

Gemeenteraad Dalfsen

Raadhuisstraat 1

7721 AX DALFSEN

INGEKOMEN		
12 FEB. 2014		
Zaak 14276	Stuk 17911	GVB JN
Afdeling	ORG	J

Geachte collegeleden,

Namens de families Schoemaker/De Boer stuur ik u een aanvraag voor een principe uitspraak over de wijziging van het bestemmingsplan. Het betreft een kavel aan de Dommelerdijk in Nieuwleusen, gelegen tussen de huisnummers 137 en 139.

Met vriendelijke groet,



Namens de families Schoemaker en De Boer,

L. Roozeboom

# Wijziging bestemming kavel aan de Dommelerdijk in Nieuwleusen

## Inleiding

De aanvraag betreft het perceel binnen de bebouwde kom van het dorp Nieuwleusen en ligt tussen de huisnummers Dommelerdijk 137 (De Meulenhoek) en 139. Op bijgevoegde afdruk van Google Earth (bijlage 1) is de locatie aangeduid. De Dommelerdijk is een vrij drukke invalsweg naar de kern van het dorp Nieuwleusen. Het perceel heeft een agrarische bestemming. De grond is eigendom van Mevrouw Trijntje Schoemaker, de paardenstal en houten schuur is eigendom van de heer Koop Reurink. Mevrouw Schoemaker is op hoge leeftijd en kan het perceel niet meer onderhouden. De eigenlijke huidige gebruikers zijn haar schoonzoon Koop Reurink en zoon Joop Schoemaker. Achter de stal en de schuur ligt ca 70 are weiland.

## Historie

Opa en Oma Schoemaker (Oma is in de volksmond Tante Margie, de overgrootouders van de huidige belangstellende) hebben in de vijftiger jaren van de vorige eeuw het perceel land gekocht met daarop een dubbele woning, waarvan nummer 139 als boerderij fungeerde. De familie bezit nog een potloodtekening van die situatie (zie bijlage 2). Deze woningen hadden de nummers Dommelerdijk 137 en 139. Door brand zijn beide woningen verwoest; de houten schuur is behouden/in ere hersteld. Opa Schoemaker heeft er vooreerst één woning teruggebouwd, dat is de huidige nummer 137. De locatie van de houten schuur had daarvoor het huisnummer 137. Jaren later heeft de gemeente zonder overleg met de familie het huisnummer 137 toegekend aan de bungalow die ten noorden van de huidige stal is gebouwd (huidige bewoner is de fam. Knotters). Het is ons niet bekend of de gemeente toentertijd de bevoegdheid had om die wijziging door te voeren.

## Huidige situatie

Op het perceel tussen de nummers 137 en 139 staan een oude houten schuur en een stenen paardenstal (zie foto's 1, 2 en 3). De paardenstal is niet meer als zodanig in gebruik. De stal en de schuur en een deel van het terrein worden gebruikt voor opslag van minder bruikbaar materiaal (zie foto's nummers 4 t/m 9). Voor de stal ligt een groentetuin. Door de historie is het perceel met opstallen bereikbaar via een gezamenlijke oprit met huisnummer 139. (Zie foto 10).

Het perceel wordt door meerdere familieleden gebruikt en dreigt door zijn lage functie en gespreide eigendomsituatie en verschillende gebruikers sterk te verrommelen. Er is nauwelijks onderhoud aan gebouwen en grond. Dhr. Reurink heeft thans geen tijd meer om paarden te houden en dus worden de stallen niet meer als stal gebruikt. Met zijn vrouw runnen ze café-restaurant "De Viersprong" in Nieuwleusen. Deze zaak staat al enige tijd te koop, maar de verkoop vlot nog niet zo. Ook al zou Reurink de zaak verkopen dan gaat hij gezien zijn leeftijd geen paarden of ander vee meer houden. De heer J. Schoemaker heeft ter plaatse een groentetuin en heeft materiaalopslag in de gebouwen. De huidige eigenaresse wil enerzijds de grond wel verkopen, maar hecht anderzijds ook erg aan familiebezit. Nu doet de situatie zich voor dat Marcel de Boer, die gehuwd is met de dochter van Koop Reurink (Renée Reurink) een woonplek zoeken in Nieuwleusen in verband met toenemende mantelzorg van met name de ouders van Marcel. Marcel de Boer is een jonge ondernemer in

onroerend goed en acht Nieuwleusen een goede plaats voor de aanvulling van zijn bedrijf. Zowel Renée als Marcel hebben een sterke sociale binding met Nieuwleusen. Marcel en Renée zouden de grond tegen een heel redelijke prijs kunnen kopen en er een leuk passend huis op kunnen bouwen om zelf in te wonen. Hiervoor is echter een bestemmingsplan wijziging nodig. De grond kopen heeft pas zin als de bestemming kan worden gewijzigd.

