



Stadsrechten vanaf 1248

*Hanzestad Ommen,
de groenste van Nederland!*



doorkiesnr.	inlichtingen bij	ons kenmerk/ zaaknummer	datum
459135	de heer E. Munneke	RO/R/11-01336/	22 september 2011

agnr. 4c

onderwerp
vaststelling bestemmingsplan Buitengebied,
Koedijk 9+9a Giethmen/Grefeldijk Lemele

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 september 2011, kenmerk RO/R/11-01382;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan de planologische basis vormt voor de bouw van een bedrijfswoning bij de bestaande handelskwekerij Van Dorsten VOF op het perceel Koedijk 9a;

dat het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Koedijk 9+9a Giethmen/Grefeldijk Lemele" vanaf 18 november 2010 gedurende 6 weken in het kader van de inspraak ter visie heeft gelegen;

dat bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan conform artikel 3.1.1 Bro vooroverleg is gevoerd met de Inspectie VROM, de Provincie Overijssel en het Waterschap Regge en Dinkel;

dat van de ingekomen inspraakreactie en de resultaten van het vooroverleg verslag is gedaan in de Nota van Inspraak en Overleg die als bijlage 7 is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan;

dat de resultaten van het vooroverleg en de uitkomsten van de inspraakprocedure zijn teruggekoppeld met de inspreker en overleginstanties;

dat overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken, van donderdag 7 april 2011 tot en met woensdag 18 mei 2011, ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Koedijk 9+9a Giethmen/Grefeldijk Lemele";

dat overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening betrokken partners op de hoogte zijn gesteld van de tervisielegging van het ontwerpplan en de mogelijkheid een zienswijze in te dienen;

dat op het ontwerpplan geen zienswijzen zijn ingediend;

dat er blijkens de toelichting van het bestemmingsplan zich een situatie voordoet zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 2, sub.a. van de Wet ruimtelijke ordening en er aldus geen noodzaak bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan;

Gemeentehuis

Bezoekadres:

Chevalleraustraat 2, 7731 EE Ommen

Corr. adres: Postbus 100, 7730 AC Ommen

Tel. : (0529) 45 91 00

Fax : (0529) 45 65 95

E-mail : gemeente@ommen.nl

Internet : www.ommen.nl

N.V. - B.N.G., banknr.: 28.50.06.401

Rabobank, banknr.: 34.89.00.082

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond GBKN (versie 2010-04-13);

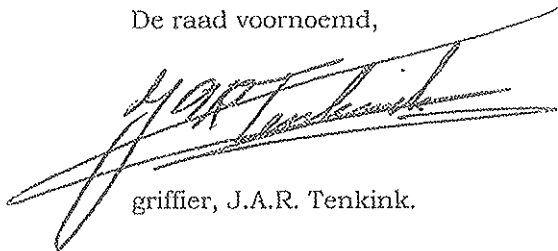
dat thans tot vaststelling kan worden overgegaan;

gelet op de desbetreffende bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Buitengebied, Koedijk 9+9a Giethmen/Grefeldijk Lemele", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175. 20101003001.va01 blad 1 en 2 met de bijbehorende bestanden, digitaal ongewijzigd vast te stellen en daarbij te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN (versie: 2010-04-13);
2. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied, Koedijk 9+9a Giethmen/Grefeldijk Lemele" met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen;
3. voor het bestemmingsplan "Buitengebied, Koedijk 9+9a Giethmen/Grefeldijk Lemele" geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

De raad voornoemd,



griffier, J.A.R. Tenkink.



voorzitter, drs. G.M. Mittendorff.



Stadsrechten vanaf 1248

*Hanzestad Ommen,
de groenste van Nederland!*



doorkiesnr.	inlichtingen bij	ons kenmerk/ zaaknummer	datum
459135	de heer E. Munneke	RO/R/11-01382/	15 september 2011

agnr. 4c

onderwerp

vaststelling bestemmingsplan Buitengebied,
Koedijk 9+9a Giethmen/Grefeldijk Lemele

Aan de raad.

