

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN HET STIFT

Inhoud

1. Inleiding
2. Behandeling zienswijzen
3. Opmerking provincie Overijssel
4. Wijzigingen vast te stellen bestemmingsplan t.o.v. ontwerpbestemmingsplan

1. INLEIDING

De gemeente Dinkelland gaat de bestemmingsplannen voor alle kernen binnen haar gemeente actualiseren. Doel van de actualisatie is niet alleen om de plannen inhoudelijk te actualiseren maar tevens om de uniformiteit van plannen, zowel qua systematiek als voorschriften, te vergroten en het aantal bestemmingsplannen ingrijpend te verminderen.

Het ontwerp-bestemmingsplan “Het Stift” (beschermd dorpsgezicht) is het tweede plan dat in het kader van het actualiseringstraject is opgesteld.

Het ontwerp-bestemmingsplan “Het Stift” voorziet in een actuele regeling voor het gebied van het beschermd dorpsgezicht Het Stift, waarbij de bestemmingen opnieuw zijn aangegeven.

Het ontwerp-bestemmingsplan “Het Stift” heeft met ingang van 16 april 2010 voor een ieder gedurende een periode van zes weken tijdens de openingsuren ter inzage gelegen bij de receptie in het gemeentehuis te Denekamp.

Het bestemmingsplan was ook te raadplegen via de landelijke website

www.ruimtelijkeplannen.nl door middel van de link:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=nl.imro.1774.weebphetstift-0301>

De bronbestanden waren te raadplegen op:

http://www.gisnet.nl/ruimtelijkeplannen/dinkelland/RO_Online/manifest.xml

Tijdens de periode van terinzagelegging kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren brengen. Er zijn drie zienswijzen ingekomen. De reclamanten zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze nader toe te lichten ten overstaan van de door de gemeenteraad ingestelde Hoorcommissie bestemmingsplannen. Twee reclamanten hebben daarvan gebruik gemaakt.

Daarnaast is er in het kader van vooroverleg een opmerking van de provincie Overijssel binnengekomen.

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en vervolgens wordt elke zienswijze van een gemeentelijke reactie en conclusie voorzien.

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de opmerking van de provincie Overijssel.

Hoofdstuk 4 bevat de voorgestelde wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp-plan. De door te voeren wijzigingen vinden ofwel plaats op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen ofwel ambtshalve.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

Het ontwerp-bestemmingsplan "Het Stift" heeft met ingang van 16 april 2010 voor een ieder gedurende een periode van zes weken tijdens de openingsuren ter inzage gelegen bij de receptie in het gemeentehuis te Denekamp.

Gedurende de inzagetermijn zijn er 3 zienswijzen ingekomen.

Reclamant 1

Datum brief: 21 april 2010

Datum ontvangst: 23 april 2010

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1. Realisatie van een Bed en Breakfast (B&B) op het kadastrale perceel gemeente Weerselo, sectie T, perceelsnummer 565

De ingediende zienswijze heeft betrekking op het kadastrale perceel, gemeente Weerselo, sectie T, perceelsnummer 565. Het betreft een onbebouwde kavel tussen de bestaande bebouwing op 't Stift met een oppervlakte van circa 1.237 m².

Dit perceel heeft in het ontwerp-bestemmingsplan 't Stift de bestemming "Agrarisch – Cultuurgrond". Reclamanten willen hier een kleinschalige Bed en Breakfast (B&B) starten. Dit komt overeen met de doelstellingen van het ontwikkelingsplan voor 't Stift in het kader van het Nationaal landschap Noordoost Twente. Een toeristische functie als een B&B past binnen de centrale doelstelling van 't Stift. Daarnaast gaat de invulling met een B&B niet ten koste van waardevolle bomen en/of structureel groen en het parkeren zal geschieden op eigen terrein waar het ruimtelijk wordt ingepast. Tevens past de grondgebonden B&B binnen de ruimtelijke structuur van 't Stift en betekent het een adequate afronding van het straatbeeld.

