

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	2141976	Raad	28 september 2017
Documentnummer:	2141979	B. en W.	29 augustus 2017
Behandeld door: dhr. A.H. Gijlers			
E-mail: Alfred.Gijlers@ommen-hardenberg.nl			

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16"

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Tegemoet te komen aan de ingekomen zienswijze;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16" gewijzigd vast te stellen in die zin dat op de verbeelding de bestemming "Groen" wordt verkleind ten gunste van de bestemming "Agrarisch - Rivierenlandschap" en dat een aangepast inrichtingsplan voor de brink bij Varsen wordt opgenomen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IRO.0175.buiten2012bp0012-va01);
3. De provincie Overijssel te vragen om in te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de directe bekendmaking daarvan;
4. 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

Op 19 april 2016 hebben wij besloten in principe en onder voorwaarden medewerking verlenen aan de verplaatsing van twee compensatiekavels van het perceel Varsenerweg 6 te Varsen naar het perceel Bergweg 16 te Ommen en naar het perceel naast Stouwdijk 2 te Beerzerveld. De sanering van erve Vedders, Varsenerweg 6 te Varsen is opgenomen in de Gebiedsuitwerking Varsen met de bedoeling hier een brink te realiseren. De financiering hiervan moet komen uit toepassing van de Rood voor Rood-regeling. Nadat in Varsen geen geschikte locaties konden worden gevonden, is er buiten Varsen overeenstemming bereikt met twee partijen. De ene partij is eigenaar van Bergweg 16 en wil op zijn erf een woning toevoegen. De andere partij heeft overeenstemming over aankoop van het agrarisch perceel gelegen naast de Stouwdijk 2 te Beerzerveld en wil daar een woning bouwen.

Op basis van het vorenstaande is een plan opgesteld dat voorziet in:

- de sanering van alle bebouwing op het perceel Varsenerweg 6 en het herinrichten als brink,
- het verwijderen van het agrarisch bouwvlak ter plaatse, en
- het toevoegen van twee woningen op respectievelijk het perceel Bergweg 16 te Ommen en het perceel naast Stouwdijk 2 te Beerzerveld.

In onze brief van 14 juni 2016 hebben wij u geïnformeerd over deze ontwikkeling. Dit naar aanleiding van schriftelijke vragen conform artikel 40 Reglement van Orde van de VOV-fractie.

Vooroverleg en inspraak

Aan de hand van een concept ontwerpbestemmingsplan is vooroverleg gevoerd met provincie en waterschap. Beide partijen hebben te kennen gegeven geen bezwaren te hebben tegen het bestemmingsplan. Gemeente, provincie en PB Varsen zijn in gesprek geweest over de herinrichting van de brink. Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is hierover overeenstemming bereikt. Later in dit raadsvoorstel wordt hier nader op ingegaan.

Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Op 11 mei 2017 heeft de raadscommissie ons geadviseerd de vaststellingsprocedure op te starten voor het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16". Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 22 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend. De provincie heeft te kennen gegeven dat het plan geen aanleiding geeft om een zienswijze in te dienen. Tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerpbesluit ter inzage gelegen voor het verlenen van een ontheffing voor een hogere grenswaarde (50 dB) voor wegverkeerslawaai. Hier is geen reactie op binnengekomen. De ontheffing wordt door ons college, als bevoegd gezag, verleend.

Beoogd effect

Sanering van alle bebouwing op het perceel Varsenerweg 6 te Varsen (bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen). Realisatie van de brink in Varsen. Het terugbouwen van twee woningen die voorzien in een concrete woonbehoefte op ruimtelijk acceptabele locaties (vermijden versnippering buitengebied).

Argumenten

Inhoudelijke beoordeling bestemmingsplan

Het gemeentelijk beleid zoals verwoord in het Gemeentelijk Omgevingsplan, faciliteert toepassing van rood voor rood in het buitengebied. Het standaard principe gaat uit van beëindiging van het agrarisch bedrijf, sloop van alle, maar tenminste 850 m² aan landschapsontsierende gebouwen en terugbouw van één extra woning op hetzelfde perceel. In dit geval voorziet het bestemmingsplan in sloop van alle, meer dan 850 m² bebouwing inclusief de bedrijfswoning en terugbouw van twee woningen elders. Dit ter uitvoering van de realisatie van een brink ten behoeve van de kern Varsen, zoals ook opgenomen in de Gebiedsuitwerking Varsen. Voor ons reden om hier positief op in te steken, zoals dat in het raadscommissievoorstel ook uitgebreid is verwoord. Korthedshalve wordt daarna verwezen. Hieronder volgt een korte samenvatting:

- De problematiek van erve Vedders wordt opgelost. Daarmee komt één van de projecten uit de Gebiedsuitwerking Varsen tot uitvoering; de buurtschap Varsen is daar direct bij gebaat.
- Beide compensatiekavels voldoen aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik door te bouwen op of direct aansluitend aan bestaande erven.
- Beide compensatielocaties zijn vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabele locaties voor het terugbouwen van een woning.

