

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk:	2170127	Raad	21 december 2017
Documentkenmerk:	2170128	B. en W.	21 november 2017
Behandeld door:	dhr. A.H. Gijlers		
E-mail:	Alfred.Gijlers@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Varseneresweg" (herontwikkeling bedrijvengebied Varseneresweg naar woongebied).

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Tegemoet te komen aan de ingekomen zienswijze;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Varseneresweg" gewijzigd vast te stellen in die zin dat op de verbeelding de 110 kV hoogspanningsleiding Ommen-Vilsteren met bijbehorende belemmeringsstrook wordt opgenomen en dat in de regels hiervoor een beschermende bestemmingsregeling wordt opgenomen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IRO.0175.buiten2012bp0023-va01);
3. Het beeldkwaliteitsplan "Varseneresweg" gewijzigd vast te stellen, zoals gevoegd bij het raadsbesluit, en als wijziging op de bestaande welstandsnota te verklaren;
4. De provincie Overijssel te vragen om in te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de directe bekendmaking daarvan;
5. 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 25 april 2017 hebben wij besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het gebied Varseneresweg, bestaande uit de boerderijruïne op het perceel Varseneresweg 1 en de bedrijfslocatie van Freesverhuur Ommen b.v. op het perceel Varseneresweg 2 en 3. De herontwikkeling van dit gebied gaat gepaard met verplaatsing van het bedrijf Freesverhuur Ommen b.v. naar het bedrijventerrein de Rotbrink. Daarover is ook in april 2017 overeenstemming bereikt met Freesverhuur Ommen b.v. over verplaatsing naar het bedrijventerrein de Rotbrink en afname van een kavel van 1,1 ha.

Voor de herontwikkeling van dit gebied is in opdracht van Freesverhuur Ommen b.v. door de Citadelcompany een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Het ontwerp voorziet in de realisatie van een zwerm van woonbebouwing met een agrarisch silhouet aan de rand van beide essen, waarbij drie woningen worden toegevoegd aan de bestaande drie woningen die nu zijn toegestaan.

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

- de sanering van alle bebouwing op de percelen Varseneresweg 1, 2 en 3 met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning Varseneresweg 3;
- het verwijderen van de bedrijfsbestemmingen op de percelen Varseneresweg 2 en 3;
- het toestaan van in totaal 6 woningen met een agrarisch silhouet (zie ook beeldkwaliteitsplan) in een opzet passend aan de rand van de es.

Vooroverleg en inspraak

Over het concept ontwerpplan is vooroverleg gevoerd met de provincie, waterschap Drents Overijsselse Delta en Gasunie. De provincie heeft na het eerder gevoerde ambtelijke overleg ingestemd met het concept ontwerpplan. Het waterschap was ook akkoord met het concept ontwerpplan. De Gasunie was dat niet. In overleg met de Gasunie is vervolgens een regeling gemaakt, die in het ontwerpplan is opgenomen.

Plaatselijk Belang Varsen is door de initiatiefnemer geïnformeerd over de herontwikkeling.

Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Op 6 juli 2017 heeft de raadscommissie geadviseerd de vaststellingsprocedure op te starten voor het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Varseneresweg". Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 21 september 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 beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen. Hierop is geen reactie binnengekomen.

Beoogd effect

Sanering van alle bebouwing aan de Varseneresweg met uitzondering van de bedrijfswoning Varseneresweg 3 en beëindiging bedrijfsmatige activiteiten. Herontwikkeling tot een in dit gebied passende zwerm van woonbebouwing. Verplaatsing van het bedrijf naar de Rotbrink.

Argumenten

Inhoudelijke beoordeling bestemmingsplan

Het gebied Varseneresweg is gelegen op een prominente locatie aan één van de belangrijkste invalswegen van Ommen. De al sinds jaar en dag aanwezig boerderijruïne is een doorn in het oog op deze locatie; sanering daarvan betekent een verbetering. Ook de aanwezige bedrijfslocatie is vanuit landschapsoogpunt op deze locatie een minder gewenste functie.

