

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN
Buitengebied Loodijk 1 te Saasveld

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	2
2.1 Reclamant 1	2
2.2 Reclamant 2	3
3. <u>wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan</u>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Behoort bij besluit van de raad van
Dinkelland van 0-9-115 nr. 9

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Loodijk 1 Saasveld' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 2 april 2015 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 april 2015 het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Loodijk 1 Saasveld" voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt een actuele regeling voor een gebied dat bestaat uit de gronden aan de Loodijk 1 te Saasveld. Aan het plangebied, ter plaatse van de nieuw te bouwen bedrijfswoning, is de bestemming 'Bedrijf' toegekend, dit was voorheen 'Agrarisch – 1'. Verder worden de bestaande gebiedsbestemmingen niet gewijzigd door het ontwerp bestemmingsplan.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken.

Er zijn twee reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om zienswijzen in te dienen. In hoofdstuk twee worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Naam en adres indieners bekend

Datum zienswijze: 30 april 2015

De zienswijze is binnen de inzageperiode ingediend

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 1 heeft een zienswijze ingediend waaruit blijkt dat reclamant het niet eens is met de wijze waarop de agrarische grond binnen het plangebied wordt gebruikt, namelijk voor de opslag van vrachtwagens, trucks enzovoort. Daarbuiten maakt reclamant kenbaar het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Loodijk 1 Saasveld' goed te keuren.

Strijdig gebruik agrarische grond

Een deel van de agrarische grond binnen het plangebied wordt gebruikt voor de opslag van vrachtwagens, trucks enzovoort. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Aangezien de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan van dit deel niet is gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, blijft het gebruik strijdig.

Gemeentelijk standpunt

Het ontwerpbestemmingsplan regelt hoe de gronden gebruikt mogen worden en welk gebruik van de gronden niet is toegestaan op de gronden binnen het plangebied. Als de gronden gebruikt worden in strijd met de gebruiksvoorschriften, is er sprake van strijdig gebruik.

De zienswijze benoemt een situatie van gebruik van grond in strijd met de bestemming. Strijdig gebruik is niet toegestaan. Vanwege de interne doorzendplicht wordt de zienswijze doorgezonden naar afdeling Handhaving.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

2.2 Reclamant 2

Naam en adres indieners bekend

Datum zienswijze: 28 april 2015

De zienswijze is binnen de inzageperiode ingediend

Hoofdpijn van de zienswijze

Reclamant 2 verzet zich tegen het ontwerpbestemmingsplan wegens vrees voor inbreuk op het leefgenot van reclamant en planschade die mogelijk kan worden veroorzaakt. Daarbij vermeldt reclamant dat er momenteel trucks worden gestald op grond met de bestemming 'Agrarisch'.

1 Overlast door ontbreken aanduiding maximaal aantal trucks

De aanduiding van een deel van het perceel is gewijzigd van 'Fouragehandel' naar 'Handel in trucks'. Deze aanduiding vermeldt geen maximaal aantal trucks dat op het perceel mag worden gestald, waardoor de kans ontstaat dat het aantal gestalde trucks, en daarmee de overlast, zal toenemen.

Gemeentelijk standpunt

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan hebben wij een ruime beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij horende 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 ons bestaan 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 geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De wijziging van het bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. De aanduiding 'Fouragehandel' past niet meer bij de huidige activiteiten die binnen het plangebied plaatsvinden. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het aanvaardbaar om de feitelijke bedrijfsactiviteiten, handel in trucks, positief te bestemmen. Binnen het bestemmingsvlak met bestemming "bedrijf" kunnen bedrijfsmatige activiteiten worden ondernomen, in dit geval handel in trucks. Om de bedrijfsactiviteiten niet onnodig te belemmeren, wordt er geen maximum aangegeven voor bijvoorbeeld aantallen vrachtwagen.

gens die binnen het vlak mogen worden gestald. Als de activiteiten binnen het bestemmingsvlak plaatsvinden, dan wordt dat in dit specifieke geval aanvaardbaar geacht. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van het bouwplan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet overgenomen.

