

ECLI

ECLI:NL:RVS:2024:487

Datum uitspraak

7 februari 2024

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 21 december 2021 heeft de raad van de gemeente Dinkelland het bestemmingsplan "Ootmarsum [locatie 1]" vastgesteld. Het plan voorziet in de legalisering van een aantal bijbehorende bouwwerken op het perceel [locatie 1] in Agelo (kadastrale percelen Ootmarsum sectie C, nummers 2154 en 2155, hierna aangeduid als: het perceel [locatie 1]), de wijziging van de bestemmingen van twee aaneenliggende percelen tegenover de [locatie 1] (kadastrale percelen Ootmarsum sectie C, nummers 2164 en 3211) in de bestemming "Wonen" en het mogelijk maken van de bouw van een schuur op een van die percelen. [partij] is als eigenaar van alle percelen de initiatiefnemer van het plan. [appellant A] woont op het perceel [locatie 2] in Agelo direct ten zuiden van het perceel 2164. [appellant C] woont op het perceel [locatie 3] in Ootmarsum direct ten noorden van het perceel 2164. Volgens [appellant A] en [appellant C] is er ten onrechte en onjuist toepassing gegeven aan de SVS en wordt er ten onrechte een woonbestemming toegekend aan de percelen tegenover de [locatie 1].

Volledige tekst

202201629/1/R3.

Datum uitspraak: 7 februari 2024

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A] en [appellant B], wonend te Agelo, gemeente Dinkelland, (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant A]), en [appellant C] en [appellant D], wonend te Ootmarsum, gemeente Dinkelland, (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant C]),
appellanten,

en

de raad van de gemeente Dinkelland,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 21 december 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Ootmarsum [locatie 1]" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant A] en [appellant C] gezamenlijk beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant A] en [appellant C] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak behandeld op een zitting van 18 september 2023, waar [appellant A] en [appellant C], bijgestaan door [redacted] advocaat te Zwolle, en de raad, vertegenwoordigd door [redacted] en [redacted] zijn verschenen. Voorts is ter zitting [partij] als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 29 januari 2021 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure de Wet ruimtelijke ordening, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het plan voorziet in de legalisering van een aantal bijbehorende bouwwerken op het perceel [locatie 1] in Agelo (kadastrale percelen Ootmarsum sectie C, nummers 2154 en 2155, hierna aangeduid als: het perceel [locatie 1]), de wijziging van de bestemmingen van twee aaneenliggende percelen tegenover de [locatie 1] (kadastrale percelen Ootmarsum sectie C, nummers 2164 en 3211) in de bestemming "Wonen" en het mogelijk maken van de bouw van een schuur op een van die percelen. [partij] is als eigenaar van alle percelen de initiatiefnemer van het plan.

3. De legalisatie van bijbehorende bouwwerken op het perceel [locatie 1] wordt mogelijk gemaakt met toepassing van de "schuur voor schuur-regeling gemeente Dinkelland; eerste herziening" (hierna: de SVS). Op het perceel 2164 komt een bouwvlak waarbinnen een "bijbehorend bouwwerk", als bedoeld in artikel 1.17 van de planregels, gebouwd mag worden. De bouwmogelijkheid ter plaatse van de gesloopte schuur op het perceel 3211 bestaat planologisch niet langer.

4. [appellant A] woont op het perceel [locatie 2] in Agelo direct ten zuiden van het perceel 2164. [appellant C] woont op het perceel [locatie 3] in Ootmarsum direct ten noorden van het perceel 2164. Volgens [appellant A] en [appellant C] is er ten onrechte en onjuist toepassing

gegeven aan de SVS en wordt er ten onrechte een woonbestemming toegekend aan de percelen tegenover de [locatie 1].

Wettelijk kader

5. Het wettelijk kader is opgenomen in de bijlage. De bijlage maakt onderdeel uit van deze uitspraak.

Toetsingskader

6. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Beroepsgronden

Buitengebied

7. [appellant A] en [appellant C] betogen dat de raad de SVS niet heeft mogen toepassen, omdat de percelen met nummers 2164 en 3211 niet in het buitengebied liggen. Zij voeren aan dat deze percelen onderdeel waren van het bestemmingsplan "Ootmarsum, Brookhuis" en niet van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010". [appellant A] en [appellant C] voeren verder aan dat de percelen in de "Omgevingsvisie Overijssel" en in de "Omgevingsvisie Dinkelland" als "woonomgeving" gekwalificeerd worden en binnen de waarde "Kernen met een woon- en centrumfunctie" vallen. Daarnaast blijkt uit de nota van zienswijzen dat de raad zelf niet spreekt van buitengebied, maar van "overgangsgebied".

