

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk:	2056520	Raad	2 maart 2017
Documentkenmerk:	2056522	B. en W.	17 januari 2017
Behandeld door:	dhr. W.G.J. Sauer		
E-mail:	Werner.Sauer@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wonen Ommen, partiële herziening Hessenweg-West 1, Ommen'

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Niet tegemoet te komen aan de ingekomen zienswijze.
- De notitie met betrekking tot ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Ommen, partiële herziening Hessenweg-West 1, Ommen' vast te stellen.
- Het bestemmingsplan 'Wonen Ommen, partiële herziening Hessenweg-West 1, Ommen' gewijzigd vast te stellen in die zin dat op de verbeelding in het maatvoeringsvlak de maximale oppervlakte aan bijgebouwen wordt gewijzigd van 300 m² in 250 m², een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IRO.0175.wonen2012bp0002-VG01).
- De provincie Overijssel te vragen om in te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de directe bekendmaking daarvan.
- 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 en mevrouw Schuurhuis hebben een verzoek ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Hessenweg West 1 in Ommen. De plannen van aanvrager bestaan uit de volgende onderdelen:

- Het in ere herstellen van de voormalige boerderij, waarbij deze wordt teruggebouwd in haar oorspronkelijke vorm.
- Het elders op het perceel bouwen van een schuur met een oppervlakte welke overeenkomt met de oppervlakte die van de voormalige boerderij wordt afgehaald (de later aangebouwde delen, 250 m²).
- Het realiseren van een zonnepanelenveld.

Wij hebben op 24 maart 2015 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de plannen van aanvrager. Bij die oorspronkelijke plannen hoorde ook nog de vestiging van een kleinschalig autobedrijf in één van de beide schuren. Naar aanleiding van hetgeen is besproken in de vergadering van de raadscommissie op 31 maart 2016 hebben de initiatiefnemers besloten om geen autobedrijf te vestigen in de nog te bouwen nieuwe schuur.

Op 26 mei 2016 heeft de raadscommissie ons geadviseerd om te starten met de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan 'Wonen Ommen, partiële herziening Hessenweg West 1 Ommen'. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Onlangs heeft ook het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Het verbeteren van de ruimtelijke situatie door de oude vervallen gebouwen te herbouwen en op te knappen.

Argumenten

Toelichting op de plannen

Het in ere herstellen van de oude boerderij

De initiatiefnemers zijn van plan om de boerderij te herbouwen zodat de oorspronkelijke originele uitwendige hoofdvorm weer terug komt. De later aangebouwde deel en de uitbouwen aan de beide zijanten zullen daarbij niet terugkomen omdat die niet origineel zijn. Op deze manier komt het originele karakter van de bebouwing weer terug. In 1975 is bij Koninklijk besluit (KB) goedkeuring onthouden aan het plan 'Dante 2'. Reden daarvoor was een beroep van de eigenaren van het perceel dat nu aan de orde is. In het plan 'Dante 2' kreeg dit perceel een groenbestemming. In dit KB is aangegeven dat sprake is van een karakteristieke boerderij en dat deze door haar ligging van historische betekenis is. Op basis van deze uitspraak is de boerderij en daarop volgende bestemmingsplannen positief bestemd en heeft het telkens de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. De boerderij is echter nooit aangemerkt als een monument. De huidige eigenaren zijn bekend met deze karakteristieke waarden en zijn ook voornemens om deze te behouden c.q. beter terug te laten komen. De eigenaren laten de oorspronkelijke originele uitwendige hoofdvorm weer terug komen. Dit betekent dat de karakteristieke waarde van de oude boerderij behouden zal blijven. Dat het huidige gebouw gesloopt en opnieuw opgebouwd wordt doet daar niet aan af, gelet op het feit dat op dezelfde locatie en in dezelfde stijl terug gebouwd wordt. Daarmee wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in het KB uit 1975 waarin is gesteld dat sprake is van een karakteristieke boerderij met een historische betekenis. Daarbij wordt in ogenschouw genomen dat de aanwezige bebouwing in slechte staat verkeerd en dat de plannen van de initiatiefnemers er voor zullen zorgen dat een bijzonder erf behouden zal blijven. Op basis van de aanduiding 'karakteristiek', niet zijnde een monumentale status, kan ook niet afgedwongen worden dat de boerderij niet gesloopt wordt. De huidige bouwkundige staat van het gebouw zorgt er ook voor dat het bijna niet mogelijk is om het huidige gebouw compleet te behouden.

De door de initiatiefnemers getoonde plannen geven het vertrouwen dat het oorspronkelijke karakter behouden zal blijven.

