

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 20757
Behandelaar: Eric Greving
E-mail: eric.greving@ommen.nl

Raad: 27 februari 2020

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, herziening Varsenerdijk 10a, Ommen

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Varsenerdijk 10a, Ommen ongewijzigd vast te stellen één en ander overeenkomstig de elektronische versie NL.IMRO.0175.buiten2012bp0047-VG01
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel Varsenerdijk 10 / 10a is nu een agrarisch bedrijf gevestigd met twee bedrijfswoningen. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en de eigenaar wenst de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (2.460 m²) te slopen in ruil voor twee extra woningen. De bestaande bedrijfswoningen worden in het plan omgezet naar burgerwoningen. Op 21 november 2017 heeft ons college in principe en onder voorwaarden ingestemd met het toepassen van de rood voor rood regeling op dit perceel. De voorwaarden hadden betrekking op toepassing randvoorwaarden van het GOP (betrokkenheid omgeving, duurzaamheid en bijdragen aan omgevingskwaliteit en leefbaarheid. De initiatiefnemers hebben op basis van dit plan een ontwerpbestemmingsplan aangeleverd en een ruimtelijk kwaliteitsplan.

Het perceel heeft de bestemming "agrarische doeleinden" in het bestemmingsplan Buitengebied met een nadere aanduiding "intensieve veehouderij" en de mogelijkheid voor twee bedrijfswoningen. Het realiseren van twee burgerwoningen en het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Om medewerking te verlenen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw raadscommissie heeft op 10 oktober ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en besloten het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Uw raad wordt nu voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied van Ommen. Het meewerken aan een particulier initiatief.

Argumenten

1.1 Plan voldoet aan voorwaarden principebesluit

Op 21 november 2017 heeft ons college een principebesluit genomen om onder waarden in te stemmen met de toepassing van de rood voor rood regeling op deze locatie. De voorwaarde was dat aan de uitgangspunten van het GOP wordt voldaan. De ontwikkeling betreft een duurzame ontwikkeling. Er verdwijnt een grote hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing en een intensief agrarisch bedrijf in een omgeving met natuur en burgerwoningen. Het ruimtelijke kwaliteitsplan laat zien dat geïnvesteerd wordt in het landschap en dat gebiedseigen beplanting en structuren worden aangebracht en versterkt. Tevens worden duurzame materialen gebruikt. De eigenaar heeft contact gehad met omwonenden bij de totstandkoming van het plan en ook met Plaatselijk Belang. Uit het bestemmingsplan blijkt dat het plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en omgevingskwaliteit, aangezien een intensief agrarisch bedrijf verdwijnt. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van het GOP.

1.2 Plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld dat als kwalitatieve verplichting is meegenomen in het bestemmingsplan. Uit het ruimtelijk kwaliteitsplan blijkt dat het plan bijdraagt aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op deze locatie. Ook andere omgevingsaspecten zijn onderzocht en er blijken geen belemmeringen. Alleen op het gebied van geluid wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden gezien de ligging dichtbij de Varsenerdijk. Hiertoe heeft ons college een besluit hogere grenswaarde genomen. Dit wordt later in dit advies nader toegelicht. Met dit besluit voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Overleg provincie en waterschap

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft aangegeven dat het plan voldoet aan het provinciaal ruimtelijk beleid. De provincie heeft dan ook geen zienswijze ingediend. Ook het Waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

1.4 vaststellen hogere grenswaarde

Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor geluid voor de woningen wordt overschreden. De waarden blijven echter wel beneden de maximaal toelaatbare grenswaarde. Om deze reden heeft ons college een ontwerpbesluit hogere grenswaarde vastgesteld. Dit besluit is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is geen zienswijze ingediend tegen dit ontwerpbesluit, waarna ons college definitief besloten heeft de hogere grenswaarde vast te stellen. De hogere grenswaarde kon in dit geval vastgesteld worden, aangezien de maximaal toelaatbare grenswaarde niet wordt overschreden en bronmaatregelen niet mogelijk zijn. Het is ook onwenselijk om uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt de woningen verder van de Varsenerdijk te bouwen, aangezien ze dan buiten het huidige bouwblok komen te liggen.

1.5 Procedure

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het plan gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen dan beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

1.1 Procedure

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen dan beroep aantekenen. Dit kan echter alleen door degenen die een zienswijze hebben ingediend of door de degene die redelijkerwijs hiertoe niet in staat waren. De kans hierop is niet groot, aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend.

Participatie

In het voortraject heeft de initiatiefnemer contact gehad met omwonenden en Plaatselijk Belang. Er waren geen bezwaren. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ook op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd.

Financiën

De initiatiefnemer betaalt voor het in behandeling nemen van het bestemmingsplan de leges conform de legesverordening. Tevens is een planschadeovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemers om eventuele planschade te verhalen.

Communicatie

Het plan is afgestemd met beleid en ontwikkeling en akkoord bevonden.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan
2. Regels bestemmingsplan
3. Toelichting bestemmingsplan
4. Bijlagen bij bestemmingsplan
5. Kennisgeving vastgesteld bestemmingsplan
6. Besluit hogere waarden

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

J.W.H. Blaauw

Burgemeester,

mr. drs. J.M. Vroomen

Raadsbesluit

Zaaknummer: 20757

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, herziening Varsenerdijk 10a, Ommen

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 januari 2020;

Gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied, herziening Varsenerdijk 10a, Ommen ongewijzigd vast te stellen één en ander overeenkomstig de elektronische versie NL.IMRO.0175.buiten2012bp0047-VGo1
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 27 februari 2020

De raad voornoemd,

de griffier



J.A.R. Tenkink

de voorzitter,



mr. drs. J.M. Vroomen