Bevoegd orgaan/wettelijke basis

Gemeenteraad op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Kaderstelling/programmabegroting/verantwoording

Bestemmingsplannen; Leefbaar Ommen

Samenvatting

Voor de bouw van een bedrijfswoning bij de bestaande handelskwekerij Van Dorsten VOF op het perceel Koedijk 9a wordt een bestemmingsplanprocedure gevolgd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 7 april 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan voor (ongewijzigde) vaststelling aan de raad aan te bieden.

Voorgesteld besluit

De raad voorstellen:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Koedijk 9+9a Giethmen/Grefeldijk Lemele", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.20101003001-va01 blad 1 en 2 met de bijbehorende bestanden, digitaal ongewijzigd vast te stellen en daarbij te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN (versie: 2010-04-13).
2. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied, Koedijk 9+9a Giethmen/Grefeldijk Lemele" met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor het bestemmingsplan "Buitengebied, Koedijk 9+9a Giethmen/Grefeldijk Lemele" geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Voor u ligt het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Koedijk 9+9a Giethmen/Grefeldijk". Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een bedrijfswoning bij de bestaande handelskwekerij Van Dorsten VOF op het perceel Koedijk 9a te Giethmen. Dit bedrijf beschikt reeds over een opslagloods van 300 m2 en folietunnels die in 2001 op grond van een vrijstellingsprocedure (artikel 19 WRO oud) zijn gerealiseerd. Met het oog op een efficiënte bedrijfsvoering wenst deze handelskwekerij nu een bedrijfswoning te realiseren.

Aangezien het bouwen van een woning in het buitengebied niet zo maar is toegestaan op grond van provinciaal en gemeentelijk beleid is aan dit bouwplan het behalen van ruimtelijke kwaliteitswinst gekoppeld. Hiervoor is gebruik gemaakt van het in de

Gemeentehuis

Bezoekadres:

Chevalleraustraart 2, 7731 EE Ommen

Corr. adres: Postbus 100, 7730 AC Ommen

Tel. : (0529) 45 91 00

Fax : (0529) 45 65 95

E-mail : gemeente@ommen.nl

Internet : www.ommen.nl

N.V. - B.N.G., banknr.: 28.50.06.401

Rabobank, banknr.: 34.89.00.082

Samengevat komt dit instrument erop neer dat nieuwe ontwikkelingen in de groene omgeving gepaard dienen te gaan met een impuls in ruimtelijke kwaliteit. In dit concrete geval bestaat deze ruimtelijke kwaliteitswinst uit het inwisselen van een grotendeels onbenut agrarisch bouwblok aan de Grefeldijk te Lemele tegen een nieuwe bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning op het perceel Koedijk 9a. Het agrarisch bouwperceel aan de Grefeldijk zal worden gebruikt ten behoeve van nieuwe natuur. Hiertoe is in het ontwerpplan een wijzigingsbevoegdheid een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Per saldo ontstaat hierbij een situatie waarbij wordt bijgedragen aan zowel het Reggeherstelproject, de EHS-doelen in de omgeving van de Grefeldijk als de gewenste ontwikkeling van de handelskwekerij. De bouw mogelijkheden in het buitengebied nemen hierbij per saldo af. Hiertoe is tussen de familie van Dorsten als eigenaar van de gelijknamige handelskwekerij en het Waterschap Regge en Dinkel als eigenaar van het agrarisch bouwblok aan de Grefeldijk een overeenkomst gesloten. Het waterschap heeft het perceel aan de Grefeldijk gekocht en geregeld dat de handelskwekerij een bepaald bedrag betaalt aan het waterschap wanneer dit bestemmingsplan in werking is getreden en definitief komt vast te staan dat er ten behoeve van de handelskwekerij een bedrijfswoning kan worden gebouwd aan de Koedijk 9a.

De gronden behorende bij de handelskwekerij op het perceel Koedijk 9a, inclusief de nog te bouwen bedrijfswoning, hebben de bestemming "Agrarisch – Kwekerij" gekregen. Zowel voor de bedrijfswoning als voor de reeds bestaande opslagloods is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen waarbinnen deze gebouwen zijn toegestaan. Ook de reeds aanwezige folietunnels hebben in het plan een passende regeling gekregen.

