

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 254173
Behandelaar: Gerald van der Sleen
E-mail: gerald.vandersleen@ommen.nl

Raad: 16 december 2021
College: 9 november 2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Wethouder Petterweg 19 en Bergweg 26'

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Wethouder Petterweg 19 en Bergweg 26' ongewijzigd vast te stellen, e.e.a. conform de digitale versie NL.IMRO.0175.buiten2012bp0066-vg01;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op locatie Wethouder Petterweg 19 is sprake van een agrarische bestemming met bouwvlak. Er is ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer gevestigd. Initiatiefnemer wenst mee te doen aan de rood-voor-rood regeling, ten einde hier een reguliere woonbestemming te verkrijgen. Door de sloop van de aanwezig voormalige agrarische opstallen ontstaat het recht op een compensatiewoning. Op locatie Wethouder Petterweg 19 zijn echter diverse redenen waarom hier niet teruggebouwd kan worden (landschap, geluid afkomstig van de N48, overwegend agrarisch gebied). De wens is daarom dit bouwrecht te verplaatsen.

De beoogde terugbouwlocatie betreft Bergweg 26 te Ommen. Hier kunnen conform het bestemmingsplan reeds twee woningen worden gerealiseerd. Het bouwrecht voor een compensatiewoning, dat ontstaat door de rood-voor-rood regeling op locatie Wethouder Petterweg 19, zal hier landen. Zo kunnen er op locatie Bergweg 26 in totaal drie woningen worden gerealiseerd. Dit zal gebeuren binnen de contouren van de bestaande woonbestemming. Op 20 oktober 2020 heeft het college via een principebesluit ingestemd met deze ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan ziet toe op de planologische effectuering van dit principebesluit.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan daarom ongewijzigd vastgesteld worden. Dit betreft een bevoegdheid van uw raad.

Beoogd effect

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op locatie Wethouder Petterweg 19 én Bergweg 26 te Ommen

Argumenten

1.1. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet aan de regeling rood-voor-rood wat betreft vierkante meters sloop

Er wordt 1245 m² voormalige agrarische bebouwing gesloopt op locatie Wethouder Petterweg 19, waarmee de grens van minimaal 850 m² gehaald wordt. De agrarische bestemming zal worden vervangen door een woonbestemming. Dit betekent dat de huidige bedrijfswoning bestemd wordt als burgerwoning. Door middel van een landschappelijk inpassingsplan zal het geheel ook ruimtelijk ingepast worden. Het bouwrecht voor een compensatiewoning dat ontstaat door deze ontwikkeling, zal worden verplaatst naar de Bergweg 26 te Ommen.

1.2. Terugbouw op locatie Wethouder Petterweg 19 is niet mogelijk

De rood-voor-rood regeling gaat uit van het terugbouwen van een compensatiewoning op de slooplocatie. De compensatiewoning kan echter niet op de slooplocatie worden gerealiseerd. De reden hiervoor is dat er intensieve veehouderijen op relatief korte afstand van deze locatie zitten, waardoor er niet kan worden voldaan aan de geurnormen. Daarnaast ligt locatie Wethouder Petterweg 19 vlak naast de N48, waardoor er niet kan worden voldaan aan de geluidsnormen voor een te realiseren compensatiewoning. Conform het beleid rood-voor-rood is het mogelijk elders terug te bouwen. Dit kan alleen in gevallen waar niet op locatie teruggebouwd kan worden. Daar is in onderhavig geval sprake van.

1.3. Terugbouw op locatie Bergweg 26 is beleidstechnisch en landschappelijk te verantwoorden

Locatie Bergweg 26 betreft een locatie die aansluit aan de kern Ommen. Terugbouwen op deze locatie voldoet daarmee aan de rood-voor-rood regeling. Bergweg 26 betreft een perceel waar in 2018 twee woonkavels zijn gerealiseerd. Een van de twee woningen is reeds gebouwd. Het Oversticht is ingeschakeld om te onderzoeken of, op basis van landschappelijke overwegingen, er een derde woonkavel kan worden toegevoegd op deze locatie. Conclusie is dat een derde woning in de basis landschappelijk te verantwoorden is (zie ruimtelijk kwaliteitsplan bijlage 8). De ruimtelijke impact van een derde woning zal tevens minimaal zijn vanwege aanhouden huidig bestemmingsvlak. Hiermee blijft sprake van een cluster van erven op de es.

1.4. De vooroverlegpartners (Provincie Overijssel en Waterschap Vechtstromen) stemmen in met het plan

Hiermee is het wettelijk vooroverleg afgerond.

1.5. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Met andere woorden: het plan voldoet aan de milieuwetgeving. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar.

1.6. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden

Dit omdat er geen zienswijzen binnengekomen zijn.

2.1. 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 anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer.

Risico's en kanttekeningen

1.1. In het plan blijft aan de Wethouder Petterweg 19 een schuur van 317 m² staan

Een reguliere woning in het buitengebied heeft recht op 150 m². Het initiatief zoals het er nu ligt laat een bestaande schuur van 317 m² in stand. De rood-voor-rood regeling gaat uit van sloop van alle voormalig agrarische opstallen, tenzij er sprake is van karakteristieke waarde. De te behouden schuur vertegenwoordigt geen karakteristieke waarde. Echter, gezien de hoeveelheid vierkante meters die gesloopt wordt (1316 m²) ten opzichte van wat minimaal vereist is (850 m²) kan het grotere bijgebouw toegestaan worden. Via het bestemmingsplan wordt geborgd dat deze schuur wordt voorzien van een kwaliteitsverbetering (o.a. saneren eventuele asbest en verfraaien van het uiterlijk, aanbrengen zonnepanelen).