Daarnaast is het van belang om te melden dat het behoud van de agrarische bestemming niet aan de orde is. De omvang en de staat van de bestaande bebouwing maken het niet mogelijk om ter plaatse nog agrarische activiteiten uit te voeren. Daarnaast beschikken de eigenaren niet over voldoende gronden om bedrijfsmatig agrarisch actief te kunnen zijn. De meest logische vervolgfunctie voor het perceel is dan ook een woonfunctie.

De inrichtingsplannen van de initiatiefnemers (zowel voor de bebouwing als voor het erf) zorgen er voor dat het erf een uitstraling blijft behouden welke past in het landschap.

Nieuwbouw schuur

De m² van de te slopen aanbouw (deel) en de uitbouwen aan de zijkanten zullen elders op het perceel teruggebouwd worden in de vorm van een vrijstaande schuur (max. 250 m²). Dit betekent dat de hoeveelheid aan bebouwing op het erf niet meer zal worden dan welke nu aanwezig is. De situering van de te bouwen schuur in combinatie met de bouwhoogte (lage gootlijn aan de achterzijde) zorgen ervoor dat de schuur goed past op het erf en niet zal zorgen voor overlast voor de omgeving. Wat betreft de situering van de schuur is het vanuit landschappelijk oogpunt van belang dat er een compact erf gerealiseerd wordt. De schuren (bestaand en nog te bouwen en de woning) vormen in het nu voorliggende plan een ensemble dat past in de landschappelijke structuur van het gebied.

Zonnepanelenveld

De beoogde locatie voor het zonnepanelenveld ligt ten zuidwesten van de boerderij en de wagenloods. Het is de bedoeling dat er maximaal 120 panelen geplaatst worden. Dit vergt een oppervlakte van ca. 200 tot 250 m². Het veld zal ingepast worden door middel van een haag. Hierdoor zal het veld voor de omgeving niet zichtbaar zijn. De energie welke door de zonnepanelen wordt opgewekt zal worden gebruikt voor de woning.

Geldende bestemming

Het perceel Hessenweg West 1 in Ommen ligt in het bestemmingsplan 'Wonen Ommen' en heeft hierin de bestemming 'agrarisch'. Voor het perceel is ook de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige agrarische bedrijfswoning' van toepassing. Daarnaast is de voormalige boerderij (woonhuis met deel) aangeduid als 'karakteristiek'. Op basis van de regels behorende bij deze bestemming mag er op het perceel niet gewoond worden (zonder dat sprake is van een agrarische activiteit). Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient in principe de uitwendige hoofdvorm van het gebouw gehandhaafd te blijven. Het verbouwen van de boerderij past niet geheel in de bestemming omdat de uitwendige hoofdvorm behouden moet blijven. Het realiseren van een veld met zonnepanelen past eveneens niet in de bestemming.

Dit betekent dat aan de plannen uitsluitend medewerking kan worden verleend door het bestemmingsplan te wijzigen.

Beoordeling van het verzoek

Het in ere herstellen van de oude boerderij

De (voormalige) boerderij heeft in het geldende bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek' gekregen om er voor te zorgen dat het gebouw behouden blijft in haar hoofdvorm. In dit geval is sprake van een boerderij die in de loop der jaren is uitgebreid en verbouwd. Door de plannen van initiatiefnemer komt het originele karakter van de bebouwing weer terug. Vanuit dat oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de verbouwplannen. De oorspronkelijke uitwendige hoofdvorm komt weer terug. In het nu voorliggende bestemmingsplan heeft de locatie van de woning opnieuw de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Dit waarborgt dat het karakter van de woning behouden zal blijven.

Nieuwbouw schuur

De locatie ligt direct aan de entree van Ommen (vanaf de N48). Doordat de bebouwing al ruim 8 jaar leeg staat en er al langer geen sprake meer is van agrarische activiteiten maakt het een en ander een vervallen indruk. Dit geldt ook voor het groen er om heen.

Het is van belang dat deze karakteristieke boerderij op een bijzondere plek een invulling krijgt. De leegstand van de laatste jaren heeft de panden geen goed gedaan. De plannen van de initiatiefnemers zorgen ervoor dat de boerderij en de gebouwen opgeknapt worden en weer een invulling krijgen.

Zonnepanelenveld

De plek waar het veld deel van uit zal gaan maken betreft een weiland aan de achterzijde van de woningen in de wijk Dante-Noord. Dit weiland heeft een oppervlakte van ca. 3,5 ha. Het realiseren van een veld van ca. 250 m² zal geen negatieve effecten hebben op dit weiland en op de omgeving. Daar komt bij dat het veld aan de noordkant zal grenzen aan een bomenrij. Bovendien wordt het veld zodanig ingepast (beukenhaag rondom) dat van overlast door en zicht op het zonnepanelenveld geen sprake zal zijn.

