VRAGEN GROEN LINKS BIJ HET BESTEMMINGSPLAN "RUITERKAMPWEG NAAST NR. 75"

Opmerking vooraf:
Een aantal van uw vragen zijn gesteld aan het college. Daar waar mogelijk zijn de vragen technisch beantwoord. Bij de beantwoording is dit ook gemeld. Voor de helderheid vinden we het van belang om u te melden dat de beantwoording van uw vragen technisch van aard zijn en dus niet namens het college worden gedaan.

Robin Wessels heeft de volgende informatie gegeven en vragen gesteld:
Relevante passages uit het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197", waarnaar in onderstaande vragen wordt verwezen:

Regels, artikel 3 lid 3.1 Voorwaardelijke verplichting: "Het parkeerterrein mag niet eerder in gebruik worden genomen nadat de groenvoorziening is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, zoals opgenomen in bijlage 1 Inrichtingsplan".

Toelichting §4.2, kopje Parkeerterrein: "Het perceel Lossersestraat 197 is aangekocht door een bevriende relatie van de eigenaar van het restaurant. Op het erf worden de gronden ingericht als parkeerterrein voor de Lutscher Alm. Het aan te leggen parkeerterrein mag geen versteende aanblik geven. Dit kan door gebruik van speciale materialen, zoals open tegels." met daarbij 2 foto's van voorbeelden van groene parkeerplaatsen (betontegels met openingen waar gras doorheen groeit)

Toelichting §4.2, kopje Gids Buitenkans: "Deze ontwikkeling past binnen het beleid van de Gids Buitenkans 2014. Tegenover het private belang van de mogelijkheid van een microbierbrouwerij en/of lichte horeca en de bouw van een nieuwe woning, staat het algemene belang van verkeersveiligheid en het behoud en de restauratie van een cultuurhistorisch waardevol pand. Omdat de nieuwe woning onderaan de helling gesitueerd wordt, blijft een groot deel van de wei en het landschappelijk aanzicht behouden. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt per saldo versterkt."

Hieronder is een afbeelding ingevoegd waarop schetsmatig de inrichting van het gebied is weergegeven (afbeelding 11). Op deze afbeelding is een voetpad getekend vanaf de nieuwe parkeerplaatsen richting de Lutscher Alm. Het in de toelichting opgenomen inrichtingsplan komt trouwens veel meer overeen met de gerealiseerde situatie dan het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels.



Het parkeerterrein is nooit aangelegd zoals vastgelegd in bijlage 1 van de regels, noch zoals geschetst op afbeelding 11 van de toelichting van het bestemmingsplan uit 2017. In het bijzonder is de groene afscheiding tussen nr. 191 en het parkeerterrein niet gerealiseerd. Daarnaast is het parkeerterrein niet aangelegd met open tegels en heeft het wél de versteende aanblik waarvan in de toelichting wordt geschreven dat dat niet het geval mocht zijn.

1. Is er ooit handhavend opgetreden richting de verantwoordelijken om het parkeerterrein alsnog aan te leggen zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan? Zo ja, waarom heeft dat niet tot resultaat geleid? (op het moment van schrijven voldoet het parkeerterrein nog steeds niet aan de afspraken) Zo nee, waarom niet?

<u>Antwoord:</u>
Het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197" is op 17 juli 2017 vastgesteld door de Raad. Nadien is de woning Lossersestraat 191 in het bezit gekomen van de aanvrager en is met het college van B&W een gewijzigd inrichtingsplan overeengekomen. Dit inrichtingsplan is als bijlage bij de exploitatie-overeenkomst gevoegd die het college op 6 maart 2018 heeft gesloten met de aanvrager.
Dit inrichtingsplan is tevens als bijlage (voorwaardelijke verplichting) opgenomen in het bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr 75" dat nu ter besluitvorming voorligt.
Het betreffende inrichtingsplan is grotendeels gerealiseerd. Een deel van het inrichtingsplan heeft betrekking op het perceel dat in eigendom is van de provincie (berm provinciale weg). Om dit te kunnen realiseren is nog overleg met, en toestemming van de provincie noodzakelijk.
Vaststelling van het bestemmingsplan door de raad maakt het mogelijk om bestuursrechtelijk handhavend op te treden om nakoming van de afspraken af dwingen. Ook in de overeenkomst van 6 maart 2018 zijn bepalingen opgenomen om de naleving van de afspraken te bevorderen.
Conclusie: er is tot nu toe niet handhavend opgetreden.

