

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 28936
Behandelaar: Gerald van der Sleen
E-mail: gerald.vandersleen@ommen.nl

Raad: 11 juni 2020
College: 17 maart 2020

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hammerweg 64 - Rood voor Rood

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. de notitie zienswijzen bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hammerweg 64' vast te stellen, inclusief de daarin voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hammerweg 64' gewijzigd vast te stellen, één en ander overeenkomst de elektronische versie NL.IMRO.0175.buiten2012bp0049-VG0
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 14 mei 2019 hebben wij besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een bestemmingsplan herziening voor het mogelijk maken van een compensatiewoning op locatie Hammerweg 64 te Ommen (op basis van ruimte-voor-ruimte).

Op 3 juni 2019 is, in navolging op het positieve principebesluit, een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan ingediend voor het in gang zetten van de procedure. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 12 december 2019 tot en met 23 januari 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen binnengekomen. Er is op deze zienswijzen gereageerd middels een reactienota, welke eveneens ter vaststelling en als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan aan u wordt voorgelegd.

Op 16 april 2020 de vaststelling verdaagd door de raadscommissie om tot mediation tussen de Stichting Ommer Molens en de initiatiefnemer te komen. Tot mediation is het helaas niet gekomen, omdat de initiatiefnemer hier geen heil in zag. Daarnaast is de in deze vergadering besproken contra expertise windonderzoek op 20 april 2020 ontvangen. Deze is toegevoegd aan de stukken.

Beoogd effect

Door het toepassen van maatwerk rood-voor-rood te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Argumenten

1.1. Zienswijzen - beantwoording

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 12 december 2019 tot en met 23 januari 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen binnengekomen. Er is op deze zienswijzen gereageerd middels een reactienota, welke eveneens ter vaststelling en als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan aan u wordt voorgelegd. De zienswijzen en de reactienota zijn terug te vinden in de bijlage van dit voorstel. Er wordt voorgesteld in te stemmen met deze reactienota door het bestemmingsplan en reactienota vast te stellen.

2.1. Het plan voldoet aan de voorwaarden van het principebesluit

Op 14 mei 2019 hebben wij besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging voor het mogelijk maken van een compensatiewoning op locatie Hammerweg 64 te Ommen (op basis van ruimte-voor-ruimte). Het vast te stellen bestemmingsplan zoals het er nu ligt is in lijn met de voorwaarden zoals gesteld dit principeverzoek:

- Het plan wijkt inhoudelijk af van het 'standaard rood-voor-rood'. De compensatiewoning mag maximaal 750 m³ zijn, terwijl er in dit plan sprake is van een inhoud van 1150 m³. Vanwege deze afwijking van het rood-voor-rood beleid is bij het principeverzoek advies gevraagd van Het Oversticht. Zij concludeerden dat een grotere woning te verantwoorden is gezien de hoeveelheid bebouwing die gesloopt wordt. Er wordt namelijk 1570 m² gesloopt, terwijl er slechts 850 m² sloop nodig is om te voldoen aan het rood-voor-rood beleid. De hoeveelheid sloop staat in juiste verhouding met het terug te bouwen volume tezamen met de ontwikkeling van het perceel naar woonerf. Het Oversticht is bij het opstellen van het bestemmingsplan wederom aangesloten voor overleg en is akkoord met het plan.
- De bossen/groenstroken rondom het perceel maken onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland (NNN). In dit plan is hier rekening mee gehouden. Er wordt een bedrijfsbestemming direct gelegen tegen NNN-gebied weggenomen en er komt een minder belastende functie (wonen) voor terug. In het kwaliteitsplan is opgenomen dat er een natuurlijk overgang wordt gerealiseerd van NNN-gebied naar het woonerf.
- Er is gehandeld volgens de 'spelregels van het Gemeenlijk Omgevingsplan'.

2.2 Het ruimtelijk kwaliteitsplan voldoet aan de eisen voor de KGO

De hoeveelheid te slopen vierkante meters landschap ontsierende, voormalig agrarische bebouwing is aanzienlijk (1570 m²). Met het aangeleverde kwaliteitsplan, wat een voorwaarde was van het principebesluit van 14 mei 2019, en landschappelijk inpassingsplan wordt aangetoond dat er met deze ontwikkeling sprake is van een kwaliteitsslag. Er wordt namelijk rekening gehouden met de kwaliteiten van het gebied. Bestaande, karakteristieke

bebouwing wordt behouden en krijgt een nieuwe functie. Een woonbestemming sluit aan op dit gebied en versterkt de ruimtelijke uitstraling. Kortom, er voldaan aan de eisen de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van de Provincie Overijssel.