Ad 1 Reactie college van Burgemeester en Wethouders

Het ontwerp-bestemmingsplan "Het Stift" maakt onderdeel uit van het actualiseringstraject, waarbij de bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente Dinkelland worden geactualiseerd. Doel van de actualisatie is niet alleen om de plannen inhoudelijk te actualiseren maar tevens om de uniformiteit van de plannen, zowel qua systematiek als planregels, te vergroten en het aantal bestemmingsplannen ingrijpend te verminderen. Het karakter van de bestemmingsplannen die in het kader van het actualiseringstraject worden opgesteld zijn overwegend conserverend van karakter. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen niet rechtstreeks in de plannen mogelijk gemaakt worden.

Dit geldt ook voor het initiatief van reclamanten, dit dient in een separate procedure afgewogen te worden. Ook gezien de waardevolle ruimtelijke structuur van 't Stift dient een dergelijk verzoek met de nodige zorgvuldigheid afgewogen te worden. Reclamant kan hiervoor een principe- verzoek indienen bij de gemeente.

Conclusie:

Wij zijn van oordeel dat de door reclamant naar voren gebrachte zienswijze geen grond oplevert op basis waarvan wij het ontwerp-bestemmingsplan "Het Stift" op dit punt gewijzigd zouden moeten vaststellen.

Reclamant 2

Datum brief: 12 mei 2010

Datum ontvangst: 17 mei 2010

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk

1. Bouwvlak woonboerderij Stiftstraat 6 is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan verkleind.

Het bouwvlak van de woonboerderij aan de Stiftstraat 6 te Weerselo, kadastraal bekend gemeente Weerselo, sectie T, perceelsnummers 559 & 560, in het ontwerp-bestemmingsplan komt niet overeen met het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. Aan de noordzijde van de woonboerderij ontbreekt een gedeelte van het bouwvlak ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Ad 1 Reactie college van Burgemeester en Wethouders

Het bouwvlak in het ontwerp-bestemmingsplan "Het Stift" is om de bestaande bebouwing gelegd. In het vigerende bestemmingsplan "Het Stift" was het bouwvlak ruimer om de bebouwing gelegd. Echter van het bouwvlak mocht maar 80% bebouwd worden. Hierdoor komen de bebouwingsmogelijkheden nagenoeg overeen met elkaar.

Conclusie:

Wij zijn van oordeel dat de door reclamant naar voren gebrachte zienswijze geen grond oplevert op basis waarvan wij het ontwerp-bestemmingsplan "Het Stift" op dit punt gewijzigd zouden moeten vaststellen.

Reclamant 3

Datum 1^e brief: 25 mei 2010

Datum ontvangst 1^e brief: 26 mei 2010

Datum 2e brief: 26 mei 2010

Datum ontvangst 2^e brief: 27 mei 2010

Heeft schriftelijk zienswijzen ingediend gedateerd op 25 mei 2010, door ons ontvangen op 26 mei 2010. Op 26 mei 2010 heeft reclamant opnieuw zienswijzen ingediend, door ons ontvangen op 27 mei, met het verzoek om de zienswijzen d.d. 25 mei 2010 te vernietigen en te vervangen door de zienswijzen d.d. 26 mei, door ons ontvangen 27 mei. Deze laatstgenoemde zienswijzen zullen wij in deze nota behandelen.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1. Het pad langs de zijgevel van de Rudolph Wilminklaan 8 bestemmen dat het gebruikt kan worden door werk- en bestemmingsverkeer.

De bestemming van het pad dat loopt langs de zijgevel van de Rudolph Wilminklaan 8 (en dat in het ontwerp-bestemmingsplan geen bestemming heeft) wordt vastgesteld zodanig dat het gebruik door werk- en bestemmingsverkeer toestaat.