2. Hoe is het mogelijk dat het parkeerterrein in gebruik is genomen terwijl de groenvoorziening nog niet was gerealiseerd, in tegenspraak met hetgeen expliciet in de regels was opgenomen?

Antwoord:
Zie antwoord vraag 1.

In de commissievergadering van 19 september 2023 gaf wethouder Kampman aan dat er op een later moment, nadat de raad het bestemmingsplan had vastgesteld, nieuwe afspraken zijn gemaakt. Hij noemde o.a. een in 2018 gesloten overeenkomst.

3. Wat hielden die nieuwe afspraken exact in?

Antwoord:
Zoals onder vraag 1 aangegeven is er een gewijzigd inrichtingsplan overeengekomen, waarbij ook een deel van het door de aanvrager aangekochte perceel Lossersestraat 191 kon worden gebruikt. Hierdoor kon het parkeerterrein ruimer worden opgezet (functioneler). Ook konden het oude en nieuwe parkeerterrein met elkaar worden verbonden (per auto).
In de in het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197" opgenomen inrichtingsplan was het alleen mogelijk om een voetpad aan te leggen van het nieuwe parkeerterrein naar het restaurant. Ook moest er, vanwege de woning Lossersestraat 191, een buffer tussen het parkeerterrein en deze woning worden gehanteerd (milieucontour in verband met geluid).
Daarnaast zijn in deze overeenkomst afspraken gemaakt dat aanvrager de mogelijkheid heeft om een verzoek tot verplaatsing van de woonbestemming van Lossersestraat 191 naar een andere, aan voorwaarden verbonden, locatie in het buitengebied in te dienen.

4. In hoeverre weken die afspraken af van de afspraken die de gemeenteraad in het bestemmingsplan had vastgesteld?

Antwoord:
Zoals uit bovenstaande blijkt is het college van B&W een gewijzigd inrichtingsplan voor het parkeerterrein overeengekomen, welke nu is opgenomen als bijlage (voorwaardelijke verplichting) in het bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr. 75". Tevens is afgesproken dat de bestemming van de woning Lossersestraat 191 wordt gewijzigd naar bedrijfswoning (zie de overeenkomst).

5. Indien die afspraken afweken van de afspraken uit het bestemmingsplan: op welke moment is de raad door het college geïnformeerd dat zij nieuwe afspraken met de eigenaren van Lutscher Alm had gemaakt die niet in overeenstemming waren met hetgeen de raad eerder had vastgesteld? Indien de raad hier niet over is geïnformeerd, waarom is de raad dan niet geïnformeerd? Waarom vond het college het dan blijkbaar niet wenselijk/nodig/fatsoenlijk om de raad (al dan niet vooraf) te informeren dat het college door de raad vastgestelde afspraken heeft gewijzigd of van plan was te gaan wijzigen? En wat is in de ogen van het college dan nog de waarde van door de raad via een bestemmingsplan vastgestelde/bekrachtigde afspraken als het college deze naar believen kan wijzigen, zonder de raad daarin te betrekken?

Deze vraag is gericht aan het college en bevat een politiek element. Via deze weg kunnen we u wel onderstaand technisch antwoord geven.

Antwoord:
Het sluiten ven overeenkomsten is een bevoegdheid van het college van B&W. De overeenkomst is op 6 maart 2018 door het college van B&W gesloten. Het agendaformulier van het B&W besluit is, zoals gebruikelijk, openbaar gemaakt (onderdeel van de besluitenlijst). De bijlagen zijn niet openbaar gemaakt, zoals gebruikelijk bij een exploitatie-overeenkomst.

