

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 32263
Behandelaar: Gerald van der Sleen
E-mail: gerald.vandersleen@ommen.nl

Raad: 11 juni 2020
College: 31 maart 2020

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan Larinkmars 4-5 (Koesafari - Erve Vechtdal)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Larinkmars 4&5, Varsen' vast te stellen, één en ander overeenkomst de elektronische versie NL.IMRO.0175.buiten2012bp0038-VG01
2. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen.

Inleiding

Aan de Larinkmars 4-5 te Ommen ligt een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Het erf staat ook bekend als Erve Dunnewind. Ter plaatse wordt al geruime tijd geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd. Initiatiefneemster is voornemens de locatie te herontwikkelen, onder andere met een belevingscentrum, onder de naam 'Koe safari - Erve Vechtdal'. Primair gaat het om natuurbeheer door middel van runderen. De natuur wordt onder andere door de koesafari en belevingscentrum toegankelijk gemaakt voor publiek. Voor dit plan is op 3 juni 2019 door u als college een positief principebesluit genomen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 30 januari tot en met 12 maart 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Daarom wordt de raad gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen.

Achtergrond bestemmingsplanherziening:

Op dit moment is er nog sprake van een agrarische bestemming (intensieve veehouderij). De bouwplannen van de initiatiefneemster passen reeds binnen de bestemming. Hier zijn daarom op 17 juli 2019 al de benodigde vergunningen voor verleend (vergunning roundhouse met uitkijkpunt, vervanging van de bedrijfswoning, het horecagebouw met bijeenkomstfunctie voor groepen). Het is echter wenselijk de situatie van Erve Vechtdal (en haar activiteiten) als zodanig te bestemmen. Dit doet recht aan de afspraken die gemaakt zijn tussen de initiatiefneemster en de Provincie Overijssel alsmede aan de transformatie die dit erf zal ondergaan. De planologische herziening behelst het vervangen van de bestemming 'Agrarische bedrijf' door 'Natuur' (natuur-inclusief bedrijf met horeca,

educatie en recreatie). Feitelijk is er bij de bestemmingsherziening sprake van het limiteren van de mogelijkheden van de huidige bestemming.

Beoogd effect

Door middel van het vaststellen van het bestemmingsplan het planologisch vastleggen van een particulier initiatief, gericht op natuur, recreatie en educatie in de regio.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan legt een initiatief vast wat bijdraagt aan diverse gemeentelijke beleidsdoelstellingen

- Landbouw: verbreding van de landbouw en regionale ketens voor productie, verwerking en consumptie van voedsel. Het initiatief is namelijk aangesloten bij de initiatieven 'Verrukkelijk Vechtdal' en de pilot 'Natuurinclusieve landbouw' van Staatsbosbeheer.
- Natuur en landschap: het initiatief draagt bij aan een duurzaam, bruikbaar en aantrekkelijk cultuurlandschap.
- Recreatie en toerisme: het koesafari-concept (op een andere locatie) heeft de afgelopen jaren laten blijken dat het bijdraagt aan het versterken van de recreatieve functie van Ommen en het versterken van het netwerk van recreatieondernemers. De huidige locatie, Larinkmars 4-5, waar dit bestemmingsplan voor is, biedt kansen om de recreatieve mogelijkheden ter plaatse te versterken, waarbij het bedrijf zich verder kan ontwikkelen.
- Duurzaamheid: de initiatiefnemer streeft naar een duurzame, gasloze ontwikkeling van het erf.

1.2 Er wordt voldaan aan de voorwaarden van het principebesluit

In het bestemmingsplan zoals het er nu ligt wordt voldaan aan de uitgangspunten en voorwaarden van het principebesluit van 3 juni 2019. De opsomming van de voorwaarden:

- Horeca:

Daghoreca enkel toegestaan tussen 10 en 18 uur. Horeca voor besloten groepen toegestaan tussen 8 en 24 uur. Dit is vastgelegd in de bestemmingsplanregels artikel 3.5.1).

- Toegankelijkheid openbare voorzieningen:

Onderdeel van de plannen is de realisatie van een uitkijkpunt in het kader van het Tientorenplan voor de Vecht. Hierover heeft de initiatiefneemster afspraken gemaakt met Staatsbosbeheer. Dit uitkijkpunt zal een openbaar karakter te hebben.

