



Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: 596753

Documentkenmerk: 600978

Behandeld door: mw. C. Visscher

E-mail: Carla.Visscher@ommen-hardenberg.nl

Raad

B. en W.

23 januari 2014

17 december 2013

Onderwerp: vaststelling gewijzigd bestemmingsplan Buitengebied Rood voor Rood Veldsteeg 1 Arriën (herinrichting perceel, verplaatsen bestaande woning en realiseren van één compensatiewoning in het kader van Rood voor Rood regeling)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. de ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan over te nemen door de verbeelding en erfinrichtingsschets aan te passen;
2. het "bestemmingsplan Buitengebied Rood voor Rood Veldsteeg 1 Arriën" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.20111003003-va02 met bijbehorende bestanden, digitaal gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is
4. burgemeester en wethouders te machtigen om de VROM-Inspecteur en Gedeputeerde Staten te verzoeken het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan 6 weken na vaststelling bekend te mogen maken.

Inleiding

Voor het perceel Veldsteeg 1 te Arriën is in 2012 een verzoek ontvangen voor herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, ten behoeve van de herinrichting van het perceel Veldsteeg 1 te Arriën en de realisering van één nieuwe woning met toepassing van de Rood voor Rood regeling. Het voorliggende plan past in de uitgangspunten zoals opgenomen in deze regeling. Het college heeft op 10 juli 2012 aangegeven in te stemmen met de aanvraag Rood voor Rood voor dit perceel. Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied" en heeft de bestemming "Agrarische doeleinden" en "Woondoeleinden*".

De nadere aanduiding “* ” betekent dat het om een voormalig agrarisch bedrijf gaat, waar in ondergeschikte mate agrarische activiteiten zijn toegestaan.

Het betreft een voormalige varkenshouderij.

De bouw van een extra burgerwoning op het perceel is in strijd met het bestemmingsplan. Door middel van een herziening van het bestemmingsplan kan medewerking worden verleend aan het verzoek.

Beoogd effect

Door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan, medewerking aan het plan verlenen met toepassing van de Regeling rood voor rood.

Argumenten

Plan

Op het perceel Veldsteeg 1 te Arriën staat een voormalige bedrijfswoning met agrarische bedrijfsgebouwen. De bedrijfsbebouwing wordt gekenmerkt als landschapsontsierend. De initiatiefnemer is voornemens op het perceel alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 561 m² te slopen.

Om aan het minimum te slopen oppervlakte van 850 m² bedrijfsgebouwen te komen, wordt op een andere locatie ook bebouwing gesloopt. In dit geval buiten de gemeente Ommen. Op het perceel Ootmarsumsestraat 509 te Almelo wordt daarom nog 365m² aan landschapsontsierende bebouwing afgebroken. Aangezien het grootste deel wel binnen de gemeente Ommen wordt gesloopt, past dit wel binnen de door de raad vastgestelde Regeling rood voor rood.

De compensatiewoning komt niet op het oorspronkelijke bouwblok, maar wordt aansluitend aan het bouwblok aan de zuidzijde gerealiseerd. Dit om voldoende afstand aan te houden tot het nabij gelegen agrarisch bedrijf Arriërflierweg 8/9, dat overigens ook in eigendom is van de initiatiefnemer van dit plan. Er blijft tevens voldoende afstand van het ten zuiden van het plan gelegen agrarisch bedrijfsperceel Veldsteeg 2.

Het hele plangebied wordt heringericht volgens een inrichtingsplan wat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

De sanering van de voormalige bedrijfsgebouwen, de herinrichting ter plaatse van het plangebied, de planschade en de financiële aspecten die hiermee van doen zijn, zijn vastgelegd in een met initiatiefnemer gesloten overeenkomst.

Ruimtelijke kwaliteit

Het doel van de Regeling rood voor rood is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Bij het verzoek hoort een erfinrichtingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is ook een uitvoeringsverplichting opgenomen. Het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de herinrichting van het plangebied is een wenselijke situatie. Met dit plan wordt door toepassing van de Regeling rood voor rood een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsslag gemaakt.

De investering in de ruimtelijke kwaliteit bestaat uit de volgende onderdelen:

1. het slopen van de landschapsontsierende opstallen;
2. het verplaatsen van de huidige bedrijfswoning, zodat deze in samenhang wordt gebouwd met de compensatiewoning. Door de beide woningen achter elkaar te situeren wordt geen afbreuk gedaan aan het historische lineaire landschap en worden beide woningen op een verantwoorde wijze ingepast in het vlierenlandschap, waardoor er sprake is van een aanzienlijke impuls in de ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving;

3. het landschappelijk inpassen van het gehele erf, door waardevolle landschapselementen te herstellen en streekeigen beplanting te gebruiken en door het realiseren van een fruitboomgaard bij beide woningen
4. beëindiging van het agrarisch bedrijf Veldsteeg 1.

