

Collegevoorstel

Zaakkenmerk: 2122503

Datum college 18 juli 2017

Documentkenmerk: 2122645

Behandeld door: dhr. G.K. van Ittersum

E-mail: Gerlof.vanIttersum@ommen-hardenberg.nl

Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Oude Hammerweg 16 Vilsteren' (omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming).

HET COLLEGE WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Het wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Oude Hammerweg 16 Vilsteren' ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie NL.IMRO.0175.buiten2012wp0015-vgo1.

Inleiding

Op 28 januari 2014 is in het kader van een verzoek om een planologische principe-uitspraak, besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek wijziging Oude Hammerweg 16, Vilsteren. Landgoed Vilsteren heeft een verzoek tot wijziging van de bestemming van hun perceel ingediend. De agrarische activiteiten zijn op dit perceel geëindigd. De eigenaar wil graag blijven wonen in het voorste gedeelte van de voormalige boerderij en wil het achterhuis in twee wooneenheden delen. Daarnaast is het voornemen een aantal gebouwen te slopen en een kapschuur terug te bouwen.

Beoogt effect

Omzetting van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming. In het kader van vergunningverlening verbouw boerderij, wordt ook de splitsing in meerdere wooneenheden geregeld.

Argumenten

Toelichting op het verzoek

Het landgoed is op zoek naar een nieuwe functie voor dit pand met daarbij de intentie om het erf een landschappelijke, functionele en cultuurhistorische kwaliteitsverbetering te geven. Deze voormalige boerderij is in slechte staat. Het voornemen is om de aan de boerderij vastgebouwde schuur en overige schuren te slopen en de boerderij zoveel mogelijk in zijn oorspronkelijke uitstraling te herstellen. Het is de bedoeling dat de huidige bewoner in het voorste gedeelte van de woning blijft wonen en dat voor het achterste gedeelte twee kleinere wooneenheden met bedrijfsmogelijkheid worden gecreëerd voor starters.

Geldende bestemming

Het perceel Oude Hammerweg 16 te Vilsteren is binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" bestemd als "Agrarische doeleinden". Er vinden geen agrarische activiteiten meer plaats op de boerderij. Hiervoor zal de agrarische bestemming omgezet moeten worden in een woonbestemming.

Hiervoor is in het bestemmingsplan "Buitengebied" een wijzigingsbevoegdheid (art. 28.15) opgenomen.

Het perceel ligt in de gebiedszone "Natuurgebied met recreatieve waarden". Het perceel behoort tot Landgoed Vilsteren. In het bestemmingsplan "Buitengebied" is er speciaal beleid geformuleerd voor landgoederen en de mogelijkheid voor nieuwe functies en nevenactiviteiten binnen de agrarische bouwvlakken met als doel behoud van cultuurhistorische bebouwing en behoud van karakteristieke gebouwen en hoofdvormen. Daarvoor zijn er in het bestemmingsplan ontheffingsbepalingen opgenomen, o.a. voor het mogelijk maken van meerdere wooneenheden in bestaande karakteristieke hoofdgebouwen. Aan deze voorwaarden kan worden voldaan.

Om een extra kapschuur te kunnen bouwen kan gebruik gemaakt worden van de saneringsregeling uit het bestemmingsplan. De saneringsregeling houdt in dat eerst een aantal gebouwen wordt gesloopt, waarbij de ontheffing de mogelijkheid biedt om de eerste 250m² te slopen bijgebouwen één op één te vervangen voor nieuwbouw.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de juridisch-planologische uitwerking van bovenstaande regelingen.

Wro procedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf donderdag 27 april 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van deze termijn was woensdag 7 juni 2017. Een ieder kon een zienswijze indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Zowel beleidsmatig, milieutechnisch, ruimtelijk als financieel zijn er geen belemmeringen om het wijzigingsplan vast te stellen. Ook de provincie en het waterschap hebben aangegeven akkoord te zijn met het plan. De volgende stap in de procedure is een besluit te nemen over de vaststelling van het wijzigingsplan.

Voorstel

Voorgesteld wordt om het plan vast te stellen en het vaststellingsbesluit te ondertekenen.

Risico's

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten.

Financiën

Voor de behandeling van de formele planologische procedure worden de genoemde leges in de Legesverordening in rekening gebracht. De leges zullen door de initiatiefnemer moeten worden voldaan.

Communicatie

De vaststelling van het wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Oude Hammerweg 16 Vilsteren' wordt bekend gemaakt en het vastgestelde plan wordt zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen.

Bijlage

- Vaststellingsbesluit
- Wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Oude Hammerweg 16 Vilsteren'
- Inrichtingsplan Vlierhof Vilsteren, Oude Hammerweg 16

Document kenmerk: 2130493

Zaak kenmerk: 2130491

Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Oude Hammerweg 16 Vilsteren' omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen;

Gezien het wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Oude Hammerweg 16 Vilsteren' en het collegevoorstel d.d. 18 juli 2017, documentkenmerk 2122645;

Overwegende:

Dat in artikel 27.14 een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die het wijzigen van de bestemming 'Agrarische doeleinden' naar 'Woondoeleinden' mogelijk maakt;

dat aan de wijzigingsbevoegdheid een afwegingskader is gekoppeld en gebleken is dat aan de wijzigingsvoorwaarden kan worden voldaan;

dat het ontwerp wijzigingsplan vanaf donderdag 27 april 2017 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden een zienswijze naar voren te brengen;

dat er geen zienswijzen over het ontwerp wijzigingsplan zijn binnen gekomen;

gelet op het bepaalde in 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 28.15 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied";

Besluit:

Het wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Oude Hammerweg 16 Vilsteren' vast te stellen.

Ommen, 18 juli 2017,

Secretaris,

drs. L. Dennenberg

Burgemeester,



mr. drs. G.A.A. Verkerk