- Spelregels en uitgangspunten Gemeentelijk Omgevingsplan

De spelregels van het Gemeentelijk Omgevingsplan zijn nageleefd tijdens de uitwerking van de plannen. Er is sprake van een duurzaam initiatief. De omgevingskwaliteit van het gebied wordt versterkt door het afbreken van landschap ontsierende bebouwing en het opnieuw inrichten van het erf. De

leefbaarheid wordt vergroot omdat er voormalig gesloten gebied nu opengesteld wordt voor publiek.

1.3 Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan gaat vergezeld met een ruimtelijke onderbouwing. Hierin zijn alle omgevingsaspecten belicht en afgekaart. De omgeving heeft geen belemmerende effecten op dit plan en het plan heeft geen onevenredig nadelige effecten op haar omgeving. Er is sprake van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat. Er kan daarom gesteld worden dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening (art. 3.1. Wro).

1.4 Landschappelijke inpassing

Het bestemmingsplan is voorzien van een ruimtelijk ontwikkelingsplan waarin, geredeneerd vanuit het Landschapsontwikkelingsplan Ommen, het initiatief onderbouwd wordt. Het plan is afgestemd op het rivierenlandschap, zoals dat hier van toepassing is, door middel van de juiste erfinrichting en gebruik van streekeigen beplanting.

1.5 Wettelijke procedure

U wordt als raad, zoals te doen gebruikelijk, gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen. De vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

2.1. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden

Het betreft een particulier initiatief. Voor planschade is een planschadeovereenkomst getekend. Het kostenverhaal is anderszins geregeld. Daarmee is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Risico's en kanttekeningen

Verkeer

Ten behoeve van dit initiatief en bijbehorende bestemmingsplanherziening worden geen aanpassingen gedaan aan de infrastructuur. De verkeersaantrekkende werking van deze voorziening is onderzocht en daaruit is gebleken dat de bestaande infrastructuur het verkeer in principe aan zou moeten kunnen. Er is afgesproken met de initiatiefneemster om het aspect 'verkeer' te evalueren en eventueel, naar aanleiding van de ervaringen, de infrastructuur aan te passen.

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan in beroep. Er dient wel gezegd te worden dat er geen zienswijzen zijn binnengekomen in de ontwerpfasen. Een eventueel beroep zal om deze reden een lage kans van slagen hebben.

Participatie

Integraal overleg

Ten aanzien van het initiatief, de bijbehorende vergunningen en de bestemmingsplanherziening heeft uitvoerig integraal overleg plaats gevonden tussen (onder andere) de initiatiefneemster, Provincie Overijssel, Waterschap Drents Overijsselse Delta, Staatsbosbeheer en de gemeente

Ommen. Ook heeft initiatiefneemster afstemming gehad met plaatselijk belang Varsen en Vechtdal Marketing.

Formele ruimtelijke procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom kan er overgegaan worden op ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het plan wordt hiertoe op de gebruikelijke en wettelijke voorgeschreven wijze gepubliceerd.

Financiën

Het betreft een particulier initiatief. Voor het doorlopen van de procedure worden de gebruikelijke leges in rekening gebracht op grond van de legesverordening. Met de initiatiefnemers is een overeenkomst getekend om eventuele planschade te verhalen. Het plan is hiermee financieel uitvoerbaar.

Communicatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Regels
 2. Toelichting
 3. Verbeelding
 4. Bijlage 1 Erfinrichtingsplan
- publicatie vaststelling

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

J.W.H. Blaauw

Burgemeester,

mr. drs. J.M. Vroomen

Raadsbesluit

Zaaknummer: 32263

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Larinkmars 4-5' (Koesafari - Erve Vechtdal)

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 31 maart 2020;

Artikel 3.8 en 6.12 Wro

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Larinkmars 4&5, Varsen' vast te stellen, één en ander overeenkomst de elektronische versie
NL.IMRO.0175.buiten2012bp0038-VG01

2. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 11 juni 2020.

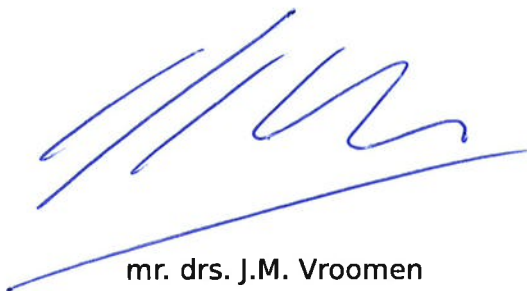
De raad voornoemd,

de griffier



J.A.R. Tenkink

de voorzitter,



mr. drs. J.M. Vroomen