

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk:	557179	Raad	3 oktober 2013
Documentkenmerk:	557184	B. en W.	24 september 2013
Behandeld door:	H.J. Heusinkveld		
E-mail:	Henk.Heusinkveld@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: vaststelling Bestemmingsplan Buitengebied Rood voor Rood Emslandweg 4, Ommen

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen conform het gestelde in de "Nota zienswijzen";
- conform het gestelde in de "Nota zienswijzen", wijzigingen aan te brengen in de Toelichting, de Regels en de Verbeelding ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;
- geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Buitengebied, Rood voor Rood Emslandweg 4, Ommen";
- het bestemmingsplan "Buitengebied, Rood voor Rood Emslandweg 4, Ommen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.20111003004-va01 met de bijbehorende bestanden, digitaal gewijzigd vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN (versie april 2011);
- de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied, Rood voor Rood Emslandweg 4, Ommen" met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De eigenaren van het perceel Emslandweg 4 te Ommen hebben verzocht om deel te nemen aan de Regeling Rood voor Rood van de gemeente Ommen. Op het perceel is een bedrijfswoning met bijbehorende karakteristieke bijgebouwen en 963m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De eigenaren zullen de agrarische bedrijfsbebouwing slopen, de karakteristieke bijgebouwen als kapschuur en hooikap respectievelijk herstellen en verplaatsen en het erf landschappelijk inpassen. Ter compensatie is een bouwkaavel voor een nieuwe woning gedacht tegenover het erf Emslandweg 4, naast woning Emslandweg 3.

Beoogd effect

Versterking van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Argumenten

Dit rood voor rood-plan kent twee bijzonderheden:

- Realisatie van een compensatiekavel op een locatie buiten het bestaande erf, aangezien dit een smalle kavel betreft waarbij het niet mogelijk is beide woningen naast elkaar aan de weg te realiseren. Aankoop van gronden naast Emslandweg 4 voor de compensatiekavel is niet wenselijk omdat aan de westzijde een intensieve veehouderij is gevestigd en de grond aan de oostzijde hoort bij de woning Emslandweg 2. In overleg tussen eigenaar, Het Oversticht en gemeente is vanwege de doorzichten de voorgestelde locatie bepaald;
- Behoud van 2 bestaande bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlakte groter dan 150m², aangezien deze bijgebouwen als karakteristiek kunnen worden aangemerkt en naast privégebruik ook worden gebruikt als tentoonstellingsruimte voor de verzameling historische gebruiksvoorwerpen van de eigenaar.

De regeling Rood voor Rood biedt ruimte voor het elders (buiten slooplocatie) realiseren van de compensatiewoning en het behouden van meer dan 150m² bijgebouwen, mits dit voldoende gemotiveerd wordt. Bij deze aanvraag is dit het geval en er is een passend plan is ingediend waarin voldoende rekening is gehouden met de omgeving. Om deze reden is de procedure voor partiële herziening van het bestemmingsplan gestart.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft inmiddels voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn 2 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen worden behandeld in de bij het plan gevoegde "Nota zienswijzen". Eén van beide zienswijzen wordt met het oog op het woongenot van deze woning en stedenbouwkundige overwegingen als gegrond aangemerkt. Reclamant heeft de zienswijze nader toegelicht in de raadscommissie van 20 juni 2013. Naar aanleiding hiervan is overleg gevoerd met zowel reclamant als initiatiefnemer. Dit heeft geresulteerd in de volgende wijziging:

- De voorzijde van de compensatiekavel wordt op circa 25 meter van de weg gelegd, evenwijdig aan de voorzijde van het bijgebouw op perceel Emslandweg 3. Hierdoor zal er geen bebouwing opgericht kunnen worden direct naast de woning Emslandweg 3. Gelet op het gevarieerde bebouwingsbeeld aan de Emslandweg past een erf op enige afstand van de weg in de structuur;
- Het deel van het plangebied tussen Emslandweg en de nieuwe kavel krijgt de bestemming groendoeleinden. Hierbinnen is het mogelijk om het huidig agrarisch gebruik voor te zetten, of om beplanting aan te brengen. Aan de wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven zijn geen nadere voorwaarden verbonden;
- Aan de westzijde van de compensatiekavel dient een singel met onderbegroeiing, bestaande uit inheemse boom- en struikensoorten, van 5 meter breed te worden aangelegd. Hiermee worden zowel privacy als landschappelijke inpassing van de nieuwe kavel gediend. Aan de zuidzijde van de kavel volstaat landschappelijke inpassing in de vorm van een bomenrij.

