



Raadsvoorstel

Zaakkenmerk: 1445684

Raad

21 mei 2015

Documentkenmerk: 1445697

B. en W.

7 april 2015

Behandeld door: mw. S. Keuter

E-mail: Sandra.Keuter@ommen-hardenberg.nl

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, stadsboerderij Het Laar ong. Ommen

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. te reageren op de zienswijzen zoals voorgesteld in het zienswijzenverslag;
2. het bestemmingsplan "Buitengebied, stadsboerderij Het Laar ong. Ommen" ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0175.buiten2012bp0002-VG01);
3. 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 gemeente Ommen is voornemens om stadsboerderij de Mars in Ommen te verplaatsen naar het hertenkamp aan de zuidkant van Ommen, op landgoed Het Laer. Deze gronden zijn in gemeentelijk eigendom. Op 16 december 2014 hebben wij besloten om medewerking te verlenen aan dit initiatief. Verplaatsing van de stadsboerderij naar een alternatieve locatie is noodzakelijk om de verbouw en nieuwbouw van het Vechtdal College en bijbehorende buitenruimte vorm te geven. Voor de verplaatsing van de stadsboerderij naar het 'Hertenkamp' op Landgoed het Laer is een planologische herziening nodig. In de raadsbrief van 17 december 2014 bent u geïnformeerd over deze ontwikkeling. Op 8 januari 2015 is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan uw raadscommissie en heeft u besloten de planologische procedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Verplaatsing is noodzakelijk om het Vechtdalcollege en de stadsboerderij voldoende ruimte te geven. De Stichting stadsboerderij is een samenwerkingsverband aangegaan met de huidige beheerder van het hertenkamp, de bijenvereniging, de konijnen- en pluimveevereniging OKPV en Natuur en Milieu om op deze nieuwe locatie te kunnen samenwerken op het gebied van natuur en milieu. Ten aanzien van de omvang is geen groei van de activiteiten en het aantal dieren beoogd.

Het initiatief betreft de bouw van een hoofdgebouw voor een multifunctionele ruimte, dierenverblijven, opslag van voer en gereedschap en een beheerdersruimte. De nieuwbouw dient te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan het Keurmerk Kinderboerderijen. De bestaande bouwwerken op het terrein worden behouden en gerenoveerd en er zal voldoende ruimte blijven voor het huidige hertenkamp.

Daarnaast dient op het terrein er plek te zijn voor een konijnenverblijf, een mestplaat en een speelvoorziening. In één van de bestaande gebouwen zal er ruimte worden gerealiseerd voor bijenkasten van de bijenvereniging met daarbij een bloementuin voor Natuur en Milieu. Als bijlage bij dit voorstel is het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd. Het bestemmingsplan is in de ontwerpfase besproken met de provincie Overijssel en akkoord bevonden.

Beoogd effect

Deze bestemmingsplanprocedure heeft als doel de Stadsboerderij een passende en toekomstbestendige vervangende locatie te bieden.

Argumenten

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat gelegen is ten zuiden van Ommen, nabij landgoed 't Laer. Het plangebied wordt begrensd door de weg Het Laar aan de zuid- en westzijde, de weg Koesteeg aan de noordzijde en aan de oostzijde door de woningen aan de Koesteeg.

Om de plannen tot verplaatsing uit te kunnen voeren is een partiële herziening van het bestemmingsplan "OmmenZuid" (vastgesteld op 29 maart 2007) nodig. In dit bestemmingsplan hebben de gronden waarop de ontwikkeling plaats zou moeten vinden de bestemming "Groene ruimte" en "Bos". Binnen de bestemming "Groene ruimte" is een stadsboerderij als functie wel toegestaan maar is het bouwen van gebouwen niet mogelijk. Alleen bouwwerken (geen gebouw zijnde) met een maximale hoogte van 2 meter.

In het bestemmingsplan voor de verplaatsing van de stadsboerderij naar het hertenkamp is aangesloten op de regelgeving van het Buitengebied omdat de omliggende gronden in het buitengebied zijn gelegen en hiervoor recent beleid in de vorm van bestemmingsplannen voor het buitengebied van Ommen zijn vastgesteld.

In overleg met de stichting Stadsboerderij is gekeken naar een geschikte alternatieve locatie. Deze locatie is gevonden in het 'Hertenkamp' op Landgoed Het Laer omdat deze een logische combinatie vormt met de huidige functie, goed ontsloten is, geen probleem vormt qua milieuzonering en in gemeentelijk eigendom is. Daarnaast kunnen de bestaande gebouwen gebruikt worden door de Stadsboerderij.