2.3 Het plan voldoet 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).

Gezien het feit dat de te bouwen woning binnen de molenbiotoop van de Besthemermolen ligt en de bouwplannen de bouwhoogterestructie van deze biotoop overschrijden, zijn er twee onderzoeken gedaan naar de effecten van de bouwplannen op de windvang van de Besthemermolen. Uit beide onderzoeken komt naar voren dat, naar aanleiding van het bestemmingsplan en de bouwplannen, de Besthemermolen geen onevenredige nadelige effecten ten aanzien van de windvang zal ervaren.

2.4 Vooroverlegpartners zijn akkoord

Het verplichte vooroverleg met de vooroverlegpartners, in dit geval de Provincie Overijssel en het Waterschap Vechtstromen, is afgerond. Beide partners zijn akkoord met het bestemmingsplan.

2.5 Wettelijke procedure

U wordt als raad voorgesteld om het bestemmingsplan, tezamen met de notitie zienswijzen, vast te stellen. Een ieder kan dan gedurende 6 weken beroep aantekenen. Indien dit gebeurt zal de Raad van State zich hierover buigen.

3.1 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

Bestemmingsplan op basis van zienswijzen aangepast

Zoals aangegeven zijn er zienswijzen ingediend tijdens de ter inzage ligging van het ontwerp bestemmingsplan. Enerzijds van de Stichting Ommer Molens, anderzijds van de eigenaren van de grond waarover de het bestemmingsplan gaat. Deze zienswijzen zijn contrasterend. De Stichting Ommer Molens is van mening dat zij om advies gevraagd moesten worden. De eigenaren van de grond willen de molenbiotoop niet meer in het bestemmingsplan opnemen. Hiertoe heeft overleg plaats gevonden tussen beide indieners en de gemeente. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de zienswijzen en de notitie zienswijzen in de bijlage.

Het vast te stellen bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Er is besloten ter plaatse van de bestemming 'Wonen' (waar de nieuwe woning zal komen) een uitzondering van de molenbiotoop op te nemen in de planregels. Hierdoor worden bouwplannen bij recht mogelijk, zonder tussenkomst

van de Stichting Ommer Molens. Het voorzien van een uitzonering van de molenbiotoop is onderbouwd met twee windonderzoeken, waarin is aangetoond dat de Besthemermolen geen onevenredige schade ondervindt van de bouwplannen. Voor beide windonderzoeken wordt verwezen naar 'definitief windonderzoek Alhof' (d.d. 20-1-20) en 'definitief windonderzoek Peutz' (d.d. 21-4-20).

Voorstaande wijziging is besproken met de Stichting Ommer Molens alvorens het plan ter vaststelling aan de raad voor te leggen.

Participatie

De initiatiefnemer zijn voorafgaand aan de ter inzage legging van het bestemmingsplan in overleg gegaan met de direct omwonenden. Daarnaast is er ook overleg geweest met de Stichting Ommer Molens tijdens en na de ter inzage periode.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke en wettelijke voorgeschreven wijze gepubliceerd.

Financiën

De kosten van de bestemmingsplanprocedure worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer (conform legesverordening 2019).

Communicatie

n.v.t.

Bijlagen

- 0. Aanvraag wijziging bestemmingsplan
- 1. Regels
- 2. Toelichting
- 3. Verbeelding
- 4. Bijlagen bij de regels
- 5. Bijlagen bij de toelichting
- 6. Definitief windonderzoek Alhof
- 7. Definitief windonderzoek Peutz
 - Zienswijze 1 geanonimiseerd
 - Zienswijze 2 geanonimiseerd
 - Notitie zienswijzen
 - Concept raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

J.W.H. Blaauw

Burgemeester,

mr. drs. J.M. Vroomen

Raadsbesluit

Zaaknummer: 28936

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hammerweg 64 - Rood voor Rood

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 17 maart 2020

Artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening (vaststellen bestemmingsplan door de raad) en artikel 6.12 Wro.

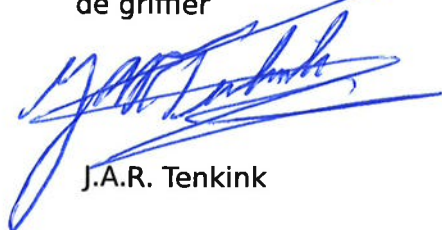
Besluit:

1. de notitie zienswijzen bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hammerweg 64' vast te stellen, inclusief de daarin voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hammerweg 64' gewijzigd vast te stellen, één en ander overeenkomst de elektronische versie NL.IMRO.0175.buiten2012bp0049-VG0
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

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

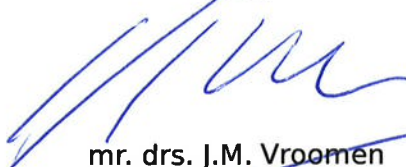
De raad voornoemd,

de griffier

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.A.R. Tenkink', with a long horizontal stroke extending to the right.

J.A.R. Tenkink

de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'mr. drs. J.M. Vroomen', with a long horizontal stroke extending to the right.

mr. drs. J.M. Vroomen