

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	2203221	Raad	19 april 2018
Documentnummer:	2203225	B. en W.	13 maart 2018
Behandeld door: dhr. W.G.J. Sauer			
E-mail: Werner.Sauer@ommen-hardenberg.nl			

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen, Wolfveldseweg 1 en Stegerdijk 19, Stegeren' (vergroten inhoud van een nog te bouwen woning op het perceel Wolfveldseweg 1 tot 1200 m³ en in ruil daarvoor sloop van een schuur op het perceel Stegerdijk 19)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Het bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen, Wolfveldseweg 1 en Stegerdijk 19, Stegeren' (vergroten inhoud van een nog te bouwen woning op het perceel Wolfveldseweg 1 tot 1200 m³ en in ruil daarvoor sloop van een schuur op het perceel Stegerdijk 19) ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175.Wolfveldseweg1-VA01);
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Inleiding

De heer E.E. Stoevelaar heeft een verzoek tot wijziging van de bestemming van de percelen Wolfveldseweg 1 en Stegerdijk 19 in Stegeren ingediend. De heer Stoevelaar wil de inhoud van een nog te bouwen woning op het perceel Wolfveldseweg 1 vergroten tot 1200 m³ en in ruil daarvoor een schuur op het perceel Stegerdijk 19 slopen. Op 16 november 2017 heeft de raadscommissie ingestemd met het starten van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan dat deze plannen in planologische zin mogelijk moet maken.

Beoogd effect

Het in planologische zin mogelijk maken dat de woning een inhoud kan krijgen van 1200 m³.

Argumenten

Toelichting op het verzoek

Initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om een woning te bouwen op een perceel nabij de Wolfveldseweg 1 in Stegeren. De maximale inhoud van deze woning mag 750 m³ bedragen. De inhoud van de woning welke initiatiefnemer wil bouwen is groter. Hij wil een woning van ca. 1200 m³ bouwen. De reden daarvoor is dat initiatiefnemer een groot (samengesteld) gezin heeft en hij daardoor de extra ruimte nodig heeft.

In ruil voor de extra hoeveel m³ welke initiatiefnemer wil bouwen wil hij elders (Stegerdijk 19 in Stegeren) een ligboxenstal met een inhoud van ruim 2650 m³ slopen.

Geldende bestemming

De bouwlocatie voor de woning is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen, Wolfveldseweg 1-1a, Stegeren' en heeft hierin de bestemming 'wonen'. Dit bestemmingsplan is in 2014 tot stand gekomen op verzoek van Stoevelaar Machinery. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de vergroting van het bedrijfsperceel en het verplaatsen van de woning Wolfveldseweg 1. Het bestemmingsplan laat een woning met een inhoud van maximaal 750 m³ toe. Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid waarmee de woning vergroot kan worden. Ook buitenplans (kruimelgevallenregeling) kan er niet worden afgeweken van de bestemming.

Initiatiefnemer zou graag gebruik willen maken van de (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid welke zit in het bestemmingsplan Buitengebied. Deze regeling maakt het o.a. mogelijk om gebouwen die noch solitair, noch in samenhang met andere bebouwing cultuurhistorische waarden vertegenwoordigen te slopen en dan de te slopen m³ aan bebouwing deels toe te voegen aan de inhoudsmaat van de woning. De regeling bepaalt dat de toegestane inhoudsmaat van woningen mag worden vergroot, onder voorwaarden dat per m³ aan uitbreiding er 4 m³ aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesaneerd. Initiatiefnemer wil een schuur op het perceel Stegerdijk 19 met een inhoud van 2654 m³ laten slopen. Bij toepassing van deze regeling zou dan 663 m³ aan de woning toegevoegd mogen worden.

Deze regeling kan niet zondermeer worden toegepast omdat:

- Het perceel Wolfveldseweg 1 niet ligt in het bestemmingsplan Buitengebied (en daarmee de genoemde regeling dus niet van toepassing is op dit perceel);
- De sloop plaats vindt op een andere perceel dan dat er gebouwd wordt.

Beoordeling van het plan

Beleidsmatig

Het bestemmingsplan Buitengebied voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding van een woning in ruil voor het slopen van schuren. Dat de beoogde bouwlocatie in dit geval niet specifiek in dit plan ligt, maar in een partiele herziening doet daar niets aan af. Ook het feit dat schuren elders gesloopt worden maakt geen verschil omdat het in dit geval gaat om landschapsontsierende bebouwing. De sloop draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op die locatie. Vanuit dat opzicht bestaat er geen bezwaar tegen het plan van initiatiefnemer om zijn woning te vergroten in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing elders.

