



Raadsvoorstel

Zaakkenmerk:	736532	Raad	8 mei 2014
Documentkenmerk:	736558	B. en W.	15 april 2014
Behandeld door:	dhr. W.G.J. Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen, Wolfveldseweg 1 -1a, Stegeren (uitbreiding bedrijfshal van Stoevelaar Machinery en verplaatsing woning)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Het bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen, Wolfveldseweg 1 -1a, Stegeren' ongewijzigd vast stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175.20131003004-VG01);
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in de plannen begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Inleiding

Er is een verzoek om bestemmingsplanwijziging ingediend voor de percelen Wolfveldseweg 1-1a in Stegeren. De eigenaar wil de bestaande bedrijfshal (Wolfveldseweg 1a) uitbreiden en de woning (Wolfveldseweg 1) verplaatsen. Het ontwerpbestemmingsplan dat deze plannen mogelijk maakt heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is nu gereed om vastgesteld te worden.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat de bedrijfsruimte uitgebreid kan worden en de woning verplaatst kan worden.

Argumenten

Geldende bestemmingen

De percelen Wolfveldseweg 1 en 1a in Stegeren zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het perceel waarop het bedrijf is gevestigd heeft de bestemming 'agrarisch aanverwante doeleinden' en de woning is bestemd als 'woondoeleinden'. In planologische zin is er dus (ondanks dat de woning in eigendom en gebruik is bij Stoevelaar en het feit dat de woning alleen bereikt kan worden via het bedrijfsperceel) geen sprake van een bedrijfswoning.

Zowel de locatie waarop de uitbreiding van het bedrijf gepland is als de beoogde nieuwe locatie voor de woning heeft de bestemming 'agrarische doeleinden'. Het uitbreiden van het bedrijf en het bouwen van een woning is in strijd met de regels behorende bij deze bestemming.

Beoordeling van het verzoek

Het verzoek is in feite uit te splitsen in twee onderdelen:

1. Het uitbreiden van de werkplaats van Stoevelaar Machinery B.V.
2. Het verplaatsen van een woning.

Beide onderdelen worden in het onderstaande apart besproken.

Uitbreiding werkplaats

Het bedrijf Stoevelaar Machinery is een aantal jaren geleden vanuit Lemele verplaatst naar de huidige locatie. Daarbij zijn de gebouwen van een vrijkomend agrarisch bedrijf in gebruik genomen. In het nu geldende bestemmingsplan zijn de bedrijfsactiviteiten bestemd als 'agrarisch aanverwant'. Daaruit kun je afleiden dat het gaat om een functie die thuis hoort c.q. aanvaardbaar is in het buitengebied. Initiatiefnemer bouwt, importeert en verkoopt machines voor de landbouw en de bosbouw. Op het veld aan de noordzijde van het bedrijf worden enkele keren per jaar demonstraties gegeven.

In het nieuwe *Gemeentelijk Omgevingsplan* staat de sturingsfilosofie centraal. Initiatiefnemers zullen zich aan een aantal spelregels moeten houden:

- Het tijdig informeren van belanghebbenden over voorgenomen initiatieven;
- Het verkrijgen van acceptatie/draagvlak voor het initiatief bij belanghebbende partijen;
- Het aantoonbaar op duurzame wijze realiseren van het voorgenomen initiatief;
- Het vanuit het initiatief bijdragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit;
- Het vanuit het initiatief bijdragen aan de leefbaarheid van wijk of buurt;
- Het adequaat compenseren van eventuele negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

Toetsing van het plan aan deze spelregels levert het volgende op:

Tijdig informeren belanghebbenden

In dit geval zijn de belanghebbenden vooral de omwonenden. De initiatiefnemers zijn bij de burens langsgeweest en deze hebben aangegeven geen problemen te hebben met de voorgenomen uitbreiding zoals in het bestemmingsplan omschreven. Bijkomend voordeel is dat de direct aangrenzende gronden rondom het perceel ook in eigendom zijn bij de initiatiefnemer. De burens wonen allemaal op relatief grote afstand van de voorgenomen uitbreiding.

Verkrijgen draagvlak

Hiervoor geldt hetzelfde als bij het hiervoor genoemde punt.

Realisatie op duurzame wijze

Er is in dit geval sprake van een duurzame ontwikkeling. In de huidige situatie vindt veel buitenopslag van goederen plaats. Door de uitbreiding van de werkplaats zal dit in de toekomst niet meer zo zijn. De gewenste omvang van het bedrijf is bovendien van dien aard dat, met een goede landschappelijke inpassing (zie hieronder), dit past in het buitengebied.

Versterken omgevingskwaliteit

Doordat het bestaande bedrijf vergoot wordt zal geen buitenopslag meer plaatsvinden. Dit is een positieve ontwikkeling voor de kwaliteit van de omgeving. Bij het plan hoort een ruimtelijk kwaliteitsplan. De uitvoering daar zorgt voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Bijdragen aan leefbaarheid buurt

Het bedrijfsperceel ligt op een behoorlijke afstand van andere bebouwing. De bedrijfsactiviteiten op het perceel zelf zullen niet zorgen voor overlast in de omgeving. Op basis van de VNG-notitie 'bedrijven en milieuzonering' dient voor een dienstverlenend bedrijf in de landbouw een afstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden tot gevoelige functies. Voor de leefbaarheid in de omgeving is het wel van belang dat bijvoorbeeld de verkeersbewegingen of werkzaamheden c.q. opslag buiten niet voor overlast gaan zorgen. De nu voorliggende plannen zorgen er voor dat er meer ruimte komt om opslag binnen plaats te laten vinden. Werkzaamheden buiten zullen niet of nauwelijks plaatsvinden. In de toelichting van het bestemmingsplan is duidelijk gemaakt dat het aantal verkeersbewegingen niet zorgt voor overlast voor de omgeving. De bestaande leefbaarheid van de buurt wordt daarmee gehandhaafd.