6. Indien er op latere momenten opnieuw nieuwe of aangepaste afspraken met Lutscher Alm zijn gemaakt, dan ook over al die nieuwe afspraken s.v.p. bovenstaande vragen 3, 4 en 5 beantwoorden;

Antwoord:
Op 5 september 2023 heeft het college van B&W een overeenkomst gesloten met aanvrager over de verplaatsing van de woonbestemming naar de Ruiterkampweg. Daarbij zijn ook aanvullende afspraken gemaakt ten aanzien van het bevorderen van de verkeersveiligheid. Dit betreft het plaatsen van verwijzingsborden langs de provinciale weg t.b.v. het bevorderen van de gewenste parkeerroute via de kruising Lossersestraat – Lonneker Molenweg.
Het agendaformulier van het B&W-besluit is, zoals gebruikelijk, openbaar gemaakt (onderdeel van de besluitenlijst). De bijlagen zijn niet openbaar gemaakt, zoals gebruikelijk bij een exploitatie-overeenkomst.

7. Graag een tijdlijn/feitenrelaas met alle momenten waarop het college en/of raad besluiten heeft genomen, de raad is geïnformeerd, afspraken (met bijv. Lutscher Alm) zijn gemaakt en andere in dit proces relevante ontwikkelingen hebben plaatsgevonden;

Antwoord:
06-12-2016 Exploitatie-overeenkomst Lossersestraat 197 college B&W – publicatie besluitenlijst B&W
17-07-2017 Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest – Lossersestraat 197" Raad
06-03-2018 Aanvullende Exploitatie-overeenkomst Lossersestraat - College B&W- publicatie besluitenlijst B&W
05-09-2023 Exploitatie-overeenkomst Ruiterkampweg - College B&W- publicatie besluitenlijst B&W

8. Hierbij het verzoek om (vertrouwelijk / via de geheime kast) alle overeenkomsten/ afspraken die het college vanaf de start van de werkzaamheden aan het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197" tot en met vandaag met de eigenaren/exploitanten van Lutscher Alm, dan wel hun vertegenwoordigers/adviseurs/juristen/etc., heeft gemaakt, aan de raad ter inzage ter beschikking te stellen;

Antwoord:
De drie onder vraag 7 genoemde overeenkomsten zullen via de griffie (vertrouwelijk / via de geheime kast) aan de raad ter inzage beschikbaar worden gesteld.

In de regels van het bestemmingsplan van 2017 worden onder artikel 9 en 10 kaders gesteld waaronder het college kan afwijken van het plan of het plan kan wijzigen. Geen van die kaders lijkt ruimte te bieden om af te wijken van de voorwaardelijke verplichting zoals beschreven in artikel 3.3.1. De gemeenteraad heeft ook nimmer een wijziging van het bestemmingsplan Lossersestraat 197 vastgesteld, noch een ander plan vastgesteld

dat er voor zorgde dat het bestemmingsplan Lossersestraat 197 niet meer vigerend zou zijn.

9. Op welke basis van welke regels, afspraken of wetten was het college van mening af te kunnen wijken van de voorwaardelijke verplichting uit artikel 3.3.1?

Deze vraag is gericht aan het college en bevat een politiek element. Via deze weg kunnen we u wel onderstaand technisch antwoord geven.

Antwoord:
Door het herzien van het bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de door het College overeengekomen inrichtingsplan. De voorwaardelijke verplichting die nu in de planregels is opgenomen, is gekoppeld aan het nu voorliggende inrichtingsplan.

10. Is het gestelde in artikel 3.3.1 nog steeds juridisch geldend? (het staat nog als vigerend op ruimtelijkeplannen.nl) Zo nee, graag een toelichting. Zo ja, impliceert dit dan dat het gebruik van het nieuwe parkeerterrein momenteel illegaal is? Zo nee, graag een toelichting met een kopie van de verleende vergunning / afspraak waaruit blijkt dat het parkeren legaal is gemaakt. Zo ja, wat gaat het college doen om dit illegale gebruik te beëindigen?

