

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 115915
 Behandelaar: Gerald van der Sleen
 E-mail: gerald.vandersleen@ommen.nl

Raad: 17 december 2020
 College: 10 november 2020

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Arriërflierweg 8 te Arriën (rood-voor-rood)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Arriërflierweg 8, Arriën' ongewijzigd vast te stellen, één en ander overeenkomstig de elektronische versie NL.IMRO.0175.buiten2012bp0057-VGo1
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op locatie Arriërflierweg 8 is planologisch sprake van een agrarisch bedrijf. Eigenaar en initiatiefnemer is voornemens gebruik te maken van de rood-voor-rood regeling. In ruil voor de compensatiewoning zal de bestaande agrarische bestemming worden ingewisseld voor een woonbestemming en zal er een hoeveelheid van 1013 m² aan voormalig agrarische opstallen worden gesaneerd.

Er is een bestemmingsplan opgesteld om bovenstaande mogelijk te maken. Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Arriërflierweg 8, Arriën' heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen. Daarom kan de gemeenteraad overgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan. Hiertoe dient dit raadsvoorstel.

Beoogd effect

Door sanering van ruim 1000 m² voormalig agrarische opstallen in combinatie met de uitvoering van een ruimtelijk kwaliteitsplan, te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Argumenten

1.1. Het plan voldoet aan de voorwaarden van het principebesluit en aan regelgeving rood-voor-rood

In het plan wordt voldaan aan de voorwaarden uit het principeverzoek van juni 2019. Het geheel wordt landschappelijk ingepast, conform bijgevoegd ruimtelijk kwaliteitsplan.

1.2. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

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

1.3. 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 plan.

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. Plan voldoet niet geheel aan rood-voor-rood regeling

Het plan voldoet niet geheel aan de rood-voor-rood regeling. Deze regeling eist dat een compensatiewoning wordt teruggebouwd binnen het (voormalig) agrarisch bouwvlak. In dit plan is de compensatiewoning beoogd ten westen van de bestaande woning, buiten het (voormalig) agrarische bouwvlak. De keuze voor deze situering heeft twee redenen. Enerzijds is realisatie van een compensatiewoning ten oosten van de huidige woning onwenselijk vanwege het nabijgelegen agrarisch bedrijf, gevestigd te Arriërflierweg 8a en 9. Dit bedrijf zal in haar ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad indien er een woning ten oosten van de huidige woning Arriërflierweg 8 zal worden gerealiseerd. Anderszijds is vanuit landschappelijk oogpunt goed te verantwoorden om de compensatiewoning ten westen van de huidige woning te realiseren. Ook hier behoudt de locatie haar uitstraling als één erf. Het zicht op het achterland wordt voor de woningen optimaal benut en er blijft sprake van een doorzicht gezien vanaf de Arriërflierweg.

1.2. Splitsing woning

De bestaande woning (boerderij) is reeds sinds enkele jaren gesplitst in twee wooneenheden. Dit is mogelijk zolang er sprake blijft van één huishouden in de woning. De initiatiefnemer wil, met het oog op de toekomst, hier wel een volwaardig zelfstandige woning van maken. Hiervoor is formele, planologische splitsing noodzakelijk. De splitsing van de huidige woning is, op basis van de splitsingsvoorwaarden zoals deze is opgenomen in het bestemming 'Buitengebied', reeds mogelijk. Met dit bestemmingsplan wordt de splitsing vastgelegd, maar wel met de eis dat hiervoor nog een bouwvergunning wordt verleend. Dit is een eis uit de bestaande ontheffing, maar ook een wettelijke eis. Er is via het bestemmingsplan geborgd dat er pas sprake mag zijn van dubbele bewoning door twee huishoudens als hiertoe ook een bouwvergunning is verleend.

1.3. Flexibiliteit in pandig of vrijstaande berging/schuur

De wens van de initiatiefnemer is om flexibiliteit te houden in bergruimte ten behoeve van de te bouwen compensatiewoning. De flexibiliteit betreft óf een inpandige berging (dus verwerk in de hoofdvorm van de te bouwen woning), óf een vrijstaand bijgebouw van maximaal 150 m². Landschappelijk gezien en met het oog op ruimtelijke kwaliteit ter plaatse is de gewenste flexibiliteit te verantwoorden. Om te veel bebouwing te voorkomen zal er wel sprake moeten zijn van een óf-óf scenario. Daarom is in de regels opgenomen dat, indien er voor een inpandige berging wordt gekozen, er geen mogelijkheden meer zijn voor een vrijstaande berging en andersom. Opties vergunningsvrij zijn hierbij uitgesloten middels een specifieke aanduiding.

Participatie

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder kon zijn of haar zienswijze kenbaar maken.

Initiatiefnemer heeft contact gehad met de eigenaren/bewoners van Middenweg 4 en Arriërflierweg 9. De initiatiefnemer geeft aan dat de bewoners positief zijn en dat zij geen bezwaren hebben tegen de bouw van de compensatiewoning.

Financiën

Voor de behandeling van de bestemmingsplanherziening worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening 2020. Er is reeds een planschadeovereenkomst getekend om eventuele planschade, na vaststelling van het bestemmingsplan, te kunnen verhalen op de initiatiefnemer.

Communicatie

Het besluit vormt een onderdeel van de openbare besluitenlijst.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de hiertoe gebruikelijke en wettelijke wijze (Ommer Nieuws, Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl, website). Belanghebbenden kunnen in beroep tegen de vaststelling gedurende 6 weken vanaf de dag van publicatie.

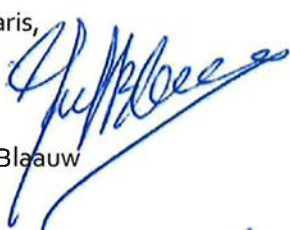
Bijlagen

1. Aanvraag formele planologische procedure
2. Plankaart
3. Regels
4. Toelichting
5. Bijlage bij de regels - bijlage 1
6. Bijlage bij de regels - bijlage 2 (erfinrichtingsplan)
7. Bijlage bij de regels - bijlage 3
8. Bijlage bij de toelichting - bijlage 1
9. Bijlage bij de toelichting - bijlage 2
10. Bijlage bij de toelichting - bijlage 3
11. Bijlage bij de toelichting - bijlage 4
12. Bijlage bij de toelichting - bijlage 5

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

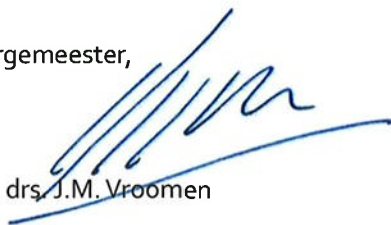
Secretaris,

J.W.H. Blaauw



Burgemeester,

mr. drs. J.M. Vroomen



Raadsbesluit

Zaaknummer: 115915

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Arriërflierweg 8 te Arriën (rood-voor-rood)

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 10 november 2020;

artikel 3.8, lid 1, onder e, Wro

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Arriërfliërweg 8, Arriën' ongewijzigd vast te stellen, één en ander overeenkomstig de elektronische versie NL.IMRO.0175.buiten2012bp0057-VGo1
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 17 december 2020.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,



J.A.R. Tenkink



mr. drs. J.M. Vroomen