Teneinde tot een overzichtelijke en uniforme planologische regeling te komen voor het gebied aan de Koedijk zijn ook de aangrenzende gronden behorende bij het perceel Koedijk 9 in dit plan meegenomen. Op dit perceel bevond zich vroeger een glastuinbouwbedrijf. De bedrijfsvoering is jaren geleden gestaakt en het plangebied is conform het feitelijk gebruik bestemd tot "wonen". Op dit perceel zijn nog twee kassen aanwezig.

Binnen het plangebied aan de Koedijk zal de ruimtelijke kwaliteit ook worden versterkt. De op het perceel Koedijk 9 aanwezige 2 kassen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 650 m². Deze kassen passen niet in de omgeving waarin ze zijn gelegen en vormen een inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Door deze kassen te verwijderen wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt op deze locatie. De eigenaar van deze kassen, de heer Van Dorsten senior, is bereid de kassen te slopen nadat de geplande bedrijfswoning behorende bij de handelskwekerij van zijn zoon is gerealiseerd. In de met de aanvrager afgesloten anterieure exploitatieovereenkomst is de sloop van de kassen contractueel vastgelegd. In het voorliggende bestemmingsplan zijn deze bouwwerken wegbestemd.

In het kader van de uitvoerbaarheid van het plan is een aantal omgevingsonderzoeken uitgevoerd, die door de afdeling Milieu en Bouwzaken zijn beoordeeld. Geen van de onderzochte milieuaspecten staat de haalbaarheid van het plan in de weg, evenmin de watertoets en de toets archeologie.

De algehele conclusie is dat het bestemmingsplan zorgvuldig ruimtelijk is onderbouwd en dat er geen belemmeringen bestaan voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Wat willen wij bereiken

Het vastleggen van een eenduidige juridisch-planologische regeling voor zowel de handelskwekerij als de bijbehorende bedrijfswoning. Ook de folietunnels ten dienste van de handelskwekerij hebben een passende regeling gekregen.

Daarnaast is ook het naastgelegen perceel Koedijk 9, waar zich vroeger een glastuinbouwbedrijf bevond, in dit plan meegenomen. De voormalige bedrijfswoning heeft een woonbestemming gekregen en de twee op het perceel aanwezige kassen zijn wegbestemd.

Aangezien het perceel aan de Grefeldijk in het kader van de beoogde ruimtelijke kwaliteitswinst is gekoppeld aan het perceel aan de Koedijk 9/9a is, mede op advies van de provincie Overijssel, besloten beide locaties mee te nemen in één bestemmingsplan.

Wat gaan wij ervoor doen

De raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Koedijk 9+9a Giethmen/Grefeldijk Lemele" ongewijzigd vast te stellen.

Wat mag het kosten

De kosten van het plan, inclusief de bijbehorende onderzoeken, plus de uitvoering ervan worden gedragen door de initiatiefnemer. Voorts worden er leges in rekening gebracht die op grond van de legesverordening 2010 voor bestemmingsplanherzieningen zijn vastgesteld. De vaststelling van een exploitatieplan door de gemeenteraad kan op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a. van de Wet ruimtelijke ordening achterwege blijven omdat het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is. Met de aanvrager is namelijk een (anterieure) overeenkomst gesloten ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het plan..

Argumentatie

Zie onder kopje "aanleiding".

Communicatieparagraaf

Via de gebruikelijke wettelijke voorgeschreven publicaties, zowel analoog als digitaal wordt een ieder geïnformeerd. Tegelijkertijd met bekendmaking wordt er gedurende 6 weken de mogelijkheid geboden om beroep in te stellen. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend kunnen alleen belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze naar voren te brengen beroep in stellen bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld (en/of een verzoek tot voorlopige voorziening wordt ingediend), dan treedt het plan één dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Planning

- Behandeling van het vast te stellen ontwerpbestemmingsplan in de opiniërende raadscommissie van donderdag 15 september 2011.
- Vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad in de raadsvergadering van donderdag 22 september 2011.

(juridische) risico's

Aan de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn redelijkerwijs geen juridische risico's verbonden.

Burgemeester en wethouders van Ommen,

secretaris, T. de Groot.

burgemeester, drs. G.M. Mittendorff.