Deze vraag is gericht aan het college en bevat een politiek element. Via deze weg kunnen we u wel onderstaand technisch antwoord geven.

Antwoord:
Het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest – Lossersestraat 197" is nog steeds geldend voor de panden Lossersestraat 197 en Lonneker Molenweg 180. Ook na de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan blijft het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest – Lossersestraat 197" zichtbaar. Het blijft namelijk gelden voor de Lossersestraat 197 en Lonneker Molenweg 180.

In de toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest - Lossersestraat 197" wordt, onder het kopje Gids Buitenkans, de verkeersveiligheid al nadrukkelijk op de weegschaal gelegd. In de commissie gaf wethouder Kampman aan de "veiligheid op een aantal momenten een punt is geweest dat we hebben meegewogen" en uit het debat kwam het op mij over dat de verkeersveiligheid zowel in het bestemmingsplan van 2017 als in het nieuwe bestemmingsplan op de weegschaal is meegenomen.

In de inrichtingsschets, zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Lossersestraat 197, werd al uitgegaan van een voetpad tussen het nieuwe parkeerterrein en de Lutscher Alm. Er was dus al een veilige oplossing voorzien voor bezoekers om vanaf het parkeerterrein het restaurant te bereiken zonder dat aankoop van de woning op nr. 191 daarvoor nodig leek te zijn.

11. Hoe kan hetzelfde onderwerp, namelijk het verbeteren van de verkeersveiligheid, in 2023 opnieuw worden ingebracht om het bouwen van opnieuw een nieuwe woning in het buitengebied te beargumenteren, nadat het in 2017 ook al als argument is gebruikt en er in 2017 al een veilige oplossing leek te zijn voorzien voor bezoekers

van het restaurant om vanaf het parkeerterrein het restaurant te bereiken?

Antwoord:
Het argument van verkeersveiligheid is opnieuw ingebracht omdat bij de vaststelling van het vorige bestemmingsplan een inrichtingstekening was opgenomen met een zeer ruime groenbestemming. Deze groenbestemming was bestemd als geluidsbuffer tussen de woning en het parkeerterrein. De nieuwe inrichtingstekening heeft hetzelfde doel als de vorige, namelijk bijdragen aan de verkeersveiligheid, maar is verkeerskundig gezien een beter ontwerp.

12. Was de aankoop van de woning op nr. 191 in de ogen van het college noodzakelijk om tot een verkeersveilige situatie rondom het restaurant te komen? Zo nee, is het college het dan eens dat de aankoop van nr. 191, het afwaarderen van de burgerwoning naar bedrijfswoning en het opheffen van de bestaande inpandige bedrijfswoning allemaal volledig vrijwillige keuzes van de ondernemer zelf zijn, waarvan de (financiële) gevolgen en eventuele risico's dan dus ook volledig voor de ondernemer zijn? Zo nee, waarom niet?

Deze vraag is gericht aan het college en bevat een politiek element. Via deze weg kunnen we u wel onderstaand technisch antwoord geven.

Antwoord:
In de overeenkomst en het agendaformulier van het College staan de overwegingen om hieraan mee te werken. Verkeersveiligheid heeft hier een belangrijke rol gespeeld om deze overeenkomst vast te stellen. U kunt kennis nemen van deze overeenkomst in de geheime kast.

13. Indien het college van mening is de aankoop van de woning op nr. 191 wél noodzakelijk was om tot een verkeersveilige situatie te komen, was het college dat in 2017 ook al van mening? Zo nee, waarom toen nog niet? Zo ja, waar is in het bestemmingsplan van 2017 dan wel in andere stukken of communicatie naar de raad melding gedaan van de mening van het college dat het bestemmingsplan uit 2017 nog niet zou leiden tot de uiteindelijk gewenste verkeersveilige situatie en dat dus nog aanvullende acties/afspraken/regelingen/voorstellen nodig zouden zijn?

Deze vraag is gericht aan het college en bevat een politiek element. Via deze weg kunnen we u wel onderstaand technisch antwoord geven.