Het initiatief past voorts prima binnen de beleidsdoelstellingen van het Gemeentelijk Omgevingsplan. Het plan biedt ruimte voor de realisatie van de brink, zoals neergelegd in de Gebiedsuitwerking Varsen, waarmee de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het buitengebied gediend is. Daarnaast worden de twee erven met de twee woningen ingericht op basis van de gebiedskenmerken en voorzien ze in een concrete lokale behoefte.

Zienswijze

De bewoner van het perceel Larinkmars 1 heeft op 26 juni 2017 een zienswijze ingediend. De zienswijze is derhalve tijdig ingediend en ontvankelijk.

Indiener stelt dat de tekening in het ontwerpplan van de brink niet overeenkomt met de tekening zoals deze eerder door Plaatselijk Belang Varsen is gepresenteerd. Indiener verzoekt dit aan te passen. Hij verzoekt daarbij rekening te houden met het recht van overpad dat hij heeft.

Bij de behandeling in de raadscommissie op 11 mei jl. is aangegeven dat het inrichtingsplan voor de brink van Varsen nog enigszins moesten worden uitgewerkt en dat eventuele aanpassingen daaraan meegenomen konden worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op 19 juli 2017 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, Plaatselijk Belang Varsen en de vier omwonenden, waaronder de indiener van de zienswijze, van de te realiseren brink. Dit overleg heeft geleid tot een aangepaste inrichtingsschets (zie bijlage), dat op instemming kan rekenen van alle betrokken partijen, dus ook op dat van indiener van de zienswijze. Zijn recht van overpad wordt hierin gerespecteerd. Deze nieuwe inrichtingsschets is verwerkt in het bijgevoegde vaststellingsexemplaar van het bestemmingsplan. Als gevolg van deze nieuwe inrichtingsschets is ook de verbeelding aangepast: ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is bestemming "Groen" beperkt tot alleen de brink (het gebied binnen de hagen, inclusief de hagen). De overige gronden hebben een agrarische bestemming (zonder bouwvlak) gekregen.

Risico's

De risico's worden laag ingeschat. Er is weliswaar een zienswijze ingediend, maar deze is geheel gehonoreerd. Alleen belanghebbenden die kunnen aantonen niet in de gelegenheid gesteld te zijn geweest om een zienswijze in te dienen bij uw raad, kunnen nog in beroep gaan bij de Raad van State.

Financiën

De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld tenzij het kostenverhaal anders verzekerd is. Dat laatste is aan de orde. De voor dit bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Op basis van de gemeentelijke legesverordening worden deze kosten in rekening gebracht.

Communicatie

De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van het raadsbesluit. De kennisgeving van het vaststellingsbesluit vindt plaats op de wettelijk voorgeschreven wijze. PB Varsen wordt gelet op haar actieve betrokkenheid bij de inrichting van de brink te Varsen actief geïnformeerd over uw vaststellingsbesluit.

Bijlagen:

- Vaststellingsexemplaar bestemmingsplan
- Inrichtingsschets brink Varsen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

Burgemeester,

drs. L. Dennenberg

mr. drs. G.A.A. Verkerk

BIJLAGE: Inrichtingsschets brink Varsen



Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2141976
Documentkenmerk: 2141979

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16".

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 augustus 2017;

Besluit:

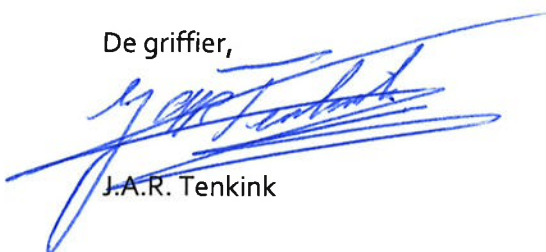
1. Tegemoet te komen aan de ingekomen zienswijze;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Varsenerweg 6, Stouwdijk ong. & Bergweg 16" gewijzigd vast te stellen in die zin dat op de verbeelding de bestemming "Groen" wordt verkleind ten gunste van de bestemming "Agrarisch - Rivierenlandschap" en dat een aangepast inrichtingsplan voor de brink bij Varsen wordt opgenomen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IRO.0175.buiten2012bp0012-va01);
3. De provincie Overijssel te vragen om in te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de directe bekendmaking daarvan;
4. 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. 28 september 2017.

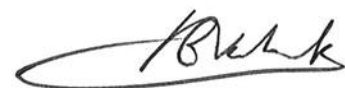
De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,



J.A.R. Tenkink



mr. drs. G.A.A. Verkerk