De redenen van reclamant voor dit standpunt zijn:

- Het gebruik van het pad. Het pad wordt conform de voormalige bestemming veelvuldig gebruikt door landbouw- en bestemmingsverkeer, zoals auto's, vrachtwagens, bedrijfsbussen en landbouwvoertuigen. De bestemming (voetpad) in het vigerende bestemmingsplan komt

niet overeen met het gebruik en dient daarom in het nieuwe bestemmingsplan te worden vastgesteld overeenkomstig het actuele gebruik;

- Dit gebruik kan niet worden gewijzigd. De pachter van het weiland achter het pand Rudolph Wilminklaan 10 kan alleen via dit pad met landbouwvoertuigen het weiland aan de bosrand bereiken en ook gemeenteauto's gebruiken dit pad voor het uitvoeren van werkzaamheden zoals onderhoud aan de bomen. De bewoner van Rudolph Wilminklaan 10 kan alleen via dit pad onderhoud met voertuigen aan zijn heggen en bomen uitvoeren;
- Als in de nabije toekomst het weiland van de gemeente dat aan dit pad ligt wordt getransformeerd in een beeldentuin, zal eveneens een toegangsweg nodig zijn voor voertuigen die aanleg en onderhoud gaan uitvoeren.

In het vigerende bestemmingsplan heeft dit pad de aanduiding van voetpad, voorheen was het een landbouwpad. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming van het betreffende pad niet nader omschreven. Dit in tegenstelling tot alle andere paden op het Stift. Het bestemmingsplan dient daarom te worden aangevuld, zodat het pad de bestemming krijgt die past bij het beschreven gebruik ervan, namelijk als weg voor werk- en bestemmingsverkeer.

Ad 1 Reactie college van Burgemeester en Wethouders

Zoals ook de andere paden op het Stift, welke geen openbare wegen betreffen, zijn deze ondergeschikt aan de bestemmingen. Zie de bestemmingen Groen en Maatschappelijk-Begraafplaats. Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de bestemming "Wonen" en "Tuin", zal het landbouwpad opgenomen worden in de bestemming "Groen", waarbij het landbouwpad ondergeschikt zal zijn aan de "Groen" bestemming.

Conclusie:

Het bestemmingsplan Het Stift wordt op het volgende punt gewijzigd vastgesteld;

- **Het landbouwpad gelegen naast het pand Rudolph Wilminklaan 10 bestemmen als "Groen", met daaraan ondergeschikt paden;**

2. Artikel 19.2.3 aanvullen om het begrip onevenredig afbreuk, zodat dit niet subjectief beoordeeld wordt.

Aan artikel 19.2.3 dienen de volgende bepalingen te worden toegevoegd om zodoende zowel aan de gemeente als aan de aanvrager bescherming bieden tegen het (onvermijdelijke) subjectieve karakter van esthetische oordelen waarop afwijzing van een aanvraag op grond van "onevenredig afbreuk" wordt gebaseerd: (1) de bewijslast dat het om "onevenredig afbreuk" zou gaan ligt bij gemeente, (2) bij het oordeel "onevenredig afbreuk" door de landschap- of welstandcommissie dient door hen een deugdelijke argumentatie te worden gegeven, (3) bij het oordeel "onevenredig afbreuk" bestaat recht op een second opinion, (4) de redelijkheid en billijkheid van de wensen van de aanvrager zal mede worden beoordeeld op grond van het burenenrecht (zoals geregeld in het burgerlijk wetboek, boek 5)

Ad 2 Reactie college van Burgemeester en Wethouders

Artikel 19. lid 2 sub 3 maakt onderdeel uit van de bestemming Waarde – Beschermde dorpsgezicht en luidt als volgt: De in lid 19 lid 2 sub 1 (aanlegvergunning) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 3.2 van de toelichting weergegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.

Deze onevenredige afbreuk wordt inderdaad door de gemeente beoordeeld eventueel met behulp van deskundigen op dit gebied, zoals de welstandscommissie. De welstandscommissie

zet haar bevindingen altijd op papier. Indien de gemeente het advies overneemt van de welstandscommissie is er in de vergunningprocedure de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar. Bij het indienen van het bezwaar gericht tegen het welstandsadvies is het mogelijk om een tegenadvies te overleggen van een andere deskundige en erkende instelling, bijv. het Gelders Genootschap.

In het bestuursrecht en het privaatrecht kennen wij de tweewegenleer (Windmill arrest). De tweewegenleer bepaalt dat het bestuursrecht en het privaatrecht niet door elkaar mogen lopen. Wij mogen dus geen burendrecht (privaatrechtelijk) opnemen in een bestemmingsplan (bestuursrechtelijk).

