaarheid van het plan is een aantal omgevingsonderzoeken uitgevoerd die door de gemeente zijn beoordeeld. Geen van de onderzochte milieuaspecten staat de haalbaarheid van het plan in de weg. Opgemerkt wordt dat ter plaatse als gevolg van het wegverkeer en het railverkeer de voorkeursgrenswaarde licht overschreden wordt. Hiervoor is inmiddels een hogere grenswaarde vastgesteld. Ook vanuit het aspect archeologie en flora en fauna zijn geen belemmeringen geconstateerd voor realisatie van het plan.

Omdat het project plaatsvindt in het Natura 2000-gebied "Vecht en Beneden Regge" is een vergunning op grond van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk. Aangezien het project ook plaatsvindt binnen de begrenzing van het, inmiddels vervallen, Beschermde natuurmonument 'Stekkenkamp', geldt een aanvraag voor een vergunning op grond van artikel 19d Natuurbeschermingswet tevens als aanvraag op grond van artikel 16 Natuurbeschermingswet. De benodigde vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is inmiddels, op 30 juli 2015, door de provincie Overijssel verleend.

Exploitatie van het landgoed

Het landgoed ontvangt jaarlijks subsidie voor het agrarisch natuurbeheer (15 Ha botanisch waardevol akkerland) en natuurbeheer (42 Ha droog schraalland en kruiden- en faunarijk grasland). Deze subsidie is alleen bedoeld voor de delen van het landgoed met hoge natuurwaarden. Dit betreft 57 Ha van het landgoed, dat een totale oppervlakte van 110 Ha beslaat. Daarnaast dekt de subsidie slechts 75% van het normbedrag dat voor het beheer van deze terreinen geldt. Voor het beheer van de overige delen van het landgoed (overige (natuur)gronden en landschapselementen, cultuurhistorische elementen, toegankelijkheid, toezicht enz.), waaronder het plangebied valt, wordt geen subsidie verstrekt.

De totale exploitatie van het Landgoed Stekkenkamp kent jaarlijks een tekort. Dit is geen duurzame financiële situatie voor de instandhouding van het landgoed en daarmee van de hoge natuurlijke, landschappelijke en bodemkundige waarden op het landgoed. Met de realisatie van het woon-zorgcentrum wordt een nieuwe inkomstenbron voor het landgoed geïntroduceerd, waardoor de exploitatie van het landgoed sluitend wordt gemaakt. Hiertoe is door een accountant een financieel haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande zijn er zowel beleidsmatig, milieutechnisch, ruimtelijk als financieel voldoende redenen om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

Risico's

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld door degenen die zienswijzen bij uw raad hebben ingediend tegen het ontwerpplan en door degenen die beroep willen instellen tegen de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen.

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. Dat laatste is aan de orde. De voor dit bouwplan en bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Met hen zijn hierover bindende afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn opgenomen in een anterieure overeenkomst die tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten is.

Communicatie

De indieners van een zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het raadsbesluit. De kennisgeving van het vaststellingsbesluit vindt plaats op de wettelijk voorgeschreven wijze.

Bijlage

- De ingekomen zienswijzen
- Bestemmingsplan "Woon-zorgcomplex Lemmers Erve in Ommen" (bestaande uit verbeelding, regels en toelichting) met de daarbij behorende bijlagen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

Burgemeester,

L. Dennenberg

M.J. Ahne



Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 1562094
Documentkenmerk: 1562097

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Woon-zorgcomplex Lemmers Erve in Ommen".

De raad van de gemeente Ommen;

overwegende, dat het voorontwerp bestemmingsplan "Woon-zorgcomplex Lemmers Erve in Ommen" vanaf donderdag 16 oktober 2014 gedurende een periode van 6 weken ten behoeve van inspraak ter inzage heeft gelegen;

dat op het voorontwerp bestemmingsplan twee inspraakreactie zijn ontvangen;

dat deze inspraakreacties, evenals de overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro, in de "Nota Inspraak en overleg", dat als Bijlage 9 is opgenomen bij het bestemmingsplan, zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien;

dat het ontwerp bestemmingsplan "Woon-zorgcomplex Lemmers Erve in Ommen" vanaf donderdag 7 mei 2015 gedurende een periode van 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 gebruik is gemaakt door drie indieners;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2015;

Besluit:

1. Conform het "Zienswijzenverslag" (Bijlage 11 bij het bestemmingsplan) te reageren op de ingekomen zienswijzen;
2. De toelichting van het bestemmingsplan op de in het "Zienswijzenverslag" voorgestelde wijze aan te passen;
3. Het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen, waarbij de planregel in artikel 3.2.2 onder d wordt gewijzigd in die zin dat bepaald wordt dat het aantal zorgwoningen niet meer dan 48 mag bedragen en het aantal respijtzorgwoningen niet meer dan 2 mag bedragen;

4. Het bestemmingsplan "Woon-zorgcomplex Lemmers Erve in Ommen" gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij het besluit behorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175.20131003005-va01);
5. De beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in het "Ruimtelijke kwaliteitsplan" (Bijlage 2 bij het bestemmingsplan) vast te stellen als aanvulling en wijziging op de Welstandsnota Ommen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
7. Burgemeester en wethouders te machtigen om Gedeputeerde Staten te verzoeken het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan 6 weken na vaststelling bekend te mogen maken.

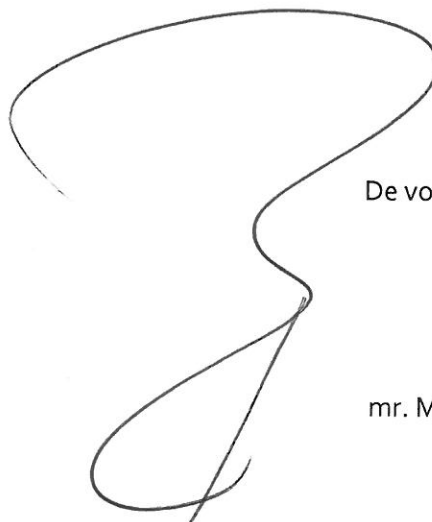
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen
d.d. 5 november 2015.

De raad voornoemd,

De griffier,



J.A.R.Tenkink



De voorzitter,

mr. M. Boumans MPM

Bijlage

- De ingekomen zienswijzen
- Bestemmingsplan "Woon-zorgcomplex Lemmers Erve in Ommen" (bestaande uit verbeelding, regels en toelichting) met de daarbij behorende bijlagen