[appellant A] en [appellant C] voeren verder aan dat ook feitelijk gezien de percelen niet tot het buitengebied behoren. Dit blijkt al uit de omliggende bebouwing. Momenteel staan er 11 woningen op korte afstand rond de percelen 2164 en 3211, wat door de vaststelling van een bestemmingsplan in 2022 nog zal groeien tot 14 woningen. Tot slot wijzen zij op een verkeersbesluit dat door de raad is gepubliceerd op 12 september 2023 waarmee de grens van de bebouwde kom wordt verlegd en de percelen binnen de bebouwde kom komen te vallen.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de percelen met nummers 2164 en 3211 tot het buitengebied behoren. De raad stelt dat voor de kwalificatie van een gebied als bebouwde kom, de feitelijke situatie doorslaggevend is. De naam van het voorheen geldende bestemmingsplan, de waardenkaart uit de "Omgevingsvisie Dinkelland", evenals het feit dat de percelen door de raad als "overgangsgebied" zijn aangeduid, zijn voor deze vraag niet relevant. De raad wijst erop dat de percelen door een sloot gescheiden zijn van de ten noorden daarvan liggende bebouwing. Volgens de raad is er daarom geen samenhang tussen de percelen 2164 en 3211 en de omliggende bebouwing, waardoor er geen sprake van is dat de percelen feitelijk binnen de bebouwde kom liggen.

7.2. Niet in geschil is dat de SVS alleen kan worden toegepast als de sloop- en bouwlocaties zich in het buitengebied van de gemeente Dinkelland of Tubbergen bevinden. Dat staat in de spelregels van de SVS.

7.3. De Afdeling stelt vast dat de SVS geen definitie bevat van wat onder het buitengebied

moet worden begrepen. De Afdeling overweegt dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat voor het kwalificeren van een gebied als bebouwde kom, de feitelijke situatie doorslaggevend is. Niet de plaats van het verkeersbord dat de bebouwde kom aangeeft is bepalend, maar de aard van de omgeving. Daarbij is in het bijzonder van belang of sprake is van een concentratie van bebouwing en of het gebied door die bebouwing overwegend een woon- of verblijffunctie heeft. Vergelijk de uitspraak van 31 maart 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:691](#).

7.4. De Afdeling overweegt dat de eventuele toekomstige bebouwing aan de oostzijde van de percelen met nummers 2164 en 3211 en het verkeersbesluit uit 2023 niet relevant zijn voor de beoordeling van de vraag of de raad zich ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op het standpunt heeft mogen stellen dat de percelen tot het buitengebied behoren. De Afdeling stelt vast dat de bebouwing ten noorden van de percelen in kwestie onderdeel is van een woonwijk en daarmee van de bebouwde kom. Deze wijk kenmerkt zich door een dichte concentratie van woonbebouwing met een samenhangende structuur. Het gebied ten oosten, zuiden en westen van de percelen in kwestie kenmerkt zich juist door een veel lagere dichtheid van bebouwing, een ander type bebouwing, minder samenhang en meer landschappelijke en agrarische ruimte. Dit gebied kan getypeerd worden als buitengebied. Verder stelt de Afdeling vast dat de percelen in kwestie feitelijk bestonden uit grasveld ten tijde van de vaststelling van het plan. Onder deze omstandigheden heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt mogen stellen dat de grens tussen de bebouwde kom en het buitengebied ligt ter hoogte van het slootje tussen de percelen 2164 en 3211 en de ten noorden daarvan gelegen bebouwing. Op luchtfoto's is deze overgang duidelijk te zien. De Afdeling overweegt dat de percelen in kwestie niet genoeg aansluiting vinden bij de ten noorden daarvan gelegen woonwijk, maar als open grassvelden juist passen bij de lage concentratie van bebouwing in het buitengebied dat daar begint. Daarom heeft de raad zich, naar het oordeel van de Afdeling, terecht op het standpunt gesteld dat de percelen met nummers 2164 en 3211 behoren tot het buitengebied.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad bij de vaststelling van het plan toepassing heeft mogen geven aan de SVS, omdat de percelen met nummers 2164 en 3211 in het buitengebied liggen.

Het betoog slaagt niet.

Woonbestemming

8. [appellant A] en [appellant C] betogen dat de raad ten onrechte en ongemotiveerd de bestemming "Wonen" heeft toegekend aan de percelen met nummers 2164 en 3211.

In de eerste plaats voeren [appellant A] en [appellant C] aan dat de raad met de bestemmingswijziging geen juiste toepassing heeft gegeven aan de SVS, althans dit onvoldoende heeft gemotiveerd. Met toepassing van de SVS kunnen volgens [appellant A] en [appellant C] alleen planologische bouwmogelijkheden worden aangepast en geen bestemmingswijzigingen mogelijk worden gemaakt.