Het bestemmingsplan Buitengebied kent weliswaar een rekenformule (4 m³ slopen, 1 m³ woning er bij), maar heeft niet de intentie gehad om onbegrensd te zijn. Een maximale inhoudsmaat van 1200 m³ wordt in dit geval als maximaal beschouwd. Deze inhoud past bij het karakter van het gebied (ontginningslandschap).

Wat betreft de toets aan de sturingsfilosofie uit het Gemeentelijke Omgevingsplan kan in grote lijnen verwezen worden naar de toets welke is gedaan bij de beoordeling van het plan van initiatiefnemer om zijn bedrijfsperceel te vergroten en om de woning te verplaatsen (uit 2014). In aanvulling daarop kan opgemerkt worden dat het nu voorliggende plan de omgevingskwaliteit versterkt omdat landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en omdat eventuele negatieve effecten worden gecompenseerd door de landschappelijke inrichting op basis van een ruimtelijk kwaliteitsplan (zie hieronder).

Procedureel

Aan het plan kan uitsluitend medewerking worden verleend als de bestemming van het perceel Wolfveldseweg 1 en het perceel Stegerdijk 19 gewijzigd wordt. Voor de Wolfveldseweg 1 moet de maximale inhoudsmaat van de woning vergroot worden naar 1200 m³ en voor de Stegerdijk 19 moet de agrarische bestemming gewijzigd worden in een woonbestemming (omdat ter plaatse geen agrarische activiteiten meer worden uitgeoefend en omdat anders de mogelijkheid om toch weer een schuur te bouwen behouden blijft).

Ruimtelijke kwaliteit

Ten behoeve van de ontwikkeling in 2014 is voor de Wolfveldseweg 1 een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Nu is ook voor de Stegerdijk 19 een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Beide ruimtelijke kwaliteitsplannen laten een inrichting zien welke past in de kenmerken van het gebied.

Bestemmingsplan

In het nu voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen, Wolfveldseweg 1 en Stegerdijk 19, Stegeren' heeft het perceel Wolfveldseweg 1 de bestemming 'wonen – 1' gekregen. De regels behorende bij deze bestemming zijn hetzelfde als bij het bestemmingsplan uit 2014, met dien verstande dat de maximale inhoudsmaat van de woning vergroot is van 750 m³ naar 1200 m³. De bestemming bevat een voorwaardelijke verplichting die er voor zorgt dat de woning uitsluitend gebouwd kan worden als de beide ruimtelijke kwaliteitsplannen ten uitvoer zijn gebracht. Het perceel Stegerdijk 19 heeft in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'wonen – 2' gekregen. De inhoudsmaat voor deze woning is beperkt tot maximaal de bestaande inhoud. De regels zorgen ervoor dat de te slopen schuur niet terug gebouwd kan worden.

Het bestemmingsplan heeft onlangs als ontwerp gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd vastgesteld worden.

Risico's

De gebruikelijke risico's bij een planologische procedure (vaststelling door gemeenteraad en beroep bij Raad van State).

Financiën

De initiatiefnemer betaalt de kosten voor de planologische procedure.

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken zijn geplaatst op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze kenbaar worden gemaakt.

Bijlage

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen, Wolfveldseweg 1 en Stegerdijk 19, Stegeren'
- Ruimtelijk kwaliteitsplan Uitbreiding Stoevelaar Machinery B.V. (uit 2014)
- Ruimtelijk kwaliteitsplan Stegerdijk 19 Stegeren, gemeente Ommen'
- Schets te slopen bebouwing Stegerdijk 19

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

J.W.H. Blaauw

Burgemeester,

mr. drs. J.M. Vroomen



Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2203221

Documentkenmerk: 2203225

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen, Wolfveldseweg 1 en Stegerdijk 19, Stegeren' (vergroten inhoud van een nog te bouwen woning op het perceel Wolfveldseweg 1 tot 1200 m³ en in ruil daarvoor sloop van een schuur op het perceel Stegerdijk 19)

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 maart 2018;

Besluit:

- Het bestemmingsplan 'Buitengebied Ommen, Wolfveldseweg 1 en Stegerdijk 19, Stegeren' (vergroten inhoud van een nog te bouwen woning op het perceel Wolfveldseweg 1 tot 1200 m³ en in ruil daarvoor sloop van een schuur op het perceel Stegerdijk 19) ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175.Wolfveldseweg1-VA01);
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen d.d. 19 april 2018.

De raad voornoemd,

De griffier,

J.A.R. Tenkink

De voorzitter,

mr. drs. J.M. Vroomen