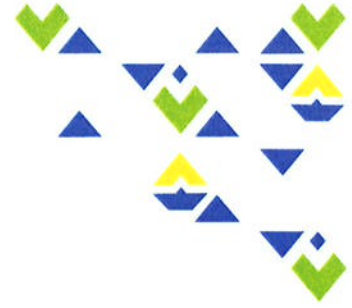




Zaaknummer: 657659

Raad: 20 juni 2024

Portefeuillehouder Wethouder L.G.M. (Leo) Bongers

College 14 mei 2024

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Ridderinkweg 1 1a Arriën'

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Ridderinkweg 1 1a Arriën' gewijzigd vast te stellen, één en ander conform de digitale versie NL.IMRO.0175.buiten2012bp0094-vg01;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op Ridderinkweg 1 bevindt zich een aardbeienboerderij met een agrarisch bouwvlak. De bestemming van het agrarisch bouwvlak is "Agrarische doeleinden", met de aanduiding "kleinschalig agrarisch bedrijf". Bij de aardbeienboerderij is ook een theeschenkerij aanwezig. De eigenaar heeft de wens om binnen het bestaande bouwvlak een kleinschalig kampeerterrein te realiseren. Het gaat om een kampeerterrein met zestien kampeerplaatsen. De ruimtelijke toevoeging betreft enkel de kampeerplaatsen en parkeervoorzieningen; sanitairvoorzieningen worden in de bestaande bebouwing gerealiseerd. In artikel 3.4 van het bestemmingsplan "Buitengebied" is voor het toevoegen van een kleinschalig kampeerterrein aan een agrarisch bedrijf een wijzigingsmogelijkheid opgenomen. Ridderinkweg 1a heeft dezelfde eigenaar. Dit adres heeft nu de bestemming "Detailhandelsdoeleinden". De planologische herziening ziet op het omzetten van dit erf naar bestemming "Wonen". De bestaande bebouwing zal vervangen worden door een nieuwbouwwoning. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt beide ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk.

Beoogd effect

Het vaststellen van een nieuw planologisch kader om de realisatie van het kleinschalige kampeerterrein en de nieuwbouwwoning mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Het is wenselijk dat een detailhandelsbestemming uit het buitengebied verdwijnt en dat hier een woning voor terugkomt.

Detailhandel is een functie die in beginsel thuishoort in dorps- en stadscentra en gebiedsvreemd is in het buitengebied. Een woonbestemming past als functie beter op deze locatie. Een kleinschalige bed & breakfast in een woning is op grond van artikel 30.2.1 van het bestemmingsplan "Buitengebied" bij recht toegestaan.

1.2 Het kleinschalige kampeerterrein sluit aan op de wijzigingsmogelijkheid uit artikel 3.4 van het

bestemmingsplan "Buitengebied" en de agrarische bestemming wordt toekomstbestendig gemaakt.

Op grond van artikel 3.4 is het mogelijk een wijzigingsplan op te stellen ten behoeve van het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein op bouwvlakken met de bestemming "Agrarische doeleinden". Het bestemmingsplan biedt onder voorwaarden dus ruimte voor een dergelijke functie. In dit geval wordt strikt juridisch gezien geen gebruik gemaakt van de wijzigingsmogelijkheid uit artikel 3.4, omdat voor de totale ontwikkeling, dus inclusief de woning, een partiële herziening noodzakelijk is. Wel kan worden gesteld dat aan de voorwaarden uit artikel 3.4 wordt voldaan. Ook wordt de kleine agrarische onderneming toekomstbestendig gemaakt; het krijgt er een functie bij.

1.3 Er is geluisterd naar zorgen vanuit de buurt.

Na afloop van de inzage termijn is gebleken dat er vanuit de buurt zorgen zijn over de ontwikkeling van het kampeerterrein. De zorgen hebben geen betrekking op de nieuwe woning, maar betreffen de omvang van het kampeerterrein. 25 kampeerplaatsen wordt als een grote verdichting van het buurtschap Arriën beschouwd en ook wordt aangedragen dat dit ten koste gaat van het aanzicht van Arriën. Initiatiefnemer is daarop met omwonenden afzonderlijk in gesprek gegaan. Waar verduidelijking/extra onderbouwing in de toelichting bij het bestemmingsplan gewenst was, is deze gegeven. Dit betreft bijvoorbeeld de aspecten cultuurhistorie en verkeer. Bovendien hebben de gesprekken initiatiefnemer doen besluiten voor een ontwikkeling met zestien kampeerplaatsen te kiezen. Zo wordt tegemoet gekomen aan de zorgen uit de buurt, en ligt er tegelijkertijd een voor initiatiefnemer nog rendabel plan. Wel moet vermeld worden dat het verminderde aantal kampeerplaatsen de bezwaren uit de buurt niet heeft doen wegnemen. Het aantal van zestien kampeerplaatsen wordt als passend gezien in het buurtschap. 25 kampeerplaatsen was met het oog op de verschillende omgevingsaspecten al te onderbouwen, al neemt de ruimtelijke impact door de vermindering met negen plaatsen af. Het is derhalve niet nodig de onderzoeken bij de toelichting opnieuw uit te voeren.