In de tweede plaats voeren [appellant A] en [appellant C] aan dat de woonbestemming niet passend is bij het beoogde gebruik van de percelen. Zij stellen dat er geen sprake zal zijn van hobbymatig gebruik omdat er acht paarden op de percelen gehouden gaan worden, wat te veel is om nog te kunnen spreken over hobbymatig gebruik. [appellant A] en [appellant C] wijzen op de uitspraak van de Afdeling van 20 november 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:3803](#), waarin werd geoordeeld dat het hobbymatig houden van twee paarden niet passend was op gronden met de woonbestemming omdat dat perceel werd omringd door andere woningen.

[appellant A] en [appellant C] voeren aan dat de bestemming "Cultuurgrond" zoals uit het bestemmingsplan "Ootmarsum, Brookhuis" passender was geweest.

Op de zitting hebben [appellant A] en [appellant C] daarnaast toegelicht dat zij ervoor vrezen dat de percelen 2164 en 3211 in de toekomst voor andere doeleinden gebruikt zullen worden dan voor het houden en beweiden van paarden. Dit blijkt volgens hen al uit de op 27 februari 2023 verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van 108 zonnepanelen op de percelen. Een gemiddeld huishouden heeft volgens [appellant A] en [appellant C] slechts 10 zonnepanelen nodig. Ook vrezen zij dat de woonbestemming het in de toekomst gemakkelijker zal maken voor [partij] om op de percelen een nieuwe woning te bouwen.

8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de bestemming "Wonen" passend is voor de percelen met nummers 2164 en 3211. De raad stelt dat de voorliggende ontwikkeling is bedoeld voor het hobbymatig houden van pony's om het woongenot van [partij] te vergroten. In de nota van zienswijzen stelt de raad dat het hobbymatig houden van pony's in dit geval niet strijdig is met de woonbestemming, omdat de percelen in het buitengebied liggen en het qua ruimtelijk uitstraling passend is. Omdat de bestemming "Cultuurgrond" bedoeld is voor agrarisch gebruik, is die bestemming volgens de raad niet passend voor de percelen. De raad heeft op de zitting toegelicht dat er door de toekenning van de woonbestemming aan de percelen niet planologisch de mogelijkheid ontstaat om daar een woning te bouwen.

8.2. Op de zitting heeft [partij] toegelicht dat hij niet acht maar vijf paarden heeft, waarvan hooguit twee pony's op de percelen 2164 en 3211 zullen staan. Het houden van de pony's is volgens [partij] hobbymatig en vergroot zijn woongenot evenals het woongenot van de bewoners van de omliggende woningen. Ook heeft hij toegelicht dat de zonnepanelen bedoeld zijn voor zowel zijn eigen gebruik als voor het terugleveren van energie.

8.3. Over het betoog dat bij de toepassing van de SVS geen bestemmingswijziging kan plaatsvinden, overweegt de Afdeling het volgende. [appellant A] en [appellant C] verwijzen naar de volgende spelregel uit de SVS: "De planologische bouwmogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie". De Afdeling overweegt dat onder het kopje "Overige wet- en regelgeving" in de SVS staat dat het schuur voor schuurbeleid enkel bepaalt onder welke voorwaarden extra bebouwingsmogelijkheden toegekend kunnen worden en dat te allen tijde zal moeten worden voldaan aan bestaande eisen op het gebied van milieuregelgeving, bereikbaarheid, parkeren, ruimtelijke kwaliteit, enzovoort. Naar het oordeel van de Afdeling kan daaruit worden afgeleid dat de SVS op zichzelf niet in de weg staat aan bestemmingswijzigingen, maar dat los daarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van dergelijke wijzigingen altijd moeten worden getoetst. Dat geldt ook voor de wijziging van de bestemmingen van de percelen met nummers 2164 en 3211 en dat heeft de raad ook gedaan. Het is de Afdeling niet gebleken dat de raad de bestemmingswijziging heeft doorgevoerd enkel met een beroep op de SVS. Daarom is de Afdeling van oordeel dat het plan in zoverre niet in strijd met de SVS is vastgesteld.

8.4. Voor zover [appellant A] en [appellant C] betogen dat de woonbestemming niet passend is bij het beoogde gebruik van de percelen voor het houden en beweiden van paarden en dat daarom voor een andere bestemming gekozen had moeten worden om dit gebruik mogelijk te maken, overweegt de Afdeling het volgende.

Zoals volgt uit wat onder 6 is overwogen, moet de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden toetsen of de raad zich bij het nemen van het bestreden besluit op het standpunt heeft mogen stellen dat een woonbestemming passend is.