Conclusie:

Wij zijn van oordeel dat de door reclamant naar voren gebrachte zienswijze geen grond oplevert op basis waarvan wij het ontwerp-bestemmingsplan "Het Stift" op dit punt gewijzigd zouden moeten vaststellen

3. Dat de bestemming tuin niet per generieke maatregel vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn komt te liggen, maar per ensemble passend wordt gemaakt.

De redenen van reclamant voor dit standpunt zijn als volgt:

- Historisch: Het vorige bestemmingsplan van Het Stift voorzag niet in de locatie van bijgebouwen maar verwees expliciet naar de welstandscommissie om daarover een uitspraak te doen;
- De aard van het Stift: Het Stift bestaat uit ensembles van gebouwen zonder strakke lijnen en opzet. Het is zaak aan dat karakter vast te houden en dat vereist maatwerk in plaats van een algemene regel. In het geval van reclamanten heeft dat in de jaren 2004/2005 zelfs geleid tot een advies van de landschapsdeskundige als ook van de welstandscommissie om juist voor de voorgevelrooilijn een schuur te bouwen;
- Onevenredigheid: De voorgevelrooilijn van reclamanten bevindt zich 12 meter van de weg. Dat is aanmerkelijk meer dan de meeste andere gebouwen op het Stift. Door de 3 meter-regel in het ontwerp wordt de bestemming tuin onevenredig belastend.

De tekst op pagina 28 van het ontwerpbestemmingsplan dient daarom te worden aangepast op de onderstreepte passages:

De bestemming tuin wordt gehanteerd voor delen van woonpercelen die uit stedenbouwkundige overwegingen in beginsel van (erf)bebouwing dienen te worden gevrijwaard. Om het onbebouwde karakter van voortuinen, bepalende zijtuinen en enkele binnentuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming "Tuin" opgenomen. Deze bestemming wordt aan de voorzijde van woningen op 3 meter achter de voorgevelrooilijn gelegd. Daarachter begint het bij de woning behorende erf, waarbinnen erfbebouwing mogelijk is. In hoeksituaties wordt in sommige gevallen ook op de naar de weg gekeerde zijkant van het bouwperceel de bestemming "Tuin" gelegd. Dit is gedaan in gevallen waarin het noodzakelijk wordt geacht om een goede scheiding tussen private en publieke ruimte te krijgen. Bebouwing is binnen de bestemming "Tuin" niet toegestaan.

De eerste onderstreepte passage zou als volgt gewijzigd moeten worden:

- De bestemming tuin wordt aan de voorzijde van woningen gelegd passend bij de aard van de woning. Als regel is dit de voorgevelrooilijn.

Daarnaast behoeft de tweede onderstreepte zin amendering omdat deze in de huidige vorm in strijd is met artikel 13.2.3. Dat artikel luidt als volgt:

13.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. er mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding zal ten hoogste 1 meter bedragen.

Daarom dient de tweede onderstreepte zin minimaal in overeenstemming daarmee gemaakt te worden:

- Bebouwing is binnen bestemming "Tuin" niet toegestaan, tenzij deze bebouwing in overeenstemming is met artikel 13.2.3.

Daarnaast dient artikel 13.2.3.a zelf aangevuld te worden, namelijk niet alleen erf- en terreinafscheidingen, maar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde die functioneel zijn voor een tuin (zoals brievenbussen, plantenbakken, sokkels voor beelden, vlaggenmasten, een bank van Bentheimer zandsteen, etc.)

Opmerking: De bestemming tuin in het ontwerpbestemmingsplan gaat zowel over bijgebouwen (en overkappingen) als over alle andere bouwwerken (zoals erfafscheidingen en andere bouwwerken die functioneel zijn voor een tuin). Misschien is het raadzaam om in plaats van de bestemming tuin per ensemble een bouwlijn aan te brengen waarbinnen bijgebouwen (en overkappingen) gebouwd moeten worden. Vanwege de voorgestelde amendering op artikel 13.23 is het vervolgens de vraag of de bestemming tuin (die beoogt alle bouwwerken behalve erfafscheidingen te verbieden) een goede keuze is.

Ad 3 Reactie college van Burgemeester en Wethouders

Op de gronden met de bestemming "Tuin" mag uitsluitend gebouwd worden in overeenstemming met deze bestemming en er mogen uitsluitend erf- en terreinafscheiding worden gebouwd met een hoogte van maximaal 1 meter.