1.4 De andere in de zienswijze aangedragen punten hebben geen grote (procedurele) gevolgen.

Naast inhoudelijke zorgen is in de zienswijze ook een aantal procedurele punten aangedragen. Indiener van de zienswijze is van mening dat de procedure opnieuw gestart zou moeten worden. Het betreft het participatietraject en een onjuiste bijlage bij het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Door omwonenden is ervaren dat de plannen in kader van participatie niet of onvoldoende gedeeld zijn. Initiatiefnemer heeft dit geluid serieus genomen en heeft meerdere avonden belegd om met omwonenden in gesprek te gaan. Ook is ruimte gegeven mee te denken in de plannen. Zoals aangegeven onder 1.3 heeft dit ook geleid tot aanpassingen.

Bij de gepubliceerde set van het ontwerpbestemmingsplan was per abuis een ruimtelijk kwaliteitsplan van een ander project opgenomen. In de plantoelichting was wel een uitsnede van het juiste plan opgenomen. Ook was het juiste plan beschikbaar en op verzoek te delen. Het opnemen van een onjuiste bijlage heeft er daarom niet toe geleid dat een belanghebbende in zijn belangen geschaad is. Er is dan ook geen aanleiding om de planologische procedure opnieuw te starten.

1.5 Er is sprake van een toename van de ruimtelijke kwaliteit.

Er verdwijnt een detailhandelsbestemming uit het buitengebied, het agrarisch bouwvlak neemt fors af, waardoor de bouwmogelijkheden van het agrarisch bedrijf flink ingeperkt worden en het geheel wordt landschappelijk zorgvuldig en in aansluiting op de directe omgeving ingepast, conform de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De landschappelijke inpassing van het erf is beoordeeld en akkoord gevonden door de landschapsdeskundige van het Oversticht.

1.6 Er zijn geen belemmerende omgevingsaspecten.

Uit de toelichting op het bestemmingsplan, specifiek hoofdstuk 5, en de bijbehorende rapportages/onderzoeken volgt dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen de realisatie van het planvoornemen. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is passend op de voorgestelde plek. Het bouwvlak van de nieuwbouwwoning is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan de oostzijde licht ingeperkt, zodat de woning in elk geval 10 meter uit de perceelsgrens van het naastgelegen agrarisch bedrijf ligt. Zo wordt aan de richtafstand van 10 meter voor een akkerbouwbedrijf in gemengd gebied voldaan.

1.7 Over het plan is vooroverleg gevoerd.

De wettelijk vooroverlegpartners zijn van het planvoornemen op de hoogte gesteld. Het vooroverleg heeft geen aanleiding tot het wijzigen van het planvoornemen gegeven.

2.1 Kostenverhaal is anderszins geregeld.

Een exploitatieplan is niet noodzakelijk. Het is een particulier initiatief, dat voor rekening van initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Ook is door gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst getekend waarmee vergoeding van planschade is geregeld.

Risico's en kanttekeningen

1.1 Er is beroep mogelijk.

Na uw besluit wordt het bestemmingsplan gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen gedurende zes weken beroep aantekenen tegen uw besluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Uit paragraaf 8.2 van de toelichting op het bestemmingsplan en het hiervoor gestelde onder 1.3, volgt dat initiatiefnemer zijn plannen in persoonlijke gesprekken heeft besproken met omwonenden. Zoals toegelicht heeft dit ook tot aanpassingen geleid, maar heeft dit de bezwaren van omwonenden helaas niet weg kunnen nemen.

Financiën

Voor de behandeling van het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening. Verder betreft het een particulier initiatief en zijn er geen kosten voor de gemeente.

Communicatie

Het besluit vormt onderdeel van de openbare besluitenlijst.

Uw besluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. Gedurende 6 weken bestaat de mogelijkheid in beroep te gaan tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan Ridderinkweg 1 1a
2. Toelichting bestemmingsplan Ridderinkweg 1 1a
3. Regels bestemmingsplan Ridderinkweg 1 1a
4. Bijlage toelichting Ruimtelijk kwaliteitsplan
5. Bijlage toelichting Akoestisch onderzoek
6. Bijlage toelichting Verkennend bodemonderzoek
7. Bijlage toelichting Geuronderzoek
8. Bijlage toelichting Stikstofberekening
9. Bijlage toelichting Quicksan ecologie
10. Bijlage regels Ruimtelijk kwaliteitsplan
11. Zienswijze (geanonimiseerd)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

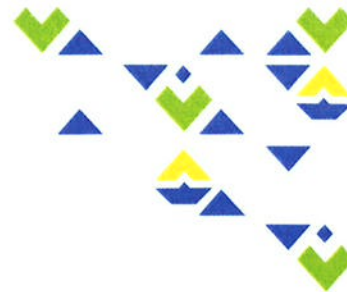


J.W.H. Blaauw

Burgemeester,



mr. drs. J.M. Vroomen



Raadsbesluit

Zaaknummer: 657659

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Ridderinkweg 1 1a Arriën'

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 14 mei 2024;

Gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Ridderinkweg 1 1a Arriën' gewijzigd vast te stellen, één en ander conform de digitale versie NL.IMRO.0175.buiten2012bp0094-vg01;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ommen van 20 juni 2024

De raad voornoemd,

de griffier,

S.G.M. Dijk-Horenberg

de voorzitter,

mr. drs. J.M. Vroomen