

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 201437
Behandelaar: Gerald van der Sleen
E-mail: gerald.vandersleen@ommen.nl

Raad: 1 juli 2021
College: 25 mei 2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Varsenerweg 7'

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Varsenweg 7' ongewijzigd vast te stellen, e.e.a. conform de digitale versie NL.IMRO.0175.buiten2012bp0061-vg01;
2. bijbehorende notitie zienswijzen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast stellen.

Inleiding

Op locatie Varsenerweg 7 te Ommen (buurtschap Varsen) is sprake van een voor 'Agrarische doeleinden' bestemd perceel waar een agrarisch bedrijf geëxploiteerd wordt. Het perceel is al enige tijd niet meer als zodanig in gebruik. De bestaande bedrijfswoning wordt al sinds een aantal jaren regulier bewoond door twee huishoudens.

Initiatiefnemers wensen de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Zij willen de bestaande bedrijfswoning omzetten naar een reguliere woning. Deze woning willen zij vervolgens splitsen. Zij willen dit bewerkstelligen door toepassing van maatwerk rood-voor-rood (sloop bestaande voormalig stal van 850 m²).

Onderhavig bestemmingsplan dient om het initiatief planologisch mogelijk te maken. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend (zie bijlage 12). Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan, inclusief bijbehorende notitie zienswijzen (zie bijlage 13), ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Vaststelling van het bestemmingsplan

Argumenten

1.1. Het inwisselen van agrarische bestemming voor woonbestemming is wenselijk

Varsenerweg 7 is gelegen in een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol gebied. Indien zich de mogelijkheid aanbiedt om een agrarische bestemming te saneren en deze in te ruilen voor een woonbestemming, is het wenselijk deze kans te benutten. Een woonbestemming doet meer recht aan de locatie omdat het de bouwmogelijkheden beperkt. Het heeft daarmee een beter uitstraling op het landschap, in vergelijking met een agrarische bestemming en daarbij behorende ruimtelijke uitstraling. Dit komt ook tot uitdrukking in het landschapsplan (bijlage 4).

1.2. Het verzoek sluit aan bij rood-voor-rood regeling

Er is 850 m² aan sloopmeters aanwezig, de oppervlakte die normaal toegepast wordt voor het toestaan van een compensatiewoning. Hiermee kan rood-voor-rood de basis vormen voor maatwerk om de splitsing en de woonbestemming mogelijk te maken.

1.3. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Er is aangetoond dat er met dit plan geen sprake is van nadelige effecten voor omliggende functies. Daarmee wordt gesteld dat dit plan op basis van omgevingsaspecten (milieu) ingepast kan worden.

1.4. Er is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst

Door de te slopen opstallen, herinrichting van het erf en kwaliteitsverbetering van de bestaande bebouwing (zie landschapsplan, bijlage 4) kan gesproken worden over ruimtelijke kwaliteitswinst ter plaatse. Het plan is in lijn met het Landschappelijk Ontwikkelingsplan (LOP).

1.5. De Provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta stemmen in met de plannen

Hiermee is voldaan aan het wettelijk vereiste vooroverleg, wat als voorwaarde geldt voor de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

2.1. Er is één zienswijze ingediend, waarop gereageerd dient te worden

In bijlage 12 is de zienswijze te lezen. Hierop is gereageerd middels de notitie zienswijze (zie bijlage 13). De zienswijze vormt geen aanleiding om het vast te stellen bestemmingsplan aan te passen. Uw raad wordt voorgesteld om deze notitie zienswijzen als onderdeel van het bestemmingsplan vast te stellen.

3.1. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden

Artikel 6.12. lid 1 van de Wro stelt dat bij bestemmingsplannen een door de raad vastgesteld exploitatieplan verplicht is, tenzij (lid 2) het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval is van dit laatste sprake, omdat er een planschade overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer. De bevoegdheid te besluiten op het niet vaststellen van een exploitatieplan bij een wijzigingsplan, is door de raad gedelegeerd aan het college bij besluit van 20 december 2018.