Antwoord:
Toen het bestemmingsplan in juli 2017 was vastgesteld was de woning Lossersestraat 191 nog niet te koop. Op dat moment is gekozen voor de best mogelijke oplossing om te komen tot een verbetering van de verkeersveiligheid en het behoud van het karakteristieke pand Lossersestraat 197. De woning Lonneker Molenweg 180 is voortgekomen uit het feit dat het pand Lossersestraat 197 is gerestaureerd en behouden is gebleven als karakteristiek pand (horecabestemming). Ook hier is de woonbestemming verplaatst.

In het nieuwe bestemmingsplan "Ruiterkampweg naast nr. 75" is in artikel 5 lid 3.1 opnieuw een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze luidt als volgt:

“Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden, zonder de aanleg en instandhouding als parkeerterrein;
b. de aanleg, het gebruik en instandhouding als parkeerterrein met minder dan 55 parkeerplaatsen;
c. het gebruik als parkeerterrein, zonder de aanleg en instandhouding van de groenvoorziening en hagen rondom, op en in de directe nabijheid van het parkeerterrein, zoals minimaal is opgenomen in het Inrichtingsplan Lossersestraat 189. Het Inrichtingsplan Lossersestraat 189 is als bijlage 2 bij deze planregels gevoegd;
d. de aanleg en het gebruik als parkeerterrein, zonder de aanleg en instandhouding van 'open tegels'.”

14. Hoe gaat het college afdwingen dat de afspraken m.b.t. de inrichting van het parkeerterrein zoals genoemd onder punten c. en d. nu wél worden nagekomen?

Antwoord:
Na besluitvorming door de raad over het bestemmingsplan “Ruiterkampweg naast nr. 75” is het duidelijkheid over hoe het moet worden uitgevoerd. Op dit moment lopen hierover gesprekken, waarbij ook de provincie betrokken wordt.

15. Mocht de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan vaststellen, ontstaat dan automatisch de situatie dat het parkeerterrein niet meer mag worden gebruikt voordat de groenvoorziening, hagen en open tegels zijn aangelegd? Zo nee, waarom niet en welke middelen heeft de gemeente dan om nakoming alsnog binnen afzienbare tijd af te dwingen? Zo ja, hoeveel tijd is het college van plan de aanvrager te gunnen om de inrichting op orde te brengen voordat wordt overgegaan tot handhaving?

Deze vraag is gericht aan het college en bevat een politiek element. Via deze weg kunnen we u wel onderstaand technisch antwoord geven.

Antwoord:
Vaststelling maakt het mogelijk om bestuursrechtelijk handhavend op te treden om nakoming van de afspraken af dwingen.
Dit is ook privaatrechtelijk mogelijk op basis van bepalingen in de in 2018 gesloten overeenkomst. Het is gebruikelijk om hiervoor een redelijke termijn te stellen.

In §1.1 van de toelichting van het bestemmingsplan “Ruiterkampweg naast nr. 75” staat o.a. de volgende passage: “Door het afwaarderen van de bestaande burgerwoning aan de Lossersestraat 191, door deze als bedrijfswoning toe te voegen aan het horecabedrijf aan de Lossersestraat 189, heeft de eigenaar een mogelijkheid gecreëerd om een verzoek te doen om een vervangende woning elders te mogen bouwen.” en in §2.3.5. “Het betreft zoals eerder aangegeven een verplaatsingsgeval. Er komt een compensatiewoning op agrarische grond, maar daar staat tegenover dat een bestaande woning wordt hergebruikt als dienstwoning bij de horecagelegenheid aan de Lossersestraat 189. Daarbij komt de bestaande inpandige dienstwoning te vervallen. Dit wordt ook in de planregels opgenomen.”

16. Waarom zou het afwaarderen van een burgerwoning tot bedrijfswoning een mogelijkheid kunnen creëren tot het bouwen van een woning elders? Op welke (door de raad) vastgestelde regels is dit gebaseerd?

Antwoord:
Het verplaatsen van bestemmingen is altijd maatwerk. Het moet een maatschappelijk belang dienen (bijvoorbeeld verkeersveiligheid of karakteristieke panden behouden). De raad heeft eerder ingestemd met de verplaatsing van een woonbestemming, zoals van de Lossersestraat 197 naar de locatie Lonneker Molenweg 180.