### Beleid van de gemeente

De gemeenteraad heeft beleid ontwikkeld voor inbreidingslocaties. Deze is vastgelegd in de "Notitie inbreidingslocaties", vastgesteld in maart 2009. In de ambtelijke toets en een gesprek met de wethouder is ons gebleken dat het college van B&W de notitie sterk restrictief interpreteert en geen onderscheid maken tussen locaties binnen de bebouwde kom en daarbuiten.

Volgens de letterlijke beschrijving in de notitie is het beleid binnen de bebouwde kom in hoofdlijnen een "ja, tenzij-beleid" (de gemeente wil maatwerk bieden). De gemeente heeft met dit beleid vastgelegd wat wel en wat niet kan. Het "tenzij" heeft betrekking op situaties waarbij geen sprake is van ruimtelijke verbetering. Inbreiden heeft alleen betrekking op locaties binnen de bebouwde kom en langs de randen van de bebouwde kom. Het beleid buiten de bebouwde kom is een "nee, mits" beleid overeenkomstig het provinciale beleid. Binnen de bebouwde kom kan onder voorwaarden worden toegestaan in te breiden.

Als (hoofd)voorwaarde geldt, dat er sprake moet zijn van een ruimtelijk knelpunt om bestuurlijke medewerking te krijgen. Er is sprake van een ruimtelijk knelpunt als sprake is van één van de volgende situaties:

1. Sanering van een milieuhinderlijk bedrijf in de bebouwde kom, of;
2. Oplossen van een milieuknelpunt (bijv. een bodemverontreiniging of een geluidsprobleem) of;
3. Als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering) of;
4. Een bestemming van het perceel die niet meer past in de (woon)omgeving of;
5. Verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van een woonomgeving.

### Toetsing van de locatie tussen Dommelerdijk 137 en 139 aan de beleidsvoorwaarden:

1. Het perceel is een prachtige woonlocatie en ligt binnen de bebouwde kom van Nieuwleusen aan een drukke invalsweg, strak tussen twee woningen. Het perceel voldoet duidelijk aan de definitie van inbreidingslocatie.
2. In de huidige situatie voldoen de gebouwen niet meer aan de huidige bestemming. Er is al geruime tijd geen sprake meer van agrarisch gebruik. De locatie is duidelijk aan het verrommelen. De houten schuur is een oud en vervallen bedrijfsgebouw. De paardenstallen dreigen nu snel in dezelfde situatie te belanden. Door het gebruik als opslag voor weinig gebruikt materieel en restanten uit verbouwingen is geen sprake meer van ruimtelijke gebruik conform het bestemmingplan. Verpaupering is aanstaande.



bedrijfbestemming is niet te vinden. Zowel dan zal er een bedrijfswoning bij gebouwd mogen worden; dus is woningbouw op dit perceel het enige alternatief. Bij wijziging van de bestemming naar woningbouw is er sprake van sanering. Agrarische activiteiten behoren in het buitengebied op gepaste afstand van de woonbebouwing plaats te vinden. De huidige situatie voldoet van geen kant aan de te stellen afstandscriteria in de milieuwetgeving. Uitbreiding is ter plaatse dus nooit mogelijk en "stilstand is achteruitgang".

4. De woonbebouwing ter plaatse van het perceel is dermate dicht, dat een agrarische bestemming op deze kleine locatie met agrarische grond achter de bebouwing niet passend is. Het gebruik zit op slot. Geen enkele ontwikkeling ter plaatse is mogelijk.
5. Het wijzigen van de bestemming van de twee zeer uiteenlopende agrarisch bedrijfsgebouwen tussen twee dichtbij gelegen woningen binnen de bebouwde kom in een woonbestemming verbetert de stedenbouwkundige structuur.

### Conclusie

De bestemmingswijziging voldoet zeker aan twee van de gestelde voorwaarden uit het beleid voor inbreidingslocaties en moet dus voor wijziging van de bestemming in aanmerking kunnen komen.

### Verzoek

Wij verzoeken de raad medewerking te verlenen aan de wijziging van deze zeer voor de hand liggende bestemmingswijziging. Bij een positief voornemen uwerzijds gaan wij over tot aankoop van de grond, laten we een stedenbouwkundig plan opstellen en dienen z.s.m. een voorstel voor wijziging in.