Gelet op de verklaring van [partij] dat hij slechts twee pony's op de percelen zal beweiden,

ziet de Afdeling geen aanleiding te twijfelen over het hobbymatig karakter daarvan. Het is de Afdeling niet gebleken dat de percelen voor agrarische doeleinden gebruikt zullen worden en dat daarom gekozen had moeten worden voor een agrarische bestemming in plaats van de woonbestemming. Op de zitting is gebleken dat [appellant A] en [appellant C] niet tegen het houden van de pony's zelf zijn. Zij hebben ook niet aangevoerd dat het houden van twee pony's op de percelen niet passend is binnen de omgeving. De Afdeling overweegt dat de ruimtelijke uitstraling van het houden van de pony's past bij de percelen, omdat deze in het buitengebied liggen en omdat de pony's enkel hobbymatig gehouden zullen worden. De uitspraak waar [appellant A] en [appellant C] naar verwijzen maakt dit niet anders. De situatie in die zaak is niet vergelijkbaar omdat de percelen aanzienlijk verschillen in formaat en ook de relatie tot het buitengebied is anders.

Gelet op het voorgaande overweegt de Afdeling dat de raad er van uit mocht gaan dat de percelen gebruikt zullen worden ter vergroting van het woongenot van [partij] en dat de bestemming "Wonen" daarom passend is. Dit komt in het plan ook tot uitdrukking door de figuur "relatie" op de verbeelding in samenhang met artikel 3.2.1 van de planregels waaruit volgt dat de twee bestemmingsvlakken worden aangemerkt als één bestemmingsvlak.

8.5. Voor zover [appellant A] en [appellant C] betogen dat het plan door het toekennen van de bestemming "Wonen" aan het perceel 2164 ten onrechte niet in de weg staat aan het plaatsen van 108 zonnepanelen omdat dit niet passend is binnen een woonbestemming, overweegt de Afdeling als volgt. De raad heeft op de gronden met de bestemming "Wonen" onder meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. In artikel 3.2.4 van de planregels zijn daarvoor regels gesteld. Daaruit volgt dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2 m mag bedragen. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van 2 m acht de Afdeling op zichzelf passend binnen een woonbestemming. Dat daaronder mede zonnepanelen kunnen worden begrepen, en dat daarvoor na de vaststelling van het plan een omgevingsvergunning is verleend, maakt niet dat de raad de woonbestemming geen passende bestemming heeft mogen vinden. Hierbij acht de Afdeling mede van belang dat de gronden met de bestemming "Wonen" alvorens ze te gebruiken en/of in gebruik te laten nemen, goed landschappelijk moeten worden ingepast op grond van artikel 3.4.2 van de planregels.

8.6. Voor het overige stelt de Afdeling vast dat het plan het niet mogelijk maakt dat er op de percelen 2164 of 3211 een woning wordt gebouwd. De vrees van [appellant A] en [appellant C] voor eventuele toekomstige ontwikkelingen in die richting valt buiten de omvang van het geschil.

8.7. Gelet op het vorenstaande komt de Afdeling tot het oordeel dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat de bestemming "Wonen" passend is voor de percelen met nummers 2164 en 3211.

Het betoog slaagt niet.

Te veel vierkante meters nieuwe bijbehorende bouwwerken

9. [appellant A] en [appellant C] betogen dat het plan te veel vierkante meters aan bijgebouwen mogelijk maakt. Zij voeren aan dat het plan in totaal 205 m² aan bebouwing mogelijk maakt, terwijl met de afbraak van de oude schuur van 160 m² en na toepassing van de staffel uit de SVS slechts 130 m² vrijkomt voor het legaliseren en bouwen van bebouwing. Dit is volgens [appellant A] en [appellant C] in strijd met het uitgangspunt van ontstening uit de SVS. Zij voeren aan dat de raad ten onrechte de onder het bestemmingsplan "Ootmarsum, Brookhuis" geldende bouwmogelijkheid van 75 m² op het

perceel 2164 heeft meegerekend bij de totstandkoming van het plan. Dit terwijl de bestemming van dat perceel gewijzigd wordt. Volgens [appellant A] en [appellant C] is het inconsistent en willekeurig, om voor de bouwmogelijkheden vast te houden aan het vorige plan en voor de gebruiksmogelijkheden niet. Daarnaast worden in dit plan meer bijgebouwen toegestaan op de gronden met de bestemming "Wonen" dan op gronden met die bestemming op grond van voorheen geldende bestemmingsplannen mogelijk was.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is en niet in strijd is met de SVS. De raad stelt dat er bij gewijzigd grondgebruik geen aanleiding is om de bestaande bebouwingsmogelijkheid weg te bestemmen. Ook gelet op de gewenste ontwikkeling en de ligging van het perceel 2164 in het buitengebied, is het ruimtelijk aanvaardbaar de onder het vorige bestemmingsplan geldende bouwmogelijkheid van 75 m² te behouden, aldus de raad. Door toepassing van de SVS wordt dit oppervlak vergroot tot 94,7 m². Dit kan omdat van de 130 m² aan bebouwingsoppervlak die is vrijgekomen door toepassing van de SVS, 110,3 m² gebruikt wordt voor de legalisering van de bestaande bijbehorende bouwwerken op het perceel [locatie 1]. De resterende 19,7 m² wordt gebruikt om de bouwmogelijkheid op het perceel 2164 uit te breiden van 75 m² tot 94,7 m². Volgens de raad levert dit alles een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op en voorziet het in de uitbreidingsbehoefte van [partij], wat beide doelen zijn van de SVS. De bouwmogelijkheden zijn vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar, aldus de raad.