Compenseren negatieve effecten

De negatieve effecten op de leefbaarheid, de omgevingskwaliteit en de duurzaamheid kunnen gecompenseerd worden. Via het ruimtelijk kwaliteitsplan kan de omgevingskwaliteit verbeterd worden en de duurzaamheid kan geregeld worden door goede afspraken te maken over de maximale omvang van het bedrijf. In dit geval is de maximale omvang vastgelegd in het bestemmingsplan doordat er bouwvlakken zijn opgenomen.

Verplaatsen woning

Initiatiefnemer wil de bestaande woning met nr. 1 verplaatsen in noordoostelijke richting. Dit heeft te maken met de wens c.q. noodzaak om de woning op voldoende afstand van het bedrijf te houden en met de wens om de woning in fysieke zin los te koppelen van het bedrijf. De te verplaatsen woning moet dan aan de andere kant van een aanwezige houtwal komen te liggen.

De bestaande woning is, zoals eerder opgemerkt, bestemd als een reguliere woning. Dit betekent dat de woning in milieutechnische zin op voldoende afstand van het bedrijf van initiatiefnemer moet zijn gelegen. Zoals in het bovenstaande al is aangegeven dient de aan te houden afstand minimaal 50 meter te bedragen. Door de gewenste uitbreiding van het bedrijf komt de woning te dicht bij de werkplaats en (vooral) de verharding van het bedrijf te liggen. In milieutechnische zin is het daarom goed dat de woning verplaatst wordt.

Door het verplaatsen van de woning in de richting van de Coevorderweg en de aanplant van groen ontstaat een situatie dat de woning ook in visuele zin niet bij het bedrijf hoort. Deze wens van de initiatiefnemer is logisch. Het verplaatsen van de woning is dan ook aanvaardbaar.

Nieuw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen, Wolfveldseweg 1 - 1a, Stegeren' maakt de uitvoering van de plannen van Stoevelaar mogelijk. Het bestemmingsvlak voor de bestemming 'agrarisch aanverwante bedrijven' wordt vergroot en er wordt een bouwvlak opgenomen ten behoeve van de uit te breiden werkplaats. De woonbestemming wordt verplaatst (en de bestaande woning wordt gesloopt). Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd vastgesteld worden.

Ruimtelijke kwaliteit

Ten behoeve van de gewenste uitbreiding van de bedrijfsruimte en de verplaatsing van de woning is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Dit plan laat zien hoe de gebouwen op een goede manier in het landschap worden ingepast. De uitvoering van het ruimtelijke kwaliteitsplan is door middel van een

voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan gewaarborgd. De provincie Overijssel heeft een opmerking kenbaar gemaakt op het ruimtelijke kwaliteitsplan. Naar aanleiding daarvan is dit plan op een klein detail aangepast.

Risico's

De gebruikelijke risico's bij een planologische procedure, al worden deze risico's minimaal geacht omdat geen zienswijzen aan uw raad kenbaar zijn gemaakt.

Financiën

De verzoeker betaalt de kosten van de planologische procedure op basis van de gemeentelijke legesverordening. Daarnaast is er een planschadeverhaalsovereenkomst tussen de gemeente en de verzoeker gesloten.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen, Wolfveldseweg 1 – 1a, Stegeren;
- Ruimtelijk kwaliteitsplan Uitbreiding Stoevelaar Machinery.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

Burgemeester,

L. Dennenberg

M.J. Ahne

Raadsbesluit

Zaaknummer: 736532
Documentnummer: 736558

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen, Wolfveldseweg 1 -1a, Stegeren' (uitbreiding bedrijfshal van Stoevelaar Machinery en verplaatsing woning).

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 april 2014;

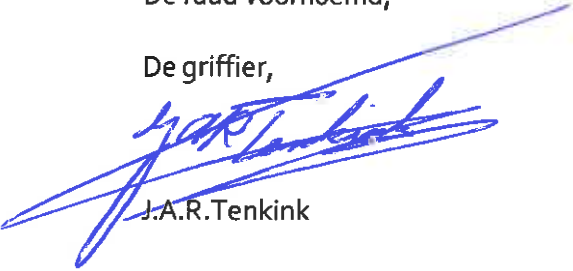
Besluit:

- Het bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen, Wolfveldseweg 1 -1a, Stegeren' ongewijzigd vast stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175.20131003004-VG01);
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in de plannen begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen d.d. 8 mei 2014.

De raad voornoemd,

De griffier,


J.A.R. Tenkink

De voorzitter,


M.J. Ahne

Afschrift aan:
Besluitenregister (origineel besluit)
Steller + afdeling
Archief