Toetsing aan Gemeentelijk Omgevingsplan

In het *Gemeentelijk Omgevingsplan* staat de sturingsfilosofie centraal. Initiatiefnemers zullen zich aan een aantal spelregels moeten houden:

- Het tijdig informeren van belanghebbenden over voorgenomen initiatieven;
- Het verkrijgen van acceptatie/draagvlak voor het initiatief bij belanghebbende partijen;
- Het aantoonbaar op duurzame wijze realiseren van het voorgenomen initiatief;
- Het vanuit het initiatief bijdragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit;
- Het vanuit het initiatief bijdragen aan de leefbaarheid van wijk of buurt;
- Het adequaat compenseren van eventuele negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

Toetsing van het plan aan deze spelregels levert het volgende op:

Tijdig informeren

Initiatiefnemers hebben naaste aanwonenden op de hoogte gebracht van hun plannen. Er is een informatiebijeenkomst gehouden waarbij de concept-plannen zijn toegelicht. Naar aanleiding van gemaakte opmerkingen zijn de plannen enigszins aangepast (de situering van de te bouwen schuur). Daarnaast is naar aanleiding van reacties van o.a. omwonenden besloten om het autobedrijf niet te verplaatsen naar de voorliggende locatie.

Verkrijgen van draagvlak

De initiatiefnemers zijn met omwonenden in gesprek gegaan over de plannen om op die manier draagvlak te krijgen. Vooral met de naaste aanwonenden wordt overleg gevoerd. Initiatiefnemer heeft zelf aangegeven dat de naaste burens in kunnen stemmen met de plannen. Vanuit de gemeente is eveneens met deze burens gesproken. Ook bewoners van de wijk 'Dante' volgen de plannen kritisch. Dit betekent dat er op dit moment nog geen volledig draagvlak is voor de plannen. Dit betekent niet dat de plannen niet door kunnen gaan omdat er geen volledig draagvlak is. De gemeente dient altijd nog een zelfstandige afweging te maken. Daarbij moet een afweging tussen de voor- en nadelen worden gemaakt, waarbij nadrukkelijk ook de ruimtelijke kwaliteit in beeld komt. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van mening dat in dit geval het plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Daarnaast is tegemoet gekomen aan een groot deel van de bezwaren van omwonenden door de vestiging van een kleinschalig autobedrijf niet door te laten gaan.

Op duurzame wijze realiseren van initiatief

De initiatiefnemers zijn voornemens om zelf ter plaatse te gaan wonen. De gebouwen worden opgeknapt zodat ze weer in gebruik kunnen worden genomen voor wonen. Daarnaast zijn de initiatiefnemers voornemens om energievoorziening te realiseren via alternatieve energiebronnen (zonne-energie). Dit draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van het perceel.

Versterken omgevingskwaliteit

Zoals in het bovenstaande al is vermeld verkeert de bestaande bebouwing in slechte staat. Het opknappen, bewoonbaar maken en in gebruik nemen van de bebouwing zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de situatie ter plaatse. De entree van Ommen wordt hiermee verfraaid.

Bijdrage aan leefbaarheid van buurt of wijk

Het opknappen van de vervallen bebouwing draagt in positieve zin bij aan de leefbaarheid van de buurt.

Adequaat compenseren van negatieve effecten

Het opknappen van de bestaande bebouwing heeft geen negatieve effecten op de omgeving, op de leefbaarheid en op de duurzaamheid. Het geplande veld met zonnepanelen zal door middel van een haag afgeschermd worden van de omgeving, waardoor de panelen voor de omgeving niet zichtbaar zullen zijn.

Bestemmingsplan

De plannen van initiatiefnemers zijn uitgewerkt in het bestemmingsplan 'Wonen Ommen, partiële herziening Hessenweg West 1, Ommen'. In dit bestemmingsplan krijgt het erf met de bebouwing de bestemming 'woongebied'. Binnen deze bestemming komt één aanduiding voor. De aanduiding 'karakteristiek' is gelegd op de locatie voor de boerderij (in overeenstemming met de oude situatie). De aanduiding 'karakteristiek' waarborgt dat een boerderij/woning gebouwd zal worden waarbij het oorspronkelijke karakter gehandhaafd zal blijven.

In de regels is een bepaling opgenomen waarin staat dat de schuur niet groter mag worden dan 250 m². Daarnaast zijn in regels maximale goot- en nokhoogtes opgenomen zodat een schuur gebouwd zal worden welke aansluit bij de karakteristiek van het gebied. (o.a. lage gootlijn aan achterzijde).

De omliggende agrarische gronden krijgen de bestemming 'agrarisch'. De locatie voor de zonnepanelen heeft de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – zonnepanelen gekregen.

De basis voor de inrichting van het erf wordt gevormd door het ruimtelijke kwaliteitsplan dat bij het plan hoort. Dit plan laat zien hoe het perceel er op termijn uit zal gaan zien. Het perceel wordt op een goede manier ingepast in het landschap. Het ruimtelijke kwaliteitsplan is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels (art. 4.4.3) is gewaarborgd dat de landschappelijke inrichting van het erf conform het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt gerealiseerd.

Consequenties plannen voor achterliggende gronden

De tussen het perceel Hessenweg-West 1 en de woonwijk Dante gelegen gronden zijn in eigendom van een ontwikkelaar. In het verleden heeft deze ontwikkelaar pogingen ondernomen om ter plaatse woningen te kunnen realiseren. Daarvoor is geen toestemming verleend. Uiteraard heeft deze ontwikkelaar altijd de mogelijkheid om een verzoek tot wijziging van de bestemming (agrarisch) in te dienen. Een dergelijk verzoek zal beoordeeld moeten worden door zowel ons college als door de gemeenteraad. Zoals bekend laat de woningbouwprogrammering van Ommen het niet toe dat de eerste komende jaren woningen gebouwd worden in dit gebied.

De plannen voor de locatie Hessenweg-West 1 hebben geen consequenties voor de achterliggende gronden, in die zin dat het hierdoor makkelijker wordt om een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van woningbouw te krijgen. Voor Hessenweg-West is sprake van een herontwikkeling van een bestaand erf. Bij de achterliggende gronden is dit anders.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft vanaf 3 november jl. gedurende een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een (gezamenlijke) zienswijze kenbaar gemaakt door bewoners van de Merelstraat, de Geelgorsstraat en de Koperwiekstraat in Ommen. Deze zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien in de 'Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Ommen, partiële herziening Hessenweg-West 1, Ommen'. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtelijke aanpassing

In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de oppervlakte van de te bouwen schuur maximaal 300 m² mag bedragen. Inmiddels is gebleken dat de te bouwen schuur niet groter zal worden dan 250 m². Op basis hiervan kan de maximale oppervlakte maat aangepast worden tot 250 m².

Vaststelling

Het bestemmingsplan kan nu door de raad gewijzigd vastgesteld worden.

Risico's

De gebruikelijke risico's bij een planologische procedure (beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van 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

Initiatiefnemers hebben over hun plannen uitgebreid gecommuniceerd met de naaste bewoners. Daarnaast hebben enkele naaste bewoners in 2016 enkele keren gesproken met de portefeuillehouder. In het kader van de planologische procedure heeft de normale communicatie plaatsgevonden. Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast hebben de indieners van een inspraakreactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan schriftelijk een gemeentelijke reactie gehad.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Wonen Ommen, partiële herziening Hessenweg-West 1, Ommen'
- 'Notitie met betrekking tot ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Ommen, partiële herziening Hessenweg-West 1, Ommen'
- Ruimtelijk kwaliteitsplan Hessenweg West 1 Ommen, d.d. 14 -11-2016
- Zienswijze

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen,

Secretaris,

Burgemeester,

Drs. L. Dennenberg

Mr. M. Boumans MBA MPM



Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2056520
Documentkenmerk: 2056522

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wonen Ommen, partiële herziening Hessenweg-West 1, Ommen'.

De raad van de gemeente Ommen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 januari 2017;

Besluit:

- Niet tegemoet te komen aan de ingekomen zienswijze.
- De notitie met betrekking tot ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Ommen, partiële herziening Hessenweg-West 1, Ommen' vast te stellen.
- Het bestemmingsplan 'Wonen Ommen, partiële herziening Hessenweg-West 1, Ommen' gewijzigd vast te stellen in die zin dat op de verbeelding in het maatvoeringsvlak de maximale oppervlakte aan bijgebouwen wordt gewijzigd van 300 m² in 250 m², een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IRO.0175.wonen2012bp0002-VG01).
- De provincie Overijssel te vragen om in te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de directe bekendmaking daarvan.
- 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. 2 maart 2017.

De raad voornoemd,

De griffier,

J.A.R. Tenkink

De voorzitter,

Mr. M. Boumans MBA MPM