9.2. In de SVS staat dat het doel ervan meervoudig is. Enerzijds is het bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door de sloop van leegstaande schuren. Anderzijds is het de bedoeling om ontwikkeling van economische activiteiten (bij zowel bedrijfslocaties als particuliere locaties) te faciliteren en te voorzien in uitbreidingsbehoefte bij particuliere erven.

De SVS bevat een staffel. Deze houdt in dat in ruil voor de mogelijkheid om extra bebouwing te kunnen realiseren, elders een veelvoud aan schuren moet worden gesloopt. Hierbij geldt de volgende sloopverhouding:

staffel		
Oppervlakte extra te bouwen	Met asbesthoudende golfplaten	Zonder asbesthoudende golfplaten
Tot en met 100 m ²	1:1	1:2
101 m ² tot en met 500 m ²	1:2	1:4
501 m ² en meer	1:3	1:5

9.3. In paragraaf 3.3.2 van de plantoelichting is uiteengezet hoe de staffel in dit geval is toegepast. Uiteengezet is dat de bouwplans bestaat uit de legalisatie van bestaande bijbehorende bouwwerken op het perceel [locatie 1] met een totale oppervlakte van 110,3 m² en uit de realisatie van een nieuwe schuur op het perceel met nummer 2164 van 94,7 m². Op het perceel 2164 kon op grond van het vorige plan al een gebouw van 75 m² gebouwd worden, zodat er daar een extra planologische bouwmogelijkheid gewenst is van 24,2 m² [lees: 19,7 m²]. In totaal is de nieuwe gewenste oppervlakte aan bebouwing dus 130 m².

Voor deze bouwplans van 130 m² moet op grond van de SVS elders 160 m² schuur met asbesthoudende golfplaten worden gesloopt. De te slopen schuur heeft een oppervlakte van 160 m² en bevat asbest waardoor voldaan wordt aan de regeling, aldus de plantoelichting.

9.4. Voor zover [appellant A] en [appellant C] aanvoeren dat de raad ten onrechte de bestaande planologische bouwmogelijkheid van 75 m² heeft meegenomen in het plan en dat

dit in strijd is met de SVS, overweegt de Afdeling als volgt. Zoals blijkt uit de plantoelichting is in de SVS staffel 130 m² meegenomen als nieuwe planologische bouwmogelijkheid. De 75 m² als bestaande planologische bouwmogelijkheid staat daar los van. Zoals onder 9.2 beschreven is de SVS bedoeld om extra bebouwingsmogelijkheden te creëren door de sloop van leegstaande schuren op andere locaties. De bouwmogelijkheid van 75 m² bestond echter al en blijft gelden voor hetzelfde perceel. Het behouden van deze bebouwingsmogelijkheid zorgt dus niet voor een 'extra' bebouwingsmogelijkheid op een andere locatie dan waar een bebouwingsmogelijkheid is verwijderd. Daarom valt deze bebouwingsmogelijkheid buiten de reikwijdte van de SVS en mag deze, mits in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, worden overgenomen in het nieuwe plan.

De Afdeling ziet geen aanleiding tot het oordeel te komen dat het behouden van de 75 m² bebouwingsmogelijkheid op het perceel 2164 in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ook ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het inconsistent en willekeurig is van de raad om deze bebouwingsmogelijkheid te behouden terwijl de bestemming van het perceel 2164 wel gewijzigd wordt. In dit kader verwijst de Afdeling naar hetgeen is overwogen onder 8.4 en 8.7.

9.5. Gelet op de voorgaande overweging, ziet de Afdeling ook geen aanleiding voor het oordeel dat er verkeerd toepassing is gegeven aan de SVS of dat er niet is voldaan aan het uitgangspunt van ontstening. De Afdeling stelt vast dat het plan, zonder de 75 m² aan reeds bestaande bebouwingsmogelijkheid, voorziet in 130 m² aan extra bebouwingsmogelijkheden. Dit komt overeen met de extra bebouwingsmogelijkheid die ontstaat met toepassing van de SVS na de sloop van 160 m² aan asbesthoudende schuur. Daarmee is er juist toepassing geven aan de SVS. Ook is er voldaan aan het uitgangspunt van ontstening. Het plan maakt minder bebouwing mogelijk dan de voorgaande bestemmingsplannen en het doel om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door leegstaande schuren te slopen is ook behaald.

