

Besluit tot vaststelling wijzigingplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010, wijzigingsplan Gunnerstraat 38 Saasveld'

Onderbouwing

Op het agrarische erf aan de Gunnerstraat 38 te Saasveld bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Het plangebied is gelegen in het buitengebied tussen de kernen Weerselo en Saasveld, nabij de Esmedenbeek en de Zomerdijk. Het erf bestaat uit een woning, enkele kleine bijgebouwen en een grote voormalige veestalling, die op dit moment in gebruik is als caravanstalling.

De eigenaar van het erf is voornemens de voormalige veestalling deels te hergebruiken voor vier boerderijkamers tot een oppervlakte van 500 m². In het besluit van 16 februari 2010 is aangegeven dat in principe medewerking hieraan wordt verleend.

VAB-beleid

Het opgevatte plan valt onder het VAB-beleid en moet hieraan worden getoetst. Het VAB-beleid heeft een sociaal economisch hoofddoel, namelijk dat het beleid moet bijdragen aan het realiseren van nieuwe economische dragers voor het landelijk gebied ofwel het benutten van de resterende economische waarde van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies. De gemeente Dinkelland heeft criteria opgesteld die in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' zijn verweven.

Wijzigingsmogelijkheid

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Middels de wijzigingsbevoegdheid artikel 36.6 onder b, kan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - boerderijkamers' worden aangebracht, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de kamers in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden ondergebracht, waarbij gebruik wordt gemaakt van één entree gezamenlijk voor alle kamers;
2. het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw deel uitmaakt van het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf;
3. het aantal boerderijkamers per perceel minimaal twee bedraagt. Bij hoge uitzondering kan in kleine, karakteristieke en bijzondere panden worden volstaan met één boerderijkamer indien de oppervlakte niet toereikend is voor twee;
4. de oppervlakte van een boerderijkamer ten hoogste 60 m² bedraagt;
5. de gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers per bouwperceel ten hoogste 500 m² bedraagt;
6. de kamers bedrijfsmatig geëxploiteerd worden door één van de bewoners van het perceel;
7. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het ingediende plan laat zien dat aan al deze voorwaarden wordt voldaan.

Ruimtelijke kwaliteit

Ten behoeve van de uitbreiding is een bouwplan en een ruimtelijke inrichtingsschets opgesteld. Hierin wordt aangegeven op welke manier de nieuwe ontwikkelingen in de schuur en op het erf wordt ingericht. Aangezien het om een interne verbouwing gaat heeft het geen impact op de omgeving. Middels een verkeersplan is aangegeven dat de gewenste parkeerplaatsen allen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Exploitatie

Dit plan betreft geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld en er wordt met de aanvrager ook geen exploitatieovereenkomst gesloten. Er is met de aanvrager wel een planschadeovereenkomst gesloten (d.d. 12 september 2013). Conform artikel 6.4, onder a (Wro) kan eventuele tegemoetkoming in schade dan door de gemeente worden verhaald op de aanvrager.

Besluit:

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het wijzigingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2010, wijzigingsplan Gunnerstraat 38 Saasveld' met de identificatiecode 'NL.IMRO.1774.BUIWPGUNNERSTR38SA-0401' met de bijbehorende bijlagen en bestanden vaststellen.
2. De bijbehorende digitale ondergrond met identificatiecode 'o_NL.IMRO.1774.BUIWPGUNNERSTR38SA-0401'.dwg' vaststellen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen omdat er geen sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Denekamp, 24 september 2013

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
De secretaris, De burgemeester,


drs. A.B.A.M. Damer


mr. R.S. Cazemier