De beschrijving van de bestemming "Tuin" in de zienswijze is overgenomen uit de toelichting van het bestemmingsplan en niet uit de regels. In de toelichting wordt de systematiek nader toegelicht. Wij willen geen bebouwing voor de voorgevelrooilijn, vandaar dat de bestemming tuin voor de voorgevels en gedeeltelijk naast de voorgevels van de woningen is gelegd. Dat vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant moeten passen in het ensemble van alle bebouwing op het erf is ter beoordeling van welstand en wordt derhalve niet opgenomen in het bestemmingsplan. Met bebouwing worden bouwwerken bedoeld en geen bouwwerken geen gebouwen zijnde. Vandaar dat de toelichting niet in strijd is met het desbetreffende artikel.

Aangezien het Stift is aangewezen als beschermd dorpsgezicht is er geen sprake van bouwvergunningvrij bouwen op grond van het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken. Daarom zijn wij bereid om aan artikel 13 lid 2 sub 3 van het ontwerpbestemmingsplan "Het Stift" het volgende toe te voegen "de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde , zal ten hoogste 1,5 m bedragen."

Conclusie:

Het bestemmingsplan Het Stift wordt op het volgende punt gewijzigd vastgesteld;

- **Aan artikel 13 lid 2 sub 3 zal worden toegevoegd de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijn , zal ten hoogste 1,5 m bedragen.**

4. Dat op de verbeelding de bestemming tuin en wonen wordt aangepast met betrekking tot het pand Rudolph Wilmincklaan 8, namelijk, het zijerf dient niet belast te worden met de bestemming tuin.

Op de verbeelding zijn verschillende functionaliteiten aangegeven. Zo is bij het pand Rudolph Wilminklaan 8 zowel de voortuin (met een diepte van circa 12 meter en een breedte van circa 30 meter) als de hele zijtuin (met eveneens een diepte van circa 12 meter en een lengte van circa 20 meter) als tuin aangegeven.

Ons standpunt is dat de bestemming tuin niet van toepassing dient te zijn op de zijtuin van Rudolph Wilminklaan 8 en dat de verhouding tussen tuin en wonen bepaald dient te worden volgens de (geamendeerde) regel als hierboven onder (3) is aangegeven: 3 meter achter (in ons standpunt op) de voorgevelrooilijn; daarvoor bestemming tuin, daarachter bestemming wonen.

Onze reden is dat het zicht vanaf de Rudolph Wilminklaan niet verder gaat dan de hierboven genoemde lijn en dat het daarom vreemd zou zijn het gehele zijerf als tuin te bestempelen. Dit standpunt wordt mede ingegeven door het feit dat op de verbeelding de achtertuin van pand Rudolph Wilminklaan 10 -, die in het verlengde ligt van ons zijerf, en die dezelfde ligging heeft ten opzichte van het pad dat langs onze erven loopt -, met bestemming wonen en niet met bestemming Tuin is aangeduid.

Als argument voor de bestemming tuin voor zijtuinen wordt in het ontwerpbestemmingsplan gezegd.

In hoeksituaties wordt in sommige gevallen ook op de naar de weg gekeerde zijkant van het bouwperceel de bestemming Tuin gelegd. Dit is gedaan in gevallen waarin het noodzakelijk wordt geacht om een goede scheiding tussen private en publieke ruimte te krijgen.

Vanwege de reeds aanwezige gemeentelijke beplanting tussen het pad en ons erf, zien wij niet waarom de bestemming wonen op het zijerf in strijd zou zijn met een goede scheiding tussen private en publieke ruimte.

Ad 4 Reactie college van Burgemeester en Wethouders

Zoals eerder al vermeld is er gekozen voor een bestemmingsplansystematiek om bij recht in het bestemmingsplan geen bouwwerken voor de voorgevelrooilijn op te richten. Hiervoor is gekozen, omdat bouwwerken voor de voorgevelrooilijn een grote impact op de omgeving hebben. Dit staat los van de kadastrale eigendomssituaties.