1.2. De woonkavels aan de Bergweg 26 zijn ruim 3 jaar geleden mogelijk gemaakt

Het bestemmingsplan voor het mogelijk maken van deze woonkavels is op 12 juli 2018 door uw raad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een ruimtelijke afweging gemaakt omtrent het aantal woningen. Twee bleek het juiste aantal, in verhouding tot de sloop en kwaliteitsimpuls van het bestaande erf. Ruim 3 jaar later nog een derde woning toevoegen kan vragen opwekken. Onderzocht is of op locatie Bergweg 26 te Ommen ook drie woningen te verantwoorden zijn. Dit is landschappelijk onderbouwd. Conclusie is dat ook drie woningen landschappelijk te verantwoorden is. Daarnaast staat er tegenover dit derde bouwrecht een kwaliteitsimpuls op locatie Wethouder Petterweg 19. Onderhavig bestemmingsplan is voorzien van een ruimtelijk kwaliteitsplan (zie bijlage 8) waarin de landschappelijke afwegingen en kwaliteitsimpuls omschreven is.

2.1. Er is beroep mogelijk tegen het vaststellingsbesluit

Belanghebbenden kunnen in beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Raad van State.

Participatie

De eigenaren van de reeds verkochte grond op locatie Bergweg 26 zijn op de hoogte van de plannen voor de derde woning. Dit is ook contractueel vastgelegd door de verkopende partij. De bewoners van Batterinkweg 1 zijn meegenomen in de plannen. Deze bewoners hebben als enige zicht op de locatie vanuit hun woning.

Financiën

Voor de behandeling van het verzoek worden leges in rekening gebracht.

Communicatie

Het besluit om het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen wordt gepubliceerd op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijzen (Ommer Nieuws, Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl en gemeentelijke website). Het besluit vormt tevens een onderdeel van de openbare besluitenlijst.

Samenvatting

Op locatie Wethouder Petterweg 19 is sprake van een agrarische bestemming met bouwvlak. Er is ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer gevestigd. Initiatiefnemer wenst mee te doen aan de rood-voor-rood regeling, ten einde hier een reguliere woonbestemming te krijgen. Door de sloop ontstaat het recht op een compensatiewoning. Op locatie Wethouder Petterweg 19 zijn echter diverse redenen waarom hier niet teruggebouwd kan worden (landschap, geluid afkomstig van de N48, overwegend agrarisch gebied). Op Bergweg 26 te Ommen kunnen conform het bestemmingsplan reeds twee woningen worden gerealiseerd. Het bouwrecht voor een compensatiewoning, dat ontstaat door de rood-voor-rood regeling op locatie Wethouder Petterweg 19, zal hier landen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd vastgesteld worden.

Bijlagen

1. Verbeelding - Wethouder Petterweg 19
2. Verbeelding - Bergweg 26 Ommen
3. Toelichting
4. Regels
5. Bijlage bij de regels - bijlage 1 - erfinrichtingsplan
6. Bijlage bij de regels - bijlage 2 - Staat van bedrijfsactiviteiten
7. Bijlage bij de regels - bijlage 3 - Sloopopgave Wethouder Petterweg 19
8. Bijlage bij de toelichting - bijlage 1 - Ruimtelijk Kwaliteitsplan
9. Bijlage bij de toelichting - bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek Weth. Petterweg
10. Bijlage bij de toelichting - bijlage 3 - Verkennend bodemonderzoek Bergweg 26
11. Bijlage bij de toelichting - bijlage 4 - AERIUS berekening (stikstof)
12. Bijlage bij de toelichting - bijlage 5 - Quickscan Ecologie Weth. Petterweg
13. Bijlage bij de toelichting - bijlage 6 - Watertoetsresultaat

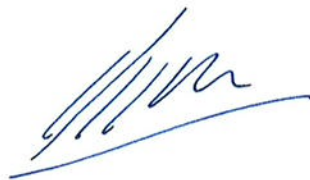
Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

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

J.W.H. Blaauw

Burgemeester,

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

mr. drs. J.M. Vroomen

Raadsbesluit

Zaaknummer: 254173

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Wethouder Petterweg 19 en Bergweg 26'

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 9 november 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

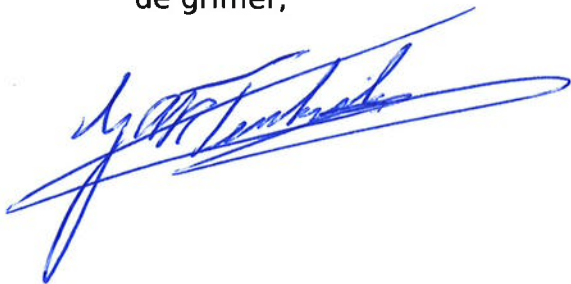
Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Wethouder Petterweg 19 en Bergweg 26' ongewijzigd vast te stellen, e.e.a. conform de digitale versie NL.IMRO.0175.buiten2012bp0066-vg01;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 16 december 2021.

De raad voornoemd,

de griffier,



J.A.R. Tenkink

de voorzitter,



mr. drs. J.M. Vroomen