

# Raadsvoorstel

**Datum vergadering:** 20 september 2016

**Datum voorstel:** 30 augustus 2016

**Nummer:**

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, Postweg 5 en 7 Saasveld'.

## Voorgesteld raadsbesluit:

De raad wordt voorgesteld om:

1. 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, Postweg 5 en 7 Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPPOSTWEG5EN7-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPPOSTWEG5EN7-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Er zijn geen verhaalbare kosten.

## Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Postweg 5 en 7 Saasveld' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat op het perceel Postweg 7 voormalige agrarische opstallen worden gesloopt en op het perceel Postweg 5 voor een gedeelte worden teruggebouwd. Tevens wordt het gebruik als timmerwerkplaats op het perceel Postweg 5 mogelijk.

## Aanleiding voor dit voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Postweg 5 en 7 Saasveld' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat op het perceel Postweg 7 voormalige agrarische opstallen worden gesloopt en op het perceel Postweg 5 voor een gedeelte worden teruggebouwd. Tevens wordt het gebruik als timmerwerkplaats op het perceel Postweg 5 mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

## Argumentatie

Voor de locaties Postweg 5 en 7 te Saasveld is een plan ontwikkeld, waarbij op het perceel Postweg 7 voormalige agrarische opstallen worden gesloopt en op het perceel Postweg 5 voor een gedeelte worden terug gebouwd. Tevens is aan de Postweg 5 een bedrijf aan huis gevestigd (timmerwerkplaats) en wil men deze bedrijfsmatige activiteit uitbreiden. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, voor zowel de locatie waar de sloop plaats vindt (Postweg 7) als voor de locatie waar extra bouwmogelijkheden voor een schuur ontstaan en extra gebruiksmogelijkheden voor de timmerwerkplaats ontstaan (Postweg 5). Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

## Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## Schuur voor schuur beleid

Aan de Postweg 7 worden 3 schuren met een gezamenlijke oppervlakte van 359 m<sup>2</sup> gesloopt. De schuren zijn deels van asbest voorzien. Op grond van het schuur voor schuur beleid mag voor deze sloop 143 m<sup>2</sup> teruggebouwd worden op het perceel Postweg 5.

Aan de Postweg 7 blijft na sloop van de genoemde 3 schuren een gezamenlijke oppervlakte van 188 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen over. Deze oppervlakte wordt in het bestemmingsplan opgenomen als het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen. Tevens is in de regels een voorwaardelijke verplichting

opgenomen betreffende de sloop van de schuren en de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing van de slooplocatie.

#### Hobbyboer regeling

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee de maximale oppervlakte aan bijgebouwen vergroot kan worden tot 200 m<sup>2</sup>. Gezien het feit dat initiatiefnemer buiten zijn eigen erf, circa 5.325 m<sup>2</sup> grond in bezit heeft kan van deze hobbyboerregeling gebruik gemaakt worden. Deze bouw mogelijkheden worden opgeteld bij de bouw mogelijkheden die op grond van het schuur voor schuur beleid toegestaan zijn, waardoor in het bestemmingsplan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen voor de Postweg 5 op 343 m<sup>2</sup> wordt vastgelegd.

#### VAB+-beleid

In het schuur voor schuur beleid is bepaald dat in afwijking van het VAB+-beleid het VAB+-beleid ook geldt voor locaties met een woonbestemming die nooit agrarisch zijn geweest. Op deze locaties kan derhalve ook functieverandering plaatsvinden zoals beoogd met het VAB+-beleid, ook wanneer extra bebouwing mogelijkheden zijn gecreëerd door middel van het schuur voor schuur beleid. Voor deze schuren geldt dan eveneens niet de eis dat de bebouwing minimaal 3 jaar moet zijn opgericht en zoals vergund in gebruik zijn geweest. Middels de schuur voor schuur regeling mag 143 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. De economische ontwikkeling, in dit geval een timmerwerkplaats, mag dan ook een maximale oppervlakte van 143 m<sup>2</sup> bedragen en dit wordt ook als zodanig in het bestemmingsplan vastgelegd. Voorgestelde bedrijfsmatige activiteit voldoet overigens aan alle overige voorwaarden van het VAB+-beleid.

#### Schuur voor schuur en planschade overeenkomst

Met initiatiefnemer is op 18 juni 2016 een overeenkomst gesloten waarin de nodige te slopen en de maximaal te bouwen oppervlakte aan bijgebouwen wordt vastgelegd. Eveneens is hierin bepaald dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

#### Goede ruimtelijke ordening

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

#### 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 is wel een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

#### **Externe communicatie**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling zal het plan nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd.

#### **Bijlagen**

Bestemmingsplan 'Buitengebied, Postweg 5 en 7 Saasveld' (I16.061727)

#### **Voorstel**

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,  
de loco-secretaris                      de burgemeester

{ERIKG}  
E.M. Grobben

{INEKEB}  
I.A. Bakker

**Vergadering presidium op**

- 0 Besluit presidium:.....
- 0 om advies naar cie. ....
- 0 rechtstreeks naar raad ter besluitvorming .....
- 0 naar raad ter kennisname .....
- 0 anders, namelijk: .....

**Vergadering cie. op** .....

- 0 Advies aan de raad
- 0 advies akkoord te gaan met het voorstel .....
- 0 advies het voorstel af te wijzen.....
- 0 anders, namelijk: .....

- 0 Paraaf van de commissiegriffier: .....
- 0 Opmerkingen:

# Raadsbesluit

**Datum vergadering:** .20 september 2016  
**Nummer:** B  
**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, Postweg 5 en 7 Saasveld'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2016, nr. ....

gelet op het advies van de commissie van 6 september 2016;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. 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, Postweg 5 en 7 Saasveld' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPPOSTWEG5EN7-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPPOSTWEG5EN7-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Er zijn geen verhaalbare kosten.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 september 2016,  
De raadsgriffier, De voorzitter

{ROBH}  
mr. O.J.R.J. Huitema MPM,

{INEKEB}  
I.A. Bakker