9.6. Voor zover [appellant A] en [appellant C] betogen dat het plan ten onrechte meer bijgebouwen toestaat op de gronden met de bestemming "Wonen" dan onder voorheen geldende bestemmingsplannen op gronden met die bestemming mogelijk was, overweegt de Afdeling dat de raad redelijkerwijs medewerking heeft kunnen verlenen aan het initiatief van [partij]. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. In hetgeen [appellant A] en [appellant C] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding tot het oordeel te komen dat het plan ten onrechte meer bijgebouwen op gronden met de bestemming "Wonen" toelaat dan de voorheen geldende bestemmingsplannen. Een van de doelen van de SVS is te voorzien in een uitbreidingsbehoefte bij particuliere erven. Dat kan met de bouwmogelijkheden uit dit plan worden bereikt. Daartegenover hebben [appellant A] en [appellant C] niet gesteld dat en waarom zij zodanige onevenredig negatieve gevolgen van die bebouwingsmogelijkheden zullen ondervinden dat het plan niet op deze manier vastgesteld had mogen worden.

Het betoog slaagt niet.

Rechtsonzekerheid

10. [appellant A] en [appellant C] betogen dat de artikelen 3.4.1 en 3.6, in samenhang met artikel 3.4.2 van de planregels, rechtsonzeker zijn.

Artikel 3.4.1, onder h, van de planregels spreekt over de aanduiding "bijgebouwen", terwijl deze aanduiding op de verbeelding niet voorkomt en het begrip "bijgebouwen" niet gedefinieerd is. De aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken" staat wel op de verbeelding, maar wordt niet genoemd in artikel 3.4.1, onder h, van de planregels.

Artikel 3.6 van de planregels geeft een afwijkingsbevoegdheid van de in artikel 3.4.2 van de planregels gestelde voorwaardelijke verplichting. [appellant A] en [appellant C] betogen dat de termen "minimaal gelijk" en "minimaal gelijk beschermingsniveau" uit de afwijkingsbevoegdheid geen duidelijkheid bieden over de te nemen maatregelen. Het bestemmingsplan voorziet daarom onvoldoende in concrete normen waaraan moet worden voldaan bij afwijking van de inrichtingstekening uit bijlage 1 van de planregels. Zij verwijzen naar de uitspraak van de Afdeling van 8 juli 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:2126](#).

10.1. De raad onderkent dat artikel 3.4.1, onder h, van de planregels een verkeerd begrip bevat, maar stelt dat desondanks nog voldoende duidelijk is wat er met de planregel bedoeld wordt. Indien de Afdeling toch tot het oordeel komt dat dit artikel in strijd is met de rechtszekerheid, verzoekt de raad de Afdeling om zelf in de zaak te voorzien en dit eventuele gebrek te verbeteren.

Verder stelt de raad zich op het standpunt dat de uitspraak waarnaar [appellant A] en [appellant C] verwijzen alleen ziet op een voorwaardelijke verplichting en niet op een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Artikel 3.4.2 voorziet door verwijzing naar de inrichtingstekening in bijlage 1 bij de planregels wel in concrete normen waaraan voldaan moet worden. De voorwaardelijke verplichting voldoet daarmee aan de door [appellant A] en [appellant C] aangehaalde jurisprudentie.

10.2. De Afdeling stelt vast dat artikel 3.4.1, onder h, van de planregels inderdaad een verwijzing bevat naar een begrip dat niet in het plan voorkomt: de aanduiding "bijgebouwen". Hoewel aannemelijk is dat dit een verschrijving betreft, kan deze verschrijving leiden tot verwarring en onduidelijkheid over het toegelaten gebruik van de gronden. De indruk wordt gewekt dat artikel 3.4.1, onder h, niet van toepassing is op gronden met de "specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken", terwijl dit wel de bedoeling is geweest van de raad. Daarom komt de Afdeling tot het oordeel dat er sprake is van strijd met de rechtszekerheid en dat artikel 3.4.1, onder h, van de planregels niet met de vereiste zorgvuldigheid is vastgesteld.

In zoverre slaagt het betoog.

10.3. De Afdeling stelt vast dat artikel 3.4.2 van de planregels een voorwaardelijke verplichting bevat die bepaalt dat het gebruik van de gronden uitsluitend is toegestaan indien het inrichtingsplan is gerealiseerd. Artikel 3.6 van de planregels bepaalt dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.2 van de planregels indien in plaats van de landschapsmaatregelen uit het inrichtingsplan, andere landschapsmaatregelen worden getroffen die "minimaal gelijk" zijn aan het inrichtingsplan en deze voorzien in een "minimaal gelijk beschermingsniveau" van de landschappelijke waarden.

