

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan

Buitengebied Rood voor Rood
Emslandweg 4 Ommen

Gemeente Ommen, september 2013

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan *Buitengebied Rood voor Rood Emslandweg 4, Ommen* heeft vanaf 27 september tot 8 november 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig (ingeboekt op 25 respectievelijk 31 oktober 2012) ingediend en derhalve ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen

De zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld.

Zienswijze 1 (gedateerd 17 oktober, ingeboekt 25 oktober 2012):

Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan worden in de zienswijze de volgende punten aangehaald:

Samenvatting zienswijze

Reclamant onderschrijft het belang van een leefbaar platteland en het opruimen van oude verpauperde schuren. Reclamant heeft echter moeite met de gevolgen voor de ruimtelijke ordening en leefbaarheid van deze specifieke aanvraag.

1. Verschillende bewoners van de Emslandweg zijn op leeftijd en hebben het agrarisch bedrijf gestaakt. Reclamant verwacht dat er de komende jaren meer Rood voor Rood aanvragen voor percelen aan de Emslandweg en dus burgerwoningen zullen volgen. Dit heeft gevolgen voor het landschappelijke karakter en geeft het gebied het karakter van een woonwijk.
2. In de Toelichting van het bestemmingsplan wordt de Emslandweg een rustige weg genoemd, dit wordt door reclamant niet onderschreven gelet op de uitritten van 2 parken, 3 campings, een sportschool en een transportbedrijf.
3. Reclamant is bang voor klachten van toekomstige bewoners die de bedrijfsvoering kunnen belemmeren, ondanks dat de benodigde vergunningen aanwezig zijn.
4. Een rij bomen op het bestaande erf aan de grens van een agrarisch perceel van reclamant kan hinder voor de werkzaamheden opleveren en de kwaliteit van de gewassen verminderen.
5. Waarom wordt nu wel de compensatiekavel toegekend buiten het bestaande erf, waarom wordt het bouwblok dan niet naar een geheel ander locatie verplaatst?

6. Welk belang dient deze toepassing van de Rood voor Rood regeling nu, gelet op de leeftijd van de initiatiefnemers en aangezien er geen kinderen zijn die hier gaan wonen. Reclamant kijkt liever tegen oude schuren aan dan dat er een woning bij komt aan de Emslandweg.
7. Gemeente zou kunnen overwegen de Rood voor Rood regeling in dit geval te laten vervallen en alternatieven in de vorm van subsidies voor sloop en verbouw te bieden.

Gemeentelijke reactie

1. Het karakter van het buitengebied van Ommen wijzigt, en dat is zeker ook aan de Emslandweg te zien. De trend dat steeds meer agrarische bedrijven stoppen is niet te stoppen, het gaat om het vinden voor een oplossing voor de overbodige bedrijfsbebouwing. Een mogelijke oplossing voor gestaakte agrarische bedrijven is de Rood voor Rood-regeling, maar ook bedrijfsmatige vervolgfuncties zijn mogelijk. De afweging om te stoppen, deel te nemen aan de Rood voor Rood-regeling of te kiezen voor een bedrijfsmatige vervolgfunctie ligt in eerste instantie bij de eigenaar. In dit geval is er voor gemeente Ommen geen reden om medewerking te onthouden aan de keuze van de initiatiefnemer.
2. Het gemengde karakter van de Emslandweg, met woningen en een aantal agrarische, recreatieve en andere bedrijven zorgt voor een het nodige verkeer. Het toevoegen van één nieuwe woning is echter vanuit verkeerskundig oogpunt geen probleem.
3. In de Toelichting van het bestemmingsplan is beargumenteerd dat ondanks het toevoegen van de compensatiewoning voldoende zekerheid geboden wordt aan bedrijven in de omgeving, dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen blijven uitoefenen. Bij klachten zal altijd beoordeeld moeten worden of deze gegrond zijn. Er is dan ook geen concrete aanleiding dat de bedrijfsactiviteiten van reclamant in de toekomst belemmerd zullen worden.
4. De rij bomen (6 of 7 stuks) hebben tot doel het bestaande erf landschappelijk in te passen. Zij zullen op voldoende afstand van de perceelsgrens worden geplant, in overeenstemming met daarvoor geldende wet- en regelgeving. De omstandigheid dat het gewas in beperkte mate beïnvloed wordt, is niet zo zwaarwegend dat het plan van de initiatiefnemer hierop gewijzigd hoeft te worden.
5. Uitgangspunt van de Rood voor Rood regeling is dat de compensatiekavel wordt gerealiseerd op de compensatiekavel. In dit geval is het gelet op de smalle kavel, en de beperkte ruimte tussen de slooplocatie en de naastliggende erven, niet mogelijk. Van het uitgangspunt van compensatie op het erf kan worden afgeweken als er een locatie in de directe nabijheid is, of aangesloten wordt bij bestaande bebouwingsstructuren. Om deze reden wordt het bouwblok niet verplaatst naar een locatie als de Dwarsdijk, met een uitgesproken open en agrarisch karakter.

