

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 883400  
**Datum vergadering:** 26 maart 2024  
**Datum voorstel:** 20 februari 2024  
**Nummer:** 18 A  
**Onderwerp:** vatstellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Loodijk 4 Saasveld'

### Voorgesteld raadsbesluit

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Loodijk 4 Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPLOODIJK4-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPLOODIJK4-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Loodijk 4 Saasveld' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het bedrijfsperceel aan de Loodijk 4 Saasveld mogelijk, zodat de trucks en trailers van het transportbedrijf op eigen locatie buiten gestald kunnen worden. Daarnaast wordt de hoofdontsluiting van het bedrijf verplaatst van de Loodijk naar de Remmertweg. De vereiste KGO-impuls wordt geïnvesteerd in het onderhoud en herstel van de cultuurhistorische molen aan de Windmolenweg 8 te Saasveld.

### Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het bedrijfsperceel van zijn transportbedrijf uit te breiden ten behoeve van de veilige stalling van trucks en trailers en daarnaast is verzocht om de toegangsweg naar zijn perceel te verplaatsen van de Loodijk naar de Remmertweg.

### Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid Buitengebied met kwaliteit, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en voorzien wordt in een efficiëntere bedrijfsvoering van het transportbedrijf.

### Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de uitbreiding van het bedrijfsperceel aan de Loodijk 4 te Saasveld mogelijk te maken. De vereiste KGO-impuls wordt geïnvesteerd in het onderhoud en herstel van de cultuurhistorische molen aan de Windmolenweg 8 te Saasveld. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

### Beleid Buitengebied met Kwaliteit

De huidige oppervlakte van het bedrijfsperceel aan de Loodijk 4 is 3.875 m<sup>2</sup>. De wens bestaat om deze oppervlakte met 2.609 m<sup>2</sup> uit te breiden naar in totaal een bedrijfsperceel van 6.484 m<sup>2</sup>.

Het beleid Buitengebied met kwaliteit maakt vergroting van bestaande bedrijfspercelen mogelijk. Hiervoor is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van het investeringsbedrag van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering van de gronden uit te voeren. Het investeringsbedrag van de kwaliteitsimpuls voor voorliggende ontwikkeling bedraagt € 95.874,40. Op of nabij het perceel is er geen ruimte voor de extra kwaliteitsimpuls. De kwaliteitsimpuls wordt daarom op een andere locatie uitgevoerd.

De kwaliteitsimpuls wordt ingezet voor het herstel en behoud van de Molen van Saasveld, gelegen aan de Windmolenweg 8 te Saasveld. Deze molen is cultuurhistorisch van grote waarde. Door de KGO-impuls in te zetten ten behoeve van groot onderhoud aan de molen kan de cultuurhistorie hiervan behouden blijven. De uit te voeren werkzaamheden aan de molen zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan en de

uitvoering hiervan is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd.

#### **Landschappelijke inpassing Loodijk 4**

Het nieuwe erf wordt omzoomd door nieuw aan te planten struweel. Dit struweel heeft als functie om de geparkeerde vrachtwagens aan het oog te onttrekken. Voor de afvoer van water van het bedrijfsterrein wordt een wadi aangelegd. Ter plaatse van de toegangsweg naar het perceel is in het bestemmingsplan een aanduiding opgenomen dat het opslag en stalling verbiedt. De toegangsweg wordt tonrond aangelegd. Landschappelijk en op enige afstand ervaart men dan alleen het midden van de weg. De gehele landschappelijke inpassing van de ontwikkeling is middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.

#### **Zienschijzen**

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienschijzen in te dienen. Er zijn geen zienschijzen ingediend.

#### **Belangenafweging**

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de raad bestaat over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert een planologisch wenselijke situatie op, welke vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

#### **Kostenverhaal**

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar.

In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade wordt een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

#### **Participatie samenleving**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder hiertegen zienschijzen kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

#### **Externe communicatie**

Van het plan wordt kennisgegeven in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

#### **Financiële paragraaf**

Er zijn geen financiële consequenties.

#### **Uitvoering**

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienschijze kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

#### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

#### **Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen**

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Lutikhuis

J.G.J. Joosten

## Raadsbesluit

**Datum:** 26 maart 2024  
**Nummer:** 18 B  
**Onderwerp:** vatstellen bestemmingsplan 'Buitengebied, Loodijk 4 Saasveld'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 februari 2024, nr. 18 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 5 maart 2024;

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan.

### besluit:

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Loodijk 4 Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPLOODIJK4-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPLOODIJK4-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

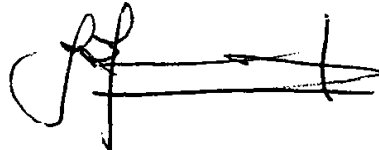
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 maart 2024

de raadsgriffier,



mr. L.J.H Engelbertink

de voorzitter,



J.G.J. Joosten