De andere zienswijze wordt als ongegrond aangemerkt en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Daarnaast wordt een ambthalfwijziging aangebracht. Op het perceel Emslandweg 4 zijn een karakteristieke kapschuur met een tentoonstellingsruimte en een hooiberg met opslagruimte aanwezig. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat de kapschuur in de huidige vorm behouden kan blijven en dat de hooiberg met opslagruimte verplaatst kan worden. De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen maximale maat voor bijgebouwen van 225 m² voldoet hiervoor niet, daarom wordt voorgesteld deze te verruimen naar 275m².

Risico's

Na vaststelling van dit plan is er de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen. Het risico dat de compensatiekavel niet gerealiseerd kan worden ligt bij de initiatiefnemer.

Financiën

Voor de bestemmingsplanherziening worden leges in rekening gebracht.

Communicatie

Initiatiefnemer en bewoners van Emslandweg 3 zijn geïnformeerd over de wijziging van het plan. Na besluitvorming in de raad zal dit besluit worden gepubliceerd.

Bijlage:

Bestemmingsplan inclusief Nota zienswijzen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

Burgemeester,

L. Dennenberg

M.J. Ahne



Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 557179
Documentkenmerk: 557184

VERZONDEN 9 OKT 2013

Onderwerp: vaststelling Bestemmingsplan Buitengebied Rood voor Rood Emslandweg 4, Ommen.

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2013 ;

gelet op de Beleidsnotitie Rood voor Rood gemeente Ommen; .

gelet op het verzoek om de regeling toe te passen op perceel Emslandweg 4 te Ommen;

overwegende dat hiermee de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt;

dat het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Rood voor Rood Emslandweg 4, Ommen de planologische basis vormt voor de toepassing van de Rood voor Rood regeling op het perceel Emslandweg 4 en een deel van het perceel naast Emslandweg 3; .

dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 27 september 2012 voor een periode van 6 weken ter visie heeft gelegen;

dat binnen de gestelde termijn twee zienswijzen zijn ingediend en dat deze derhalve ontvankelijk zijn;

dat deze zienswijzen zijn samengevat en van commentaar zijn voorzien in de "Nota zienswijze" die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd;

dat aan de indieners van de zienswijzen tijdens de opiniërende vergadering van 20 juni 2013 gelegenheid is gegeven voor een mondelinge toelichting en de concept beantwoording daarvan;

dat de zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van de Regels en Verbeelding;

dat er geen noodzaak bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van ondergrond GBKN (versie april 2011);

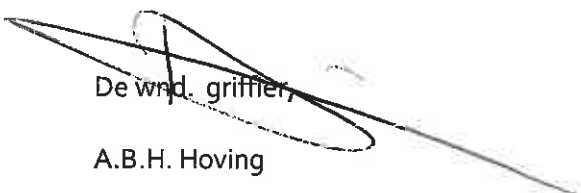
dat nu tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan;

Besluit:

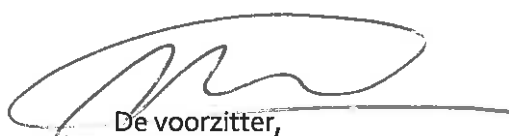
- ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen conform het gestelde in de "Nota zienswijzen";
- conform het gestelde in de "Nota zienswijzen", wijzigingen aan te brengen in de Toelichting, de Regels en de Verbeelding ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;
- geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Buitengebied, Rood voor Rood Emslandweg 4, Ommen";
- het bestemmingsplan "Buitengebied, Rood voor Rood Emslandweg 4, Ommen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0175.20111003004-va01 met de bijbehorende bestanden, digitaal gewijzigd vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN (versie april 2011);
- de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied, Rood voor Rood Emslandweg 4, Ommen" met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen d.d. 3 oktober 2013

De raad voornoemd,


De wvd. griffier,

A.B.H. Hoving


De voorzitter,

M.J. Ahne

*Afschrift aan:
besluitenregister (origineel besluit)
H. Heusinkveld (RD)
Archief.*