Conclusie:

Wij zijn van oordeel dat de door reclamant naar voren gebrachte zienswijze geen grond oplevert op basis waarvan wij het ontwerp-bestemmingsplan "Het Stift" op dit punt gewijzigd zouden moeten vaststellen

3. OPMERKING PROVINCIE OVERIJSSSEL

In het kader van vooroverleg is er van de provincie Overijssel een opmerking binnengekomen. Zij vraagt aandacht voor een betere motivering van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (op grond van artikel 2.1.6. Omgevingsverordening Overijssel) bij de wijzigingsbevoegdheid in planregels die voorziet in de mogelijke toevoeging van extra woningen bij Het Stift.

Welke investeringen in landschap en ruimtelijke kwaliteit staan hier tegenover ? Hoe wordt dit planologisch gewaarborgd?

Reactie:

Naar aanleiding van de opmerking van de provincie Overijssel wordt het bestemmingsplan Het Stift als volgt gewijzigd, om zodoende de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen:

- **Aan artikel 3.7 wijzigingsbevoegdheid (erve Berends) toevoegen;**
 - **er een erfinrichtingsplan wordt overlegd ter goedkeuring aan de gemeente;**
 - **uit de ruimtelijke onderbouwing voor de wijzigingsbevoegdheid blijkt dat er voldoende wordt gecompenseerd en dat de functie wordt ingepast op basis van de gebiedskenmerken uit de omgevingsvisie;**

4. WIJZIGINGEN VAST TE STELLEN BESTEMMINGSPLAN T.O.V. ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden de volgende wijzigingen aangebracht:

Regels:

- Aan artikel 13 lid 2 sub 3 toevoegen “de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,5 meter bedragen”;

Toelichting:

Aangezien het bestemmingsplan Het Stift een beschermd dorpsgezicht betreft is het niet mogelijk om in de bestemming “tuin” vergunningvrij bouwwerken geen gebouwen zijnde op te richten, zoals bijv. brievenbussen etc. Vandaar het voorstel om aan de bestemming “tuin” toe te voegen dat de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijn, ten hoogste 1 meter mag bedragen.

Verbeelding:

- Het landbouwpad naast Rudolph Wilminklaan 10 de bestemming “groen” aan toekennen en het daar gelegen pad mogelijk te maken als ondergeschikt aan de bestemming “groen”.

Toelichting:

Aangezien het landbouwpad naast Rudolph Wilminklaan 10 niet behoort bij de woonbestemming en tuinbestemming er de bestemming “Groen” aan te kennen met het landbouwpad als ondergeschikt aan de bestemming.

Opmerking provincie Overijssel

Naar aanleiding van de opmerking van de provincie Overijssel wordt de volgende wijziging aangebracht, om zodoende de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen:

Regels:

- Aan artikel 3.7 wijzigingsbevoegdheid (erve Berends) toevoegen;
 - er een erfinrichtingsplan wordt overlegd ter goedkeuring aan de gemeente;
 - uit de ruimtelijke onderbouwing voor de wijzigingsbevoegdheid blijkt dat er voldoende wordt gecompenseerd en dat de functie wordt ingepast op basis van de gebiedskenmerken uit de omgevingsvisie;

Toelichting:

Om tegemoet te komen aan de opmerking van de provincie Overijssel om de investeringen in het landschap en de ruimtelijke kwaliteit planologisch te waarborgen worden bovenstaande wijzigingen opgenomen in het bestemmingsplan Het Stift.

Ambtshalve wijziging

Ambtshalve wordt de volgende wijziging opgenomen:

Verbeelding:

- De bestemming "horeca" ook op het terras voor de stiftschuur leggen.

Toelichting:

Aan de voorzijde van de stiftschuur is een terras gelegen. In het ontwerp-bestemmingsplan Het Stift is het terras bestemd als "Groen". Hierdoor is het terras in strijd met het bestemmingsplan. Aangezien het een bestaand terras betreft, het terras mogelijk maken onder de bestemming "Horeca".

Bovenstaande wijzigingen worden aangebracht om zo de huidige functies en mogelijkheden te waarborgen in het bestemmingsplan "Het Stift".

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland
dd. 12 oktober 2010 tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Het Stift".***

Mij bekend,

De griffier,