9 februari 2014

Renée de Boer-Reurink (koper)

Marcel de Boer (medekoper)



Mevrouw Trijntje Schoemaker (eigenaar)





Bijlage 1



Image © 2014 Aerodata International Surveys  
© 2013 Google  
© 2009 GeoBasis-DE/BKG

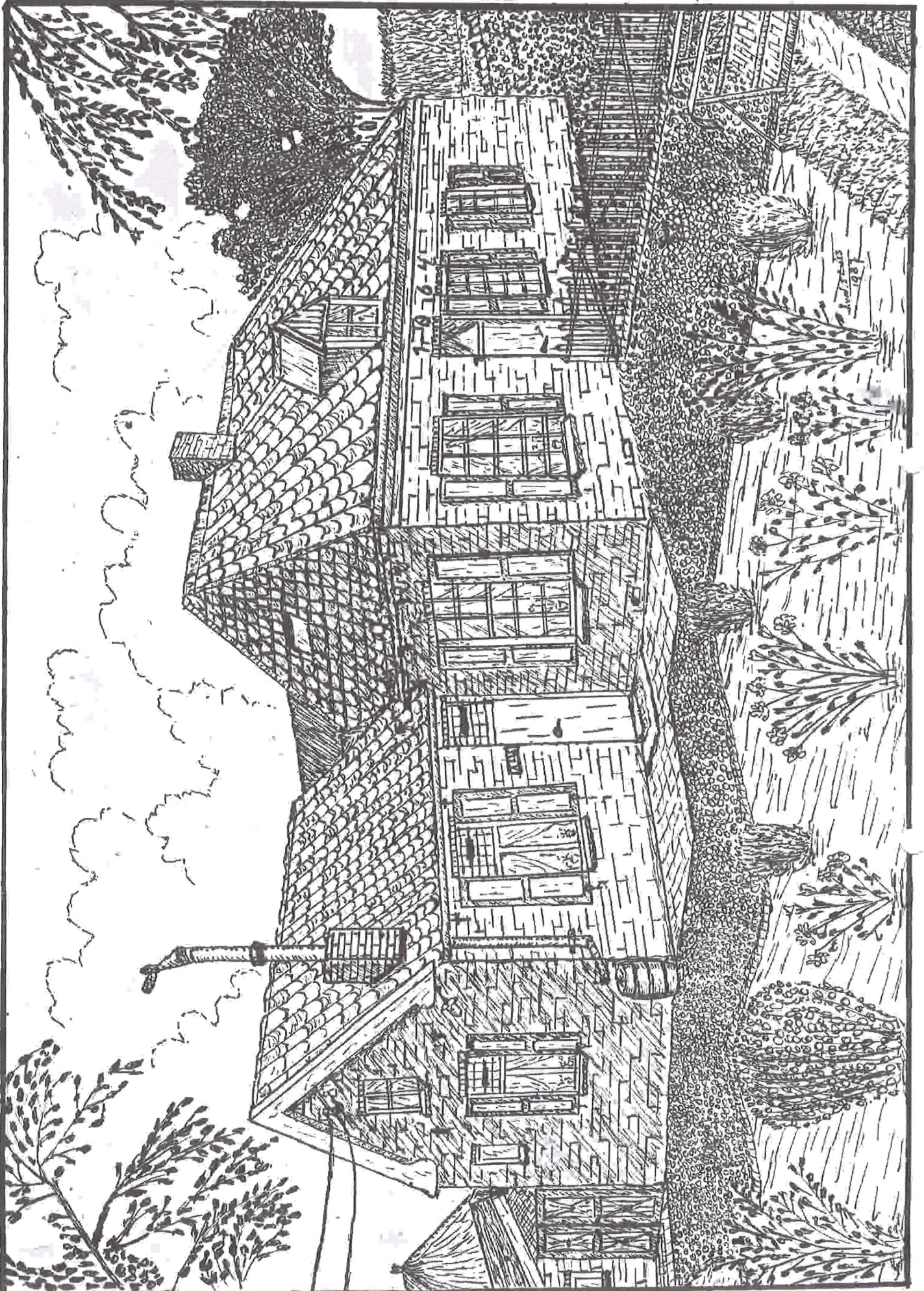
Google earth

Datum van beeldmateriaal: 1-1-2005 52°34'07.60" N 6°17'42.37" O verh 6 m ooghoogte 255 m

2005



Býlage 2.







8

1  
10  
20





foto 2



foto 3







foto 4





foto 5





Foto 6





foto 7





Photo of



Foto 9





foto 10