Risico's en kanttekeningen

1.1. Splitsing voldoet niet aan standaard splitsing-voorwaarden

De splitsing voldoet niet aan de voorwaarden voor splitsing van hoofdgebouwen in het buitengebied van de gemeente Ommen. Normaal geldt dat splitsing alleen is toegestaan bij een karakteristiek aan te merken hoofdgebouw. De regeling is opgenomen zodat op deze manier de karakteristieke hoofdvorm in stand gehouden kan worden en de bewoners de financiële ruimte hiervoor krijgen. In voorliggend geval is geen sprake van een karakteristiek hoofdgebouw. Echter, aangezien de initiatiefnemers bereid zijn een hoeveelheid van 850 m² voormalig agrarische, landschap ontsierende bebouwing te slopen is er sprake van een zekere kwaliteitswinst. Er komt geen vrijstaande woning voor in de plaats. Daarmee kan de te slopen 850 m², gezien de kwaliteitswinst, fungeren als onderbouwing om medewerking te verlenen aan de splitsing van het bestaande (niet karakteristieke) hoofdgebouw. Daarnaast is de gesplitste woning gelimiteerd op 600 m³ per woongedeelte. Normaal gesproken geldt er een limiet van 750 m³ per woning. Uiteraard dient de splitsing nog wel officieel te voldoen aan het bouwbesluit. In het bestemmingsplan is daarom geborgd dat er pas gebruik gemaakt mag worden van het gesplitste hoofdgebouw indien hiertoe een omgevingsvergunning is verleend.

1.2. Het aantal vierkante meters te behouden bijgebouwen voldoet niet aan regeling rood-voor-rood

De rood-voor-rood regeling gaat uit van het slopen van alle bestaande voormalig agrarische bebouwing. In dit plan is daar geen sprake van, omdat er een oppervlakte van 350 m² niet gesaneerd zal worden. Echter, omdat er geen vrijstaande woning van 750 m³ wordt toegevoegd (maar een geschakelde woning van 600 m³) kan dit als aanleiding voor maatwerk worden gezien om de 350 m² toe te staan. Dit onder voorwaarde dat deze bebouwing niet af doet aan de kwaliteit van het perceel en er in geen geval sprake kan zijn van meer vierkante meters bijgebouwen dan wat er nu staat. Daarnaast is 350 m² slechts 50 m² meer dan dat er mogelijk was geweest bij een totaal van twee vrijstaande woningen (inclusief de bestaande). Ook is de te behouden bebouwing (helemaal na renovatie) niet aan te merken als landschap ontsierende bebouwing. Er wordt daarom voorgesteld om onder deze voorwaarden medewerking te verlenen met de te behouden bijgebouwen.

Participatie

Omwonenden en belanghebbenden zijn geïnformeerd over het plan. Er is één zienswijze ingediend, waarop middels bijgevoegde notitie zienswijzen op gereageerd is.

Financiën

Voor de behandeling van de bestemmingsplanherziening worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening 2020 (jaar van indienen).

Communicatie

Het besluit om het plan ter inzage te leggen, zal worden gepubliceerd op de openbare besluitenlijst.

De vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd via de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze (www.ruimtelijkeplannen.nl, Staatscourant, Ommer Nieuws en de website).

Bijlagen

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding
4. Bijlage bij de toelichting - bijlage 1 landschapsplan
5. Bijlage bij de toelichting - bijlage 2 verkennend bodemonderzoek
6. Bijlage bij de toelichting - bijlage 3 beoordeling woon-en leefklimaat
7. Bijlage bij de toelichting - bijlage 4 stikstofberekening
8. Bijlage bij de toelichting - bijlage 5 quickscan ecologie
9. Bijlage bij de regels - bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten
10. Bijlage bij de regels - bijlage 2 landschapsplan
11. Bijlage bij de regels - bijlage 3 Sloopopgave

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

J.W.H. Blaauw



Burgemeester,

mr. drs. J.M. Vroomen



Raadsbesluit

Zaaknummer: 201437

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Varsenerweg 7'

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 25 mei 2021;

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. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Varsenweg 7' ongewijzigd vast te stellen, e.e.a. conform de digitale versie NL.IMRO.0175.buiten2012bp0061-vgo1;
2. bijbehorende notitie zienswijzen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 1 juli 2021.

De raad voornoemd,

de griffier,



J.A.R. Tenkink

de voorzitter,



mr. drs. J.M. Vroomen