Gezondsheidseffectrapportage:

De rood voor rood-locatie Veldsteeg 1 is op korte afstand gelegen tot de intensieve veehouderij Arriërflierweg 8/9. Voordat een ontwerpplan kon worden opgesteld voor een extra woonbestemming voor de compensatiewoning, moest eerst aangetoond worden dat er een gezonde/goede woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd. Hiervoor is een milieukundige onderbouwing opgesteld, waarin de geur-, fijnstof en geluidbelasting zijn berekend.

Uit dit rapport kan worden afgeleid dat er geen onverantwoorde gezondheidseffecten zijn te verwachten.

Inspraak en overleg

Het ontwerpplan is aan diverse instanties voorgelegd voor commentaar. Er zijn geen reacties binnengekomen. Verder heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 20 september 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend: dagtekening en binnengekomen 30 oktober 2012. De indiener is aan te merken als belanghebbende. De zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen en kan daarom inhoudelijk worden behandeld.

Zienswijze:

De zienswijze heeft betrekking op de erfscheiding. Het nieuwe bouwperceel is gedeeltelijk op andermans eigendom gesitueerd. Het verzoek is om het bouwperceel te verschuiven.

Reactie gemeente:

In het ontwerpplan ligt het bouwblok aan de zuidzijde inderdaad 10 m op de grond van een andere eigenaar. Het bouwblok zal dan ook aan de zuidzijde 10 m ingekort moeten worden. Deze aanpassing is inmiddels doorgevoerd in het aan de raad aangeboden bestemmingsplan.

De inrichtingsschets is ook op aangepast.

De zienswijze wordt overgenomen

Advies

Zowel beleidsmatig, milieutechnisch, ruimtelijk als financieel zijn er geen belemmeringen om de planologische procedure af te ronden. Geadviseerd wordt om:

1. het bestemmingsplan "bestemmingsplan Buitengebied Rood voor Rood Veldsteeg 1 Arriën" gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
3. De zienswijze over te nemen en de verbeelding en inrichtingsschets aan te passen.

Risico's

Juridisch

Na het vaststellen van het bestemmingsplan, is beroep mogelijk bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, voor degenen die zienswijze heeft ingediend.

Financieel

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Financiën

De kosten van de procedure komen voor rekening van initiatiefnemer. De leges zijn in rekening gebracht.

Daarnaast betaalt de initiatiefnemer de gemeente de kosten, die eventueel kunnen ontstaan als de gemeente is gehouden tot het betalen van een tegemoetkoming in de planschade. Nu voldaan wordt aan de vereisten van artikel 6.12 lid 2 Wro kan uw raad besluiten dat geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Communicatie:

De wettelijke voorgeschreven bekendmakingen van de bestemmingsplanprocedures vinden zowel digitaal als analoog plaats via de gebruikelijke kanalen.

Bijlage:

- het "bestemmingsplan Buitengebied Rood voor Rood Veldsteeg 1 Arriën"
- het vaststellingsbesluit

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 596753

Documentkenmerk: 600978

Onderwerp: vaststelling gewijzigd bestemmingsplan Buitengebied Rood voor Rood Veldsteeg 1 Arriën (herinrichting perceel, verplaatsen bestaande woning en realiseren van één compensatiewoning in het kader van Rood voor Rood regeling).

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 december 2013 ;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Rood voor Rood Veldsteeg 1 Arriën vanaf 20 september 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

dat van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt door één indiener;

dat voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de motivering in het raadsvoorstel;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. de ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan over te nemen door de verbeelding en erfinrichtingsschets aan te passen;
2. het "bestemmingsplan Buitengebied Rood voor Rood Veldsteeg 1 Arriën" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.20111003003-vao2 met bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting;

3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is
4. burgemeester en wethouders te machtigen om de VROM-Inspecteur en Gedeputeerde Staten te verzoeken het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan 6 weken na vaststelling bekend te mogen maken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen d.d. 23 januari 2014.

De raad voornoemd,

De griffier,

J.A.R. Tenkink

De voorzitter,

M.J. Ahne

Afschrift aan:

- Besluitenregister (origineel besluit)
- Steller + afdeling
- Archief