Met het bestemmingsplan wordt gekozen voor een herontwikkeling, dat aansluit op de ter plaatse voorkomende gebiedskenmerken. De herontwikkeling is gebaseerd op het concept van zwermen aan woonbebouwing met een agrarisch silhouet, die langs essen voorkomen. Tevens worden de van oudsher ter plaatse voorkomende kleinschalige landschapselementen weer teruggebracht. Deze nieuwe invulling sluit aan op het beleid voor woningbouw in het buitengebied, zoals verwoord in het GOP. De herinrichting van het gebied Varseneresweg leidt ertoe dat gronden met een bedrijfsbestemming uit de markt worden gehaald. In totaal gaat het om ca 1,0 ha, wat momenteel in gebruik is bij Freesverhuur Ommen b.v. Tevens heeft dit als consequentie dat een niet aan het buitengebied gebonden functie uit het buitengebied verdwijnt.

Rotbrink

Beleidsmatig speerpunt is de ontwikkeling van de Rotbrink en het scheppen van een goed vestigingsklimaat voor bedrijven. Het bedrijf Freesverhuur Ommen b.v. heeft behoefte aan expansie, waarvoor de huidige locatie niet de meest geëigende plaats is. De verplaatsing van dit Ommense bedrijf is goed voor het bedrijf, voor de lokale werkgelegenheid en voor de ontwikkeling van de Rotbrink met afname van een bedrijfskavel van 1,1 ha.

Zienswijze

Op het ontwerpplan is één zienswijze ingediend door Tennet. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk. In de zienswijze wordt gewezen op de binnen het plangebied gelegen 110.kV hoogspanningskabel Ommen Dante - Ommen Vilsteren. Tennet verzoekt om deze verbinding op te nemen in de regels van het bestemmingsplan en op de verbeelding met de bijbehorende belemmerde strook.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft overleg plaatsgevonden met Tennet en zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop deze omissie in het ontwerpbestemmingsplan hersteld wordt. Daarbij wordt aangesloten op de regeling uit het bestemmingsplan "Buitengebied" zoals die ook van toepassing is op het overige deel van deze hoogspanningsleiding.

Ambtshalve wijzigingen

Bij het bestemmingsplan zit ook een beeldkwaliteitsplan, die in de plaats treedt van de Welstandsnota ter plaatse. Over het beeldkwaliteitsplan is overleg gevoerd met de Stadsbouwmeester. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen, zodat het beeldkwaliteitsplan op een betere wijze aansluit op de beoogde ontwikkeling ter plaatse.

De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met de uitkomsten van het uitgevoerde bodemonderzoek. De onderzoeksresultaten leiden niet tot onoverkomelijke problemen voor de voorgestane functieverandering.

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 bouwplan en bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van Freesverhuur Ommen b.v. 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.

Bijlage

- Vaststellingsexemplaar bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

Burgemeester,

J.W.H. Blaauw

mr. drs. G.A.A. Verkerk



Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2170127
Documentkenmerk: 2170128

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Varseneresweg"
(herontwikkeling bedrijventebied Varseneresweg naar woongebied). .

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 november 2017;

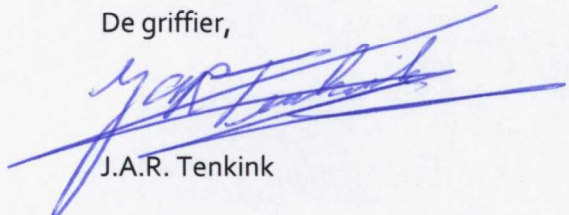
Besluit:

1. Tegemoet te komen aan de ingekomen zienswijze.
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Varseneresweg" gewijzigd vast te stellen in die zin dat op de verbeelding de 110 kV hoogspanningsleiding Ommen-Vilsteren met bijbehorende belemmeringsstrook wordt opgenomen en dat in de regels hiervoor een beschermende bestemmingsregeling wordt opgenomen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IRO.0175.buiten2012bp0023-va01).
3. Het beeldkwaliteitsplan "Varseneresweg" gewijzigd vast te stellen, zoals gevoegd bij het raadsbesluit, en als wijziging op de bestaande welstandsnota te verklaren.
4. De provincie Overijssel te vragen om in te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de directe bekendmaking daarvan.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

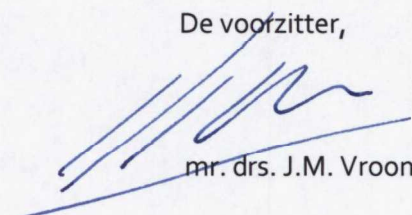
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen
d.d. 21 december 2017.

De raad voornoemd,

De griffier,


J.A.R. Tenkink

De voorzitter,


mr. drs. J.M. Vroomen