



Raadsvoorstel

Zaakkenmerk:	596503	Raad	17 oktober 2013
Documentkenmerk:	596506	B. en W.	1 oktober 2013
Behandeld door:	mw. C. Visscher		
E-mail:	Carla.Visscher@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststelling "bestemmingsplan Buitengebied Rood voor Rood Haarsweg 111 Ommen" (Herinrichting perceel en realisering twee woningen met toepassing van de Rood voor Rood regeling)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. het "bestemmingsplan Buitengebied rood voor rood Haarsweg 111" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.20121003002-va01 met bijbehorende bestanden digitaal ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting.
2. 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.

Inleiding

Op 16 mei 2012 is van initiatiefnemer een verzoek ontvangen voor herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, ten behoeve van de herinrichting van het perceel Haarsweg 111 te Ommen (voorheen Grensweg 1) en de realisering van twee nieuwe woningen met toepassing van de Rood voor Rood regeling. Het voorliggende plan past in de uitgangspunten zoals opgenomen in deze regeling. Het college heeft op 21 augustus 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 "Woondoeleinden*". De nadere aanduiding "*" betekent dat het om een voormalig agrarisch bedrijf gaat, waar in ondergeschikte mate agrarische activiteiten zijn toegestaan.

Het betreft een voormalig agrarisch erf. Door verplaatsing van het melkveebedrijf naar de nieuwe locatie aan de Ondersloot in Stegeren, zullen de gebouwen niet meer worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten.

De bouw van twee extra burgerwoningen op dit 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 verlenen aan het verzoek met toepassing van de Rood voor Rood regeling.

Argumenten

Plan

Op het perceel Haarsweg 111 te Ommen 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 2.133 m² te slopen.

Omdat de sloopkosten en de 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde groter zijn dan de waardestijging van één compensatiekavel, kan in dit geval het recht op twee compensatiekavels worden verkregen.

Ter compensatie van de sloop van de vrijgekomen agrarische (bedrijfs-) gebouwen en de herinrichting van het plangebied, mogen in het kader van de Rood voor Rood regeling twee nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Het hele plangebied wordt heringericht volgens een erfinrichtingsplan wat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. De sanering van de voormalige bedrijfsgebouwen, de herinrichting ter plaatse van het plangebied, planschade en financiële aspecten die hiermee van doen zijn, zijn vastgelegd in een met initiatiefnemer gesloten overeenkomst.

Ruimtelijke kwaliteit

Het doel van de Rood voor Rood regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsiierende bedrijfsgebouwen en overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt er ook geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing op het nieuwe agrarische erf aan de Ondersloot in Stegeren. 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 Rood voor Rood regeling een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsslag gemaakt.

De investering in de ruimtelijke kwaliteit is opgedeeld in een basisinspanning en de kwaliteitsimpuls.

De basisinspanning bestaat uit:

1. onderhoud van de beplantingen in de nabijheid van het plangebied;
2. sloop van de voormalige agrarische opstallen ;
3. aanplant van de nieuwe beplantingen.

De extra kwaliteitsimpuls bestaat uit:

1. verplaatsen van het agrarisch bedrijf naar de Ondersloot. Deze verplaatsing is reeds planologisch geregeld. Door deze verplaatsing wordt ruimte gemaakt voor de uitbreiding van Ommen;
2. investering in de architectuur van de gebouwen, door deze met duurzame en passende materialen te vervaardigen;
3. investering in de architectuur door de situering van de gebouwen op het perceel en het creëren van zichtlijnen.

Inspraak en overleg

Het ontwerpplan is aan diverse instanties voorgelegd voor commentaar. De reacties die zijn binnengekomen zijn verwerkt in het plan. Verder heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 27 juni tot en met 7 augustus 2013. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 Haarsweg 111 Ommen" 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.

Risico's

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 Haarsweg 111 Ommen"
- het vaststellingsbesluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

Burgemeester,

L. Dennenberg

M.J. Ahne



Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 596503
Documentkenmerk: 596506

Onderwerp: Vaststelling "bestemmingsplan Buitengebied Rood voor Rood Haarsweg 111 Ommen"
(Herinrichting perceel en realisering twee woningen met toepassing van de Rood voor Rood regeling) .

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 oktober 2013 ;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "bestemmingsplan Buitengebied Rood voor Rood Haarsweg 111 Ommen " vanaf 27 juni tot en met 7 augustus 2013 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 geen gebruik is gemaakt;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. het "bestemmingsplan Buitengebied rood voor rood Haarsweg 111" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.20121003002-va01 met bijbehorende bestanden digitaal ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting.
2. 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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen d.d. 17 oktober 2013.

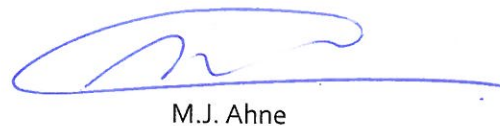
De raad voornoemd,

De griffier,



J.A.R. Tenkink

De voorzitter,



M.J. Ahne

Afschrift aan:
Besluitenregister (origineel besluit)
C. Visscher
Archief

