

## RAADSVORSTEL

Datum: 23 december 2014

Nummer:

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Loohavenweg 2 en 4, Saasveld

### **Voorgesteld raadsbesluit:**

Voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### **Samenvatting van het voorstel**

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Buitengebied, Loohavenweg 2 en 4 Saasveld" vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in de verlegging van de grens van een bestemmingsvlak aan de Loohavenweg 2 en 4 te Saasveld.

### **Aanleiding voor dit voorstel**

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Buitengebied, Loohavenweg 2 en 4 Saasveld" gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in het verleggen van de grens van een bestemmingsvlak. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Beoogd resultaat van het te nemen besluit**

Door medewerking te verlenen aan het verleggen van de grens van het bestemmingsvlak tussen de percelen Loohavenweg 2 en 4 te Saasveld wordt het mogelijk gemaakt om een bijgebouw te realiseren op het perceel Loohavenweg 2 te Saasveld. Het gaat om een voormalig agrarisch erf waar twee woningen en een schuur staan. Planologisch behoort deze schuur bij de woning van initiatiefnemer, Loohavenweg 2 maar is feitelijk in gebruik bij de andere woning, Loohavenweg 4. Deze planologische situatie betekent voor initiatiefnemer dat er op zijn perceel geen bouwmogelijkheid is voor een bijgebouw omdat die benut is. Het doel van initiatiefnemer is om de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik dus dat de schuur ook planologisch bij de Loohavenweg 4 gaat behoren. Door het verleggen van de grens van het bestemmingsvlak wordt dit mogelijk gemaakt. De woning Loohavenweg 2 krijgt daarmee de mogelijkheid een eigen bijgebouw te realiseren.

Binnen het thema "Wonen en Ruimte" gaat het er om te zorgen voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. In het buitengebied is het van belang dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Op dit erf zijn geen agrarische activiteiten meer en van de voormalige bedrijfsgebouwen is enkel de aan de straat gelegen schuur nog aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2010" hebben de beide woningen een woonbestemming. Het realiseren van een bijgebouw bij de verbouwde voormalige boerderij zal de kwaliteit van het woon- en leefklimaat voor de bewoners bevorderen.

### **Gewijzigde vaststelling**

Zodra dit bestemmingsplan van kracht is geworden voldoet aanvrager aan de voorwaarden om 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te mogen realiseren. Echter de aparte vorm van het perceel met name ten noorden van de hoofdbouw maakt dat de omvang van één robuust bijgebouw van 200 m<sup>2</sup> naast de woning zodanig gesitueerd moet worden dat ruimtelijk gezien een minder gewenste situatie ontstaat. Initiatiefnemer heeft daarom een plan voorgelegd om genoemde oppervlakte te splitsen in twee bijgebouwen. Hiermee ontstaat ruimtelijk gezien een betere situatie.

De splitsing en de situering betekent echter dat één van de bijgebouwen niet zal kunnen voldoen aan de regels van het bestemmingsplan. Die bepalen dat vrijstaande bijgebouwen ten hoogste op een afstand van 25 meter van het hoofdgebouw worden gebouwd. Het doel van deze afstand is dat bebouwing op een erf geclusterd blijft. Deze regel moet voorkomen dat er (bij)gebouwen solitair in het landschap komen te staan.

In onderhavige situatie wordt een bijgebouw op een afstand van 44 meter van het hoofdgebouw gesitueerd. Daarmee wordt niet voldaan aan genoemde eis in het bestemmingsplan.

Overwogen is dat er op de gewenste plek sprake is van een clustering van drie erven. Het bijgebouw aan de Loohavenweg 2, dat verder vanaf het hoofdgebouw wordt gerealiseerd, valt nog wel binnen de natuurlijke begrenzing van het cluster. Er zal dus geen sprake zijn van een solitair bijgebouw in het

landschap. Daarnaast is hierbij ook betrokken de eerder genoemde aparte vorm van het perceel waardoor deze erinrichting ruimtelijk gezien gewenst is. Het plan draagt bij aan het realiseren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in het buitengebied door het uitvoeren van de plannen zoals hierboven omschreven. Deze ontwikkeling past binnen de doelen van het thema "Wonen en Ruimte".

### **Argumentatie**

Het bestemmingsplan is bedoeld om bijgebouwen mogelijk te maken door het verleggen van de grens van een bestemmingsvlak tussen twee percelen. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 2010", is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het is echter vanuit planologisch oogpunt gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op het verleggen van de grens van het bestemmingsvlak tussen de percelen Loohavenweg 2 en 4 te Saasveld.

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 plan is aangemeld bij de provincie Overijssel en het Waterschap Vechtstromen. Zij kunnen instemmen met de wijze waarop hun belangen binnen dit plan worden behartigd.

### **Financiële paragraaf**

De kosten van dit plan zijn voor rekening van initiatiefnemer.

### **Uitvoering**

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd en kan een beroepsschrift en een voorlopige voorziening worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag, wanneer:

- tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad is ingediend;
- er sprake is van belanghebbende en kan worden aangetoond dat men redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen;
- men bedenkingen heeft tegen de wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

### **Bijlagen**

- Bestemmingsplan (toelichting, regels) documentnr. I14.043014
- Bestemmingsplan (verbeelding) documentnr. I14.042704
- Onderbouwing gewijzigde aanvraag I14.053284
- Situatietekening bijgebouwen I14.053696



<b>Vergadering presidium op</b>		
Besluit presidium:	<input type="radio"/>	om advies naar <b>Commissie</b>
	<input type="radio"/>	rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
	<input type="radio"/>	naar raad ter kennisname
	<input type="radio"/>	anders, namelijk:

<b>Vergadering Commissie op</b>		
Advies aan de raad	<input type="radio"/>	advies hamerstuk
	<input type="radio"/>	advies bespreekstuk
	<input type="radio"/>	anders, namelijk:
Opmerkingen:		

## RAADSBESLUIT

Datum: 27 januari 2015  
Nummer:

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 december 2014

gelet op het advies van de Raadscommissie van 20 januari 2015;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

### B E S L U I T:

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, Loohavenweg 2 en 4 Saasveld" met identificatiecode NL.IMRO.1774.BUIBPLOOHAVEN2EN4-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in het bijbehorende raadsvoorstel;
2. Om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode o\_NL.IMRO.1774.BUILOOHAVEN2EN4-0401.dxf vast te stellen;
3. Om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
Van 27 januari 2015

de griffier,

de voorzitter,

mr. O.J.R.J. Huitema

mr. R.S. Cazemier