17. Kan ieder ander bedrijf in het buitengebied waar zich in/aan/in directe nabijheid van het bedrijf een bedrijfswoning en burgerwoning bevinden 1. de burgerwoning opkopen, 2. de bestaande bedrijfswoning opheffen en de ruimte toevoegen aan het bedrijf, 3. de opgekochte burgerwoning afwaarderen tot bedrijfswoning en 4. op deze wijze het recht krijgen elders in het buitengebied een nieuwe woning te bouwen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, vindt het college dit schuiven met functies, zonder dat er wordt gesloopt, een wenselijke manier om bouwrechten te verkrijgen?

Deze vraag is gericht aan het college en bevat een politiek element. Via deze weg kunnen we u wel onderstaand technisch antwoord geven.

Antwoord:
Het verplaatsen van bestemmingen in het buitengebied kan alleen in uitzonderlijke situaties en is dus geen regel en altijd ter afweging van het college en vaststelling door de Raad.
We benadrukken dat het alleen kan in uitzonderlijke situaties. Het aankopen van een burgerwoning kan altijd, omdat dit een privaatrechtelijke handeling is. Echter de bedrijfswoning opheffen kan alleen als het bestemmingsplan wordt veranderd.
Deze constructie die u noemt kan alleen in uitzonderlijke situaties worden toegepast.

18. Om in aanmerking te komen voor de Rood-voor-Rood-regeling moet de aanvrager een volume aan landschapsontsierende schuren slopen dat aanzienlijk groter is dan het toegestane bouwvolume van de nieuwe woning. Klopt het dat de Rood-voor-Rood-regeling per saldo zorgt voor een vermindering van de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied? Zo nee, graag toelichten.

Antwoord
Het klopt dat Rood voor Rood regeling per saldo zorgt voor vermindering van bebouwin (zie Gids Buitenkans 2022).
Er is in dit geval geen sprake van een Rood voor Rood regeling. Voor de inpassing van de nieuwe woning aan de Ruiterkampweg zijn wel uitgangspunten die gelden bij een Rood voor Rood ontwikkeling toegepast om een zorgvuldige landschappelijke inpassing te garanderen (zie de afgesloten overeenkomsten).

19. Klopt het dat een plan dat leidt tot een toename van de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied in principe alleen mogelijk is als er een zwaarwegend maatschappelijk belang tegenover staat, zoals bijvoorbeeld forse investeringen in landschaps- en natuurontwikkeling (denk bijvoorbeeld aan de mogelijkheid tot nieuwe landgoederen)? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:
U stelt een algemene vraag die betrekking heeft op de Gids Buitenkans 2022. In hoofdstuk 5 wordt de maatwerkregeling toegelicht. Wat u stelt klopt echter.
Er is in deze casus geen sprake van toename van de hoeveelheid bebouwing.
Dit plan leidt niet (planologisch) tot een toename van de hoeveelheid bebouwing (geen extra woningen en geen extra bouwvolume), want het aantal woningen en bedrijfswoningen in het buitengebied blijft gelijk.

20. Wat is in de ogen van het college het zwaarwegende maatschappelijke belang dat opweegt tegen het particuliere belang om een nieuwe woning te mogen bouwen in het buitengebied aan de Ruiterkampweg?

Deze vraag is gericht aan het college en bevat een politiek element. Via deze weg kunnen we u wel onderstaand technisch antwoord geven.

Antwoord:
Verkeersveiligheid is het zwaarwegend maatschappelijk belang.
N.B.: U kunt in de geheime kast kennisnemen van de overeenkomsten en de daarin opgenomen motivering.

Wethouder Kampman gaf in de commissie aan dat de gemeente niet actief heeft meegekeken in het zoeken naar een locatie voor de nieuw te bouwen woning, en dat de aanvrager zelf één andere locatie had aangedragen die het college niet geschikt achtte want die lag niet in/aan een lintstructuur.