6. Het belang van de Rood voor Rood regeling is de ruimtelijke kwaliteit. De regeling heeft geen winstoogmerk, maar is gericht op het financieren en vergoeden van sloop en andere investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en de daarbij behorende plankosten. Initiatiefnemers willen de locatie graag netjes achterlaten.
7. De overheid heeft bewust gekozen voor een regeling die door initiatiefnemer zelf te financieren is, zodat geen maatschappelijke middelen ingezet hoeven te worden.

Conclusie: gelet op het vorenstaande is de zienswijze ongegrond en leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 2 (gedateerd 29 oktober, ingeboekt 31 oktober 2012):

Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan worden in de zienswijze de volgende punten aangehaald:

Samenvatting zienswijze

Reclamant brengt een aantal punten in ten aanzien van ligging en bouwvoorschriften voor de toekomstige woning.

1. de keukenramen kijken uit op de nieuw te bouwen woning. Gelet op de goothoogte van 4,5 meter en bouwhoogte van 10 meter en inhoud van 750m³ is het mogelijk dat het gehele uitzicht wordt volgebouwd, zeker als deze woning op de erfgrans en op korte afstand van de weg wordt gebouwd.
2. Reclamant verzoekt om rekening te houden met het woongenot van de naaste buren en stellen het op prijs om betrokken te worden bij de voortgang van de plannen.

Reclamant heeft de zienswijze toegelicht in de raadscommissie van 20 juni 2013. Op basis hiervan is met reclamant en initiatiefnemer nader overleg gevoerd. Op basis hiervan is onderstaande gemeentelijke reactie en het raadsvoorstel aangepast.

Gemeentelijke reactie

1. Op basis van het ontwerp-bestemmingsplan is het inderdaad mogelijk dat een nieuwe woning met bijgebouw het uitzicht van reclamant naar oost- en noordoostzijde beperkt. In het ontwerp-plan wordt uitgegaan van de standaard bouwregels (goot- en bouwhoogte en inhoud) voor de nieuwe woning. Er is geen aanleiding om in dit geval hierop uitzonderingen te maken. In belang van reclamant is het wel mogelijk de ligging van de de compensatiekavel aan te passen. Het ontwerpplan wordt daarom als volgt gewijzigd:
 - a. de voorzijde van de compensatiekavel wordt in het verlengde gelegd van de voorzijde van het bijgebouw van de buren, op circa 25 meter van de Emslandweg. Gelet op het gevarieerde bebouwingsbeeld aan de Emslandweg

past een erf op enige afstand van de weg in de structuur (zie bijlage). Het deel van het plangebied tussen de compensatiekavel en de Emslandweg krijgt een bestemming groendoeleinden (zonder bouwmogelijkheden) ;

- b. Aan de westzijde van de compensatiekavel dient een singel met onderbegroeiing, bestaande uit inheemse boom- en struikensoorten, van 5 meter breed te worden aangelegd. In het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat het perceel pas bewoond mag worden zodra deze groensingel is aangelegd. Deze singel vormt de begrenzing van de compensatiekavel, en draagt bij aan de privacy.
2. Met bovenstaande wijzigingen wordt beoogd rekening te houden met het woongenot van het naastliggende perceel. Hierover is overleg gevoerd met zowel initiatiefnemer als reclamant, beide partijen zijn akkoord met deze wijzigingen.

Conclusie: gelet op het vorenstaande is de zienswijze gegrond en leidt deze zienswijze tot aanpassing van het plan.

Ambtshalve wijziging

Gebleken is dat de bepaling van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen op de oorspronkelijke kavel (225 m²) niet in overeenstemming is met de feitelijk maten van de bijgebouwen op het perceel. Hierdoor kan de overeengekomen verplaatsing en aanpassing van de bestaande hooiberg met bergruimte, niet zonder meer worden vergund. Aangezien de Regeling Rood voor Rood beoogt om karakteristieke bijgebouwen die nog een functie vervullen te behouden (in dit geval tentoonstellingsruimte), wordt de maximale oppervlakte voor bijgebouwen verhoogd tot 275m². Daarmee blijft de minimale reductie van oppervlakte bijgebouwen op dit perceel nog boven het minimum te slopen oppervlakte van 850 m² (nl. 913m²).

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan

Verbeelding

- Verschuiven bestemmingsvlak Wonen, voorzijde van de kavel in het verlengde van de voorzijde van het bijgebouw op het naastliggende perceel Emslandweg 3.
- Tussen de Emslandweg en de voorzijde van de kavel wordt een bestemming opgenomen, waarin de toegangsweg en beplanting kan worden gerealiseerd. Ook is het mogelijk om binnen deze bestemming het agrarische gebruik voort te zetten.
- Aan de westzijde van de compensatiekavel wordt een strook van 5 meter met de bestemming Groen opgenomen. Bepaald wordt dat hier een groensingel met inheemse boom- en struikensoorten gerealiseerd dient te worden, alvorens de kavel in gebruik kan worden genomen.

Regels

- Een artikel wordt toegevoegd voor de bestemming Groen, met een voorwaardelijke bepaling voor het in gebruik nemen voor de kavel met de bestemming Wonen, en een passende regeling voor het plangebied tussen de bestemming Wonen en de Emslandweg.