De Afdeling volgt [appellant A] en [appellant C] niet in hun betoog dat de in artikel 3.6, onder a, van de planregels opgenomen passages "minimaal gelijk" en "minimaal gelijk beschermingsniveau" onduidelijk en daarmee rechtsonzeker zijn. De raad stelt terecht dat de voorwaardelijke verplichting uit artikel 3.4.2 voldoende concreet is doordat deze is gekoppeld aan de inrichtingstekening uit bijlage 1 bij de planregels. Daarmee voldoet dit artikel aan de door [appellant A] en [appellant C] aangehaalde jurisprudentie, omdat die uitspraak slechts

ziet op vage normen in een voorwaardelijke verplichting. De afwijkingsbevoegdheid uit artikel 3.6 van de planregels verplicht vervolgens tot een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het inrichtingsplan genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald. Daarbij wijst de Afdeling erop dat indien zich de situatie voordoet dat wordt gekozen voor de realisatie van andere landschapsmaatregelen dan die zijn opgenomen in de inrichtingstekening uit bijlage 1 van de planregels, artikel 3.6 van de planregels vereist dat een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan wordt verleend. In het kader van de verlening van deze vergunning en de daartegen openstaande rechtsbeschermingsmogelijkheden kan worden getoetst of de andere landschapsmaatregelen voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau als het inrichtingsplan uit bijlage 1 bij de planregels. Zie ook onder 10.2 in de uitspraak van 17 november 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:2554](#). In deze uitspraak waren dezelfde begrippen aan de orde, terwijl in de door [appellant A] en [appellant C] genoemde uitspraak andere begrippen aan de orde waren.

In zoverre slaagt het betoog niet.

Conclusie

11. Gelet op wat [appellant A] en [appellant C] hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover dat gaat over de vaststelling van artikel 3.4.1, onder h, van de planregels is genomen in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre moet worden vernietigd.

12. Omdat niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien, namelijk door te bepalen dat artikel 3.4.1, onder h, van de planregels als volgt komt te luiden: "het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken' anders dan ten behoeve van het wonen ter plaatse van de aanduiding 'relatie'". Deze uitspraak treedt in zoverre in de plaats van het bestreden besluit voor zover dit wordt vernietigd.

Hierbij betreft de Afdeling dat de bedoeling van de raad met de planregel voldoende duidelijk is zodat ook derdebelanghebbenden hiermee niet in hun belang worden geschaad en dat de raad de Afdeling heeft verzocht om zelf in de zaak te voorzien.

13. De Afdeling ziet aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening.

14. De raad moet de proceskosten vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland van 21 december 2021, voor zover het artikel 3.4.1, onder h, van de planregels betreft;

III. bepaalt dat artikel 3.4.1, onder h, van de planregels als volgt komt te luiden:

"het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken' anders dan ten behoeve van het wonen ter plaatse van de aanduiding 'relatie'.";

IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit van 21 december 2021, voor zover dit is vernietigd;

V. draagt de raad van de gemeente Dinkelland op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III, wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Dinkelland tot vergoeding van bij [appellant A], [appellant B], [appellant C] en [appellant D] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.750,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Dinkelland aan [appellant A], [appellant B], [appellant C] en [appellant D] het door hen betaalde griffierecht ten bedrage van € 184,00 vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door ■■■■■ lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van ■■■ J.J.M.A. Wolvers-Poppelaars, griffier.

Het lid van de enkelvoudige kamer is verhinderd de uitspraak te ondertekenen

w.g. Wolvers-Poppelaars
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 7 februari 2024

780-1076

Bijlage

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 3:2

Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.

Artikel 8:72

[...]

3. de bestuursrechter kan bepalen dat:

[...]

b. zijn uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit of het vernietigde gedeelte daarvan.

Planregels bestemmingsplan "Ootmarsum [locatie 1]" (vastgesteld 21 december 2021)

Artikel 1.17 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

Artikel 3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 3.1. Indien tussen bestemmingsvlakken de figuur 'relatie' is aangegeven worden deze bestemmingsvlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak.

Artikel 3.2.2 Woning

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd welke niet is gelegen binnen de 'specifieke bouwaanduiding-bijbehorende bouwwerken';

[...]

Artikel 3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij de woning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag ter plaatste van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken' uitsluitend bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;

[...]

f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken (m²)' mag de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken' is aangegeven;

g. de goothoogte van een bijbehorend bedraagt ten hoogste 3,5 meter, tenzij er sprake is van de aanduiding 'maximaal goothoogte', in welk geval die aangeduide goothoogte als maximum geldt. Voor een bijbehorend bouwwerk geldt dat bij een dakhelling van 0 graden tot 10 graden (platte dakconstructie) de hoogte maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de eerste verdiepingvloer mag bedragen;

Artikel 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

[...]

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

Artikel 3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

[...]

h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' anders dan ten behoeve van het wonen ter plaatse van de aanduiding 'relatie'.