2 Ontbreken bouwvlak

In het ontwerpbestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen, hierdoor bestaat de kans dat bestaande bebouwing komt te vervallen en op een andere locatie wordt herbouwd. Een gevolg hiervan kan zijn dat de trucks aan de grens van de kavel worden gestald en reclamant hiervan hinder ondervindt wat betreft het uitzicht en daarmee het leefgenot.

Gemeentelijk standpunt

Binnen het bestemmingsvlak mogen bedrijfsmatige activiteiten worden ondernomen. Binnen het vlak mogen gebouwen worden gebouwd, behalve ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing”. De gebruiks- en bouwregels zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet overgenomen.

3 Vrees voor wijziging agrarische bestemming naar bedrijf

In het ontwerpbestemmingsplan is onder 3.5.2 de mogelijkheid opgenomen om bestemmingsvlakken van ‘Agrarisch’ naar ‘Bedrijf’ te wijzigen. Volgens reclamant ontstaat hierdoor de kans dat de trucks worden gestald op een plek die nu de bestemming ‘Agrarisch’ heeft, met als gevolg het verdwijnen van het vrije uitzicht en daarmee het leef genot.

Gemeentelijk standpunt

In de bestemmingsregels voor de bestemming “Agrarisch” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, op basis waarvan een agrarische bestemming gewijzigd kan worden naar “Bedrijf”. Dit komt voort uit de systematiek van bestemmingsplan “buitengebied 2010”, waarin deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. In deze partiële herziening van het bestemmingsplan, bestemmingsplan “Buitengebied, Loodijk 1 Saasveld” is deze systematiek overgenomen.

De wijzigingsbevoegdheid zal niet via een eenvoudig proces kunnen leiden tot een bestemmingswijziging van agrarische gronden en kan niet leiden tot een grotere bedrijfsoppervlakte. De wijzigingsbevoegdheid voorziet immers slechts in het verplaatsen van grond met een bedrijfsbestemming naar agrarische grond, waarbij de oppervlakte bedrijfsterrein niet kan toemen. De verplaatsing kan niet leiden tot beperkingen voor omliggende agrarische bedrijven of tot onevenredige afbreuk voor de woonsituatie, natuurlijke waarden en gebruiksmogelijkheden voor aangrenzende gronden.

Indien er een wijzigingsplan in procedure wordt gebracht, dan zal deze volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ter inzage worden gelegd en bestaat de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet overgenomen.

4 Parkeren trucks op agrarische grond Looweideweg/Looweg

Op het moment kunnen niet altijd alle trucks geparkeerd worden op grond met een bedrijvenbestemming. Bij de zienswijze zijn foto's gevoegd.

Gemeentelijk standpunt

Trucks mogen geparkeerd worden op grond met een bedrijvenbestemming. Op gronden met een agrarische bestemming mogen geen trucks geparkeerd worden. Als er op agrarische gronden trucks geparkeerd worden, dan is er sprake van strijdig gebruik, hetgeen niet is toegestaan. De zienswijze benoemt een situatie van gebruik van grond in strijd met de bestemming. Vanwege de interne doorzendplicht wordt de zienswijze doorgezonden naar afdeling Handhaving.

5 Inbreuk op leefgenot en mogelijkheid dat er planschade ontstaat vanwege het plan

Indieners geven aan dat genoemde punten een grote inbreuk op het leefgenot veroorzaken en dat er planschade kan ontstaan.

Gemeentelijk standpunt

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een bedrijfswoning, onder gelijktijdige uitvoering van een breed pakket aan maatregelen dat leidt tot een kwaliteitsimpuls voor de plaatselijke groene omgeving, met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse ten gevolge. Het toegestane gebruik van de gronden verandert niet, met uitzondering van de bedrijfswoning. In de feitelijke huidige situatie is het toegestane gebruik verder hetzelfde als in de situatie die door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. De wijziging van het bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Als de activiteiten binnen het bestemmingsvlak plaatsvinden, dan wordt dat in dit specifieke geval aanvaardbaar geacht. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van het bouwplan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op. Voor zover er sprake zou zijn van planschade, kan een verzoek daartoe worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Met initiatiefnemer is een exploitatie- en planschadeovereenkomst afgesloten, zodat de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet overgenomen.

3. Wijzigingen ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, Loodijk 1 Saasveld" heeft ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