21. Waarom heeft het college de aanvrager niet verwezen naar het aanbod van gemeentelijke kavels waarop hij een woning zou kunnen bouwen zonder dat wijziging van een bestemmingsplan nodig zou zijn?

Deze vraag is gericht aan het college en bevat een politiek element. Via deze weg kunnen we u wel onderstaand technisch antwoord geven.

Antwoord:
In de overeenkomst is opgenomen dat de aanvrager met een geschikte kavel moest komen.
De gemeente moet dan vervolgens aangeven of de voorgestelde kavel passend is.
De gemeente had geen actieve rol in het vinden van de kavel.

22. Als aansluiten op bestaande lintbebouwing als mogelijk geschikte locatie wordt gezien voor nieuwbouw in het buitengebied, hoe voorkomen we dan dat bestaande linten tot in het oneindige (of eigenlijk de gemeentegrens) kunnen worden verlengd? Welke regels / waarborgen zitten er in ons bestaande beleid om dit te voorkomen? Is het college bereid om bij de eerstvolgende evaluatie of bijstelling van de Gids Buitenkans met duidelijker kaders betreffende toevoegingen aan lintbebouwing te komen?

Deze vraag is gericht aan het college en bevat een politiek element. Via deze weg kunnen we u wel onderstaand technisch antwoord geven.

Antwoord:
Het aanvullen van lintbebouwing is geen expliciete regeling in de Gids Buitenkans 2022. Het aanvullen wordt ondervangen door de eis van landschappelijke inpassing. Dat betekent dat een landschapsdeskundige van de gemeente een advies geeft of een uitbreiding van de lintbebouwing ruimtelijk gezien nog acceptabel is en, zo ja, binnen welke randvoorwaarden. In dit geval voorziet het plan in de afsluiting van het lint door een flinke groenbuffer na de bouw van de nieuwe woning.

In de commissie gaf wethouder Kampman aan dat het niet om een nieuw bouwvlak zou gaan, maar om verplaatsing van een bestaand bouwvlak. Dit lijkt me een verspreking, aangezien er geen (substantieel) verschil lijkt te zijn in de bouwvlakken langs de Lossersestraat zoals opgenomen op de verbeeldingen van de bestemmingsplannen uit 2017 en 2023. De bestemming waarbinnen een deel van het bouwvlak zich bevindt is wél gewijzigd, van “wonen” naar “horeca met functieaanduiding bedrijfswoning”.

23. Is het college het ermee eens dat het niet om verplaatsing van een bouwvlak gaat maar om het creëren/toevoegen van een nieuw bouwvlak en daarmee zowel een toename van de hoeveelheid bebouwing in, als een verdere verstening van, het buitengebied? Zo nee, waarom niet?

Deze vraag is gericht aan het college en bevat een politiek element. Via deze weg kunnen we u wel onderstaand technisch antwoord geven.

Antwoord:
U kunt kennis nemen van de overeenkomsten in de geheime kamer.

M.b.t. de landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen woning aan de Ruiterkampweg is in het bestemmingsplan een groenzone opgenomen. In het bestemmingsplan zijn m.b.t. de woning ook een reeks voorwaarden gesteld, waaronder het aanplanten van de groene singel. Echter wordt niet in vergelijkbare bewoordingen als bij het parkeerterrein gesteld dat de woning pas in gebruik mag worden genomen wanneer de groene singel daadwerkelijk is aangelegd.

24. Hoe wordt gegarandeerd/afgedwongen dat de groene singel daadwerkelijk wordt aangelegd zoals in de verbeelding en de regels is opgenomen? Dit mede gezien in het licht dat de in het bestemmingsplan van 2017 opgenomen voorwaarden m.b.t. de inrichting van het parkeerterrein, door dezelfde aanvrager, ook niet zijn nagekomen.

Antwoord:
Door het opnemen van deze verplichting in de overeenkomst en in het bestemmingsplan is handhavend optreden mogelijk.