De stichting heeft samen met de in de inleiding van dit voorstel genoemde partijen een intentieverklaring gesloten waaruit de wens tot een verdergaande samenwerking is uitgesproken. Met name op het gebied van de organisatie van activiteiten en educatie ontstaan er synergievoordelen en kansen om een bredere doelgroep te bedienen. Daarnaast biedt samenwerking kansen om de exploitatie te versterken.

Ruimtelijke kwaliteit

Voor de totstandkoming van het plan hebben wij AtelierOverijssel gevraagd een werkatelier te organiseren om de verplaatsing van de stadsboerderij verder te concretiseren. Belangrijkste doel was het doorvertaling van de locatiekeuze naar de terreininrichting, uitstraling van de gebouwen en de en de bijbehorende kosten. Op basis van het resultaat van het werkatelier, een uitwerking van het gekozen model en criteria voor beeldkwaliteit, is het plan nader uitgewerkt door een architect en een schetsplan gemaakt voor het te bouwen hoofdgebouw. Omdat het landgoed een Rijksmonument is, heeft er gedurende het proces ook afstemming plaatsgevonden met de monumentencommissie. Zij hebben op 28 november 2014 advies gegeven over het plan. Daarin is aangegeven dat zij akkoord zijn met het plan.

Risico's

Ten behoeve van de verplaatsing is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiertegen bestaat de gebruikelijke rechtsbescherming. Vanwege de status van het landgoed als rijksmonument is inpassing een extra opgave.

Financiën

De kosten voor de verplaatsing zijn gedekt uit het investeringskrediet voor de verbouw en nieuwbouw van het Vechtdalcollege omdat de verplaatsing van de stadsboerderij hier een direct gevolg van is. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en kan uw raad besluiten dat geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden. Dit omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Communicatie

Met de aanwonenden van het 'Hertenkamp' is in een eerder stadium overleg geweest over de beoogde verplaatsing. Daarnaast is er op 21 januari een inloopavond georganiseerd, deze is goed bezocht door omwonenden en belangstellenden.

Procedure

Vanaf 15 januari 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 25 februari 2015. Binnen deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen. Van deze mogelijkheid is tijdig gebruik gemaakt door 4 indieners. Deze zienswijzen worden in het bijgevoegde zienswijzenverslag behandeld en voorzien van een reactie. De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De indieners van de zienswijzen hebben het concept-zienswijzenverslag ontvangen. Na vaststelling ontvangen zij het vaststellingsbesluit en het vastgestelde zienswijzenverslag. Het bestemmingsplan wordt na vaststelling opnieuw bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de beroepsfase.

Eén omwonende heeft buiten de termijn een zienswijze verzonden, deze reactie kan daarom niet worden meegenomen als ontvankelijke zienswijze. Met deze omwonende is op 16 maart 2015 een overleg geweest waarin hij een inhoudelijke reactie op zijn niet-ontvankelijke zienswijze heeft ontvangen. De betrokken vrijwilligers en organisaties zijn door de Stichting en gemeente nader geïnformeerd. Deze zullen worden betrokken bij de verdere invulling van het terrein.

Bijlagen

- Vaststellingsbesluit
- Vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied, stadsboerderij Het Laar ong. Ommen
- Zienswijzenverslag
- Ingekomen zienswijzen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

Burgemeester,

L. Dennenberg

M.J. Ahne



Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 1445684
Documentkenmerk: 1445697

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, stadsboerderij Het Laar ong. Ommen.

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d 24 maart 2015;

overwegende dat:

het ontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied, stadsboerderij Het Laar ong. Ommen" vanaf 15 januari 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

van deze mogelijkheid tijdig gebruik is gemaakt door 4 indieners. Eén indiener heeft buiten de termijn een reactie verzonden en dient daarom als niet ontvankelijk te worden verklaard;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, onder e van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

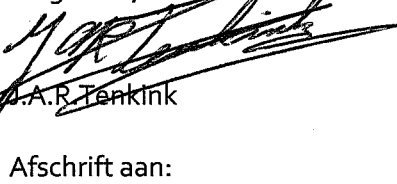
Met overname van de motivering vervat in het voorstel van burgemeester en wethouders:

1. te reageren op de zienswijzen zoals voorgesteld in het zienswijzenverslag;
2. het bestemmingsplan "Buitengebied, stadsboerderij Het Laar ong. Ommen" ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0175.buiten2012bp0002-VG01);
3. 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. 21 mei 2015.

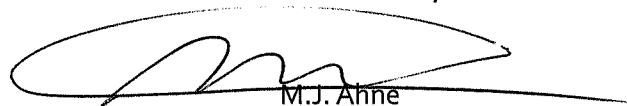
De raad voornoemd,

De griffier,



J.A.R. Tenkink

De voorzitter,



M.J. Ahne

Afschrift aan:

- Besluitenregister
- steller + afdeling
- FIN (J. Prenger)
- archief