Artikel 3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Met betrekking tot het gebruiken- en/of het in gebruik laten nemen van de voor 'Wonen' aangewezen gronden, gelden de volgende regels:

a. het gebruiken- en/of het in gebruik laten nemen van de gronden is uitsluitend toegestaan indien de aanleg en instandhouding van de beplanting- en verhardingsmaatregelen conform het in bijlage 1 bij de regels opgenomen inrichtingsplan is gerealiseerd, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

[...]

Artikel 3.6 Afwijken voorwaardelijke verplichting

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.2 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in bijlage 1, andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in bijlage 1 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in bijlage 1 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;

b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Planregels bestemmingsplan "Ootmarsum, Brookhuis" (vastgesteld 18 maart 2008)

Artikel 7.2.1

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

[...]

b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen zal maximaal 75 m² bedragen;

[...]

Artikel 9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor cultuurgrond aangewezen gronden zijn bestemd voor:

[...]

Met de daarbijbehorende:

c. gebouwen ten behoeve van opslagruimte en de stalling van voertuigen, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "gebouw toegestaan";

[...]

Artikel 9.2.1

Voor het bouwen van de in lid 9.1, onder d genoemde gebouwen, geldt de volgende bepaling:

- de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 289661
Datum vergadering: 21 december 2021
Datum voorstel: 28 september 2021
Nummer: 9 A
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Ootmarsum Timmusweg 11'

Voorgesteld raadsbesluit

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Ootmarsum Timmusweg 11' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPTIMMUSWEG-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPTIMMUSWEG-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen conform de conclusies verwoord in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Ootmarsum Timmusweg 11''

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Ootmarsum Timmusweg 11' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om het woonerf Timmusweg 11 te Agelo uit te breiden met de gronden aan de overzijde van het perceel. Door toepassing van de schuur voor schuur regeling kan op het woonperceel bijbehorende bouwwerken worden gelegaliseerd en kan op het perceel aan de overzijde van de weg een bijbehorend bouwwerk (schuur) bij de woning worden gerealiseerd. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de locatie van de voormalige 'Alpentuin' aan de Timmusweg ong. te Agelo te herontwikkelen en te betrekken bij zijn woonperceel aan de Timmusweg 11 te Agelo. Daarnaast wil initiatiefnemer de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning Timmusweg 11 vergroten door gebruik te maken van de Schuur voor Schuur regeling. Hiervoor wordt een schuur ter grootte van 169 m² aan de Timmusweg ong. (een perceel gelegen achter de locatie van de voormalige 'Alpentuin') ingezet.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het Schuur voor Schuur beleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om het woonerf Timmusweg 11 uit te breiden met de gronden aan de overzijde van de weg en om extra bouwmogelijkheid voor bijbehorende bouwwerken bij de woning te creëren. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met de vigerende bestemmingsplannen 'Ootmarsum Overige Gebieden' en 'Ootmarsum - Brookhuis', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Schuur voor schuur beleid

Op basis van de beleidsnota 'Schuur voor Schuur gemeente Dinkelland' kan extra bouwmogelijkheid voor bijbehorende bouwwerken worden verkregen in ruil voor de sloop van schuren elders. Initiatiefnemer heeft reeds een schuur met asbesthoudende golfplaten ter grootte van 169 m² gesloopt. Deze schuur was gesitueerd op een perceel aan de Timmusweg ong. (betreft een perceel dat gelegen is achter het perceel dat voorheen bekend stond als de voormalige 'Alpentuin'). Gelet op de reeds ingediende aanvraag om herziening van het bestemmingsplan en gelet op de geconstateerde staat van de desbetreffende schuur,

waarbij de veiligheid niet langer gegarandeerd kon worden, heeft uw college bij brief van 14 mei 2020 ingestemd met de voortijdige sloop van de schuur en aangegeven dat de sloopmeters alsnog ingezet kunnen worden in het kader van de schuur voor schuur regeling voor de reeds aangevraagde herziening van het bestemmingsplan. In de regels van voorliggend ontwerp bestemmingsplan is de bouwmogelijkheid op genoemde locatie verwijderd, zodat geborgd is dat op die locatie de eerder gesloopte schuur niet alsnog herbouwd kan worden.

Door de sloop van de 169 m² asbesthoudende schuur ontstaat er een 'bouwrecht' van 138,5 m² op een herbouwlocatie waar een woonbestemming geldt (en de aangrenzende gronden) dan wel op een VAB-locatie (en de aangrenzende gronden). Initiatiefnemer wil dit 'bouwrecht' inzetten voor zijn woonerf aan de Timmusweg 11. Dit woonerf wil hij daarbij uitbreiden met de gronden die aan de overzijde van zijn huidig woonerf zijn gelegen. Dit betreft de gronden die voorheen bestemd waren als 'Modeltuin' en bekend stond als de 'Alpentuin'. Hoewel beide locaties gescheiden worden door een 30 km/h weg