25. Is het college het ermee eens dat het glooiende gebied ten oosten van Lonneker, waarbinnen de locatie aan de Ruiterkampweg is gelegen, behoort tot de mooiste en landschappelijk meest waardevolle delen van onze gemeente? Zo nee, waarom niet?

Deze vraag is gericht aan het college en bevat een politiek element. Via deze weg kunnen we u wel onderstaand technisch antwoord geven.

Antwoord:
In de Visie Landelijk Gebied (in juli 2021 door de raad vastgesteld) is het landschap ter plaatse van de Ruiterkampweg gewaardeerd als 'zeer hoog'. Dat betekent dat elk initiatief zorgvuldig wordt ingepast in aansluiting op de gebiedskenmerken.

26. Is het college van mening dat de landschappelijke kwaliteit ter plaatse van de nieuw te bouwen woning, wanneer voorliggende bestemmingsplan wordt vastgesteld en uitgevoerd, afneemt, gelijk blijft of toeneemt ten opzichte van de huidige situatie? Graag met toelichting.

Deze vraag is gericht aan het college en bevat een politiek element. Via deze weg kunnen we u daar geen antwoord op geven.

In de beantwoording van de zienswijze schrijft het college onder punt B:
"De gebeurtenis die u beschrijft is grotendeels correct. Echter u vergeet één aspect en dat is dat de bezwaarmaker (toenmalige eigenaar Lossersestraat 191) in beroep kon gaan bij de Raad van State. Dat zou betekenen dat het bestemmingsplan niet op korte termijn in werking zou treden. De eigenaar van Lutscher Alm heeft daarom gekozen om de woning te verwerven en had er belang bij dat deze woning niet in handen van derden zou vallen. De eigenaar van Lutscher Alm heeft vanwege het financiële risico gekozen om een contract af te sluiten met de gemeente. Het belang van de gemeente was destijds het snelle in werking treden van het plan vanwege de gevaarlijke verkeerssituatie."

27. Had de indiener van de zienswijze redelijkerwijs op de hoogte kunnen zijn van de situatie zoals het college die in bovenstaande alinea schetst? Zo nee, hoe kan het college de indiener dan verwijten dat hij dat aspect 'vergeet'?

Antwoord:
Het is zeker niet de bedoeling om te verwijten en terecht wijst u op dit aspect. De beantwoording van de zienswijze wordt op dit punt aangepast.

28. Is het college van mening dat enerzijds het al dan niet kunnen verwerven van een naastliggend pand en anderzijds een mogelijk uitstel van inwerkingtreding van een bestemmingsplan door mogelijk beroep bij de Raad van State, beide in principe gewoon ondernemersrisico's zijn? Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom kan de aanvrager op basis van een gewoon ondernemersrisico een speciale overeenkomst met de gemeente sluiten?

Deze vraag is gericht aan het college en bevat een politiek element. Via deze weg kunnen we u wel onderstaand technisch antwoord geven.

Antwoord:
De gemeente had baat bij een snelle inwerkingtreding van het plan uit oogpunt van verkeersveiligheid. De gemeente heeft een actieve rol aangenomen door een overeenkomst af te sluiten vanwege het maatschappelijke belang.

29. Hoe heeft de gevaarlijke verkeerssituatie destijds kunnen ontstaan en wat zijn daarin de rollen en verantwoordelijkheden van zowel Lutscher Alm, de gemeente en de provincie geweest?

Antwoord:
De kruising nabij de horecaonderneming staat in de top tien van gevaarlijkste kruisingen van de provincie Overijssel. Dit is een gegeven en de oorzaken zijn divers. Wat belangrijk is, is dat bezoekers van de horecaonderneming de Lossersestraat niet meer hoeven over te steken. De onderneming was is in de loop der jaren drukker geworden. Vanwege de groei van het restaurant/aantal bezoekers en het ontbreken van de mogelijkheid om op eigen terrein/naast het restaurant voldoende parkeerplaatsen te realiseren, heeft op enig moment geleid tot het realiseren van illegale parkeerplekken aan de overkant van de weg. Ook werd in de berm geparkeerd en dat droeg niet bij aan de verkeersveiligheid.