Nr.
Vriezenveen,

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

vaststellen bestemmingsplan " Buitengebied Twenterand PH Meersendijk 4a - Ommerweg M 752".

BESLISPUNTEN

1. de zienswijzenota vast te stellen;

2. het bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Meersendijk 4a - Ommerweg M 752” als vervat in de bestanden set met planidentificatie ‘NL.IMRO.1700.201819BPBGPH-vas1’, waarbij gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond met identificatienummer ‘NL.IMRO.1700.201819BPBGPH-vas1’, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen, waarbij ten opzichte van het ontwerp de volgende ambtelijke wijzigingen zijn aangebracht:
   a) Het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage bij de toelichting) voor wat betreft de positionering van de primaire uitrit;
   b) De woonbestemming op de verbeelding teneinde de minimale afstand van de woonbestemming tot de rioolwaterzuiveringsinstallatie te borgen.

3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

INLEIDING

Aan de Meersendijk 4 in het buitengebied van Den Ham bevindt zich een voormalig agrarisch woonerf waar de agrarische bedrijfsactiviteiten al enige tijd geleden beëindigd zijn. Het erf bestaat uit twee voormalige bedrijfswoningen (dubbele woning in de boerderij) en enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen hebben, met uitzondering van één bedrijfsgebouw dat dient als opslagruimte voor een toneelvereniging, geen vervolgfunctie.
Om deze reden is initiatiefnemer voornemens om in het kader van de Rood voor rood regeling de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die geen vervolgfunctie hebben te slopen. Deze gebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van 873 m². Ter compensatie voor de sloop van de gebouwen mag één compensatiewoning met bijgebouw worden teruggebouwd. In voorliggend geval is de bouw van een compensatiewoning op de slooplocatie niet wenselijk, aangezien deze locatie binnen de millieuzonering (en binnen de 200 meter richtafstand) van de rioolwaterzuiveringsinstallatie is gelegen. Op korte afstand van de slooplocatie is in het bebouwingslint aan de Ommerweg een geschikt perceel gevonden nabij nr. 61, kadastraal bekend als gemeente Den Ham, Sectie M, nummer 752. Het realiseren van een compensatiekavel op een deel van dit perceel (max. 1000 m²) is vanuit milieutechnisch en stedenbouwkundig oogpunt goed mogelijk.
Het gebruik van het bedrijfsgebouw ten behoeve van de opslag zal in het kader van het VAB-beleid worden voortgezet. Het gebouw verkeert nog in redelijke staat, waardoor hergebruik – mede gelet op het huidige gebruik door de plaatselijke toneelvereniging – wenselijker is dan sloop.
Vorenstaande ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in gewenste juridisch planologische kaders.
Aangetoond wordt dat het voornemen in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening.

BEOOGD EFFECT
Instemmen met het verzoek valt onder de doelenboom ‘Bouwen, wonen en ruimtelijke ordening’. Door in te stemmen met dit bestemmingsplan wordt een ruimtelijke plan gefaciliteerd. Daarnaast draagt dit initiatief bij aan het doel ‘Leefbare kernen en buitengebied’ omdat met dit plan de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

ARGUMENTEN
1.1. *Er is een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan*
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 juni 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is door 1 reclamant gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. In de bijgaande zienswijzennota wordt ingegaan op deze zienswijze.

Conclusie van de zienswijzenota:
Er wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant en zijn er enkele ondergeschikte wijzigingen aangebracht in het vast te stellen bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Meersendijk 4a - Ommerweg M 752” ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Voor specifieke beantwoording wordt verwezen naar bijgaand zienswijzennota.

2.1. Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met het beleid.
Het bestemmingsplan toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Door het ten tijde van het indienen van het plan nog geldende beleid “Rood voor Rood met gesloten beurs” toe te passen, wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door de sloop van 873m2 landschap ontsierende bebouwing, een nieuwe bedrijfsmatige invulling gegeven aan een in stand te houden bedrijfsgebouw en voorzien in de bouw van een woning op een ruimtelijke aanvaardbare locatie.

3.1 In de overeenkomst worden afspraken over bovenplanse kosten en planschade vastgelegd.
In de bijbehorende samenwerkingsovereenkomst wordt o.a. het verhalen van de kosten voor aanpassingen in het (druk)riool geregeld. In de overeenkomst is opgenomen dat initiatiefnemer verantwoordelijk is voor defecten en/of verstoppingen van het gemeentelijke pompgemaal of riool veroorzaakt door afvalwater van initiatiefnemer. In de overeenkomst wordt tevens geregeld dat de eventuele kosten ten gevolge van planschade voor rekening van initiatiefnemer komen.

KANTTEKENINGEN
Er zijn geen kanttekeningen

UITVOERING
De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan dat het bestemmingsplan vaststelt. Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, in “InTwenterand” van de Toren van Twenterand en op de website van de gemeente Twenterand. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan in dit geval alleen beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend door een belanghebbende die aantoont dat zij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig haar zienswijze bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin is bepaald dat eventuele gevolgen van een verzoek om planschade voor rekening van initiatiefnemer komen.

COMMUNICATIE
Initiatiefnemer zal na uw besluit hierover worden geïnformeerd. De bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zal plaatsvinden via de Gemeentecontact en Staatscourant.

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de loco-secretaris,



D.H.M. Lammertink

de burgemeester,



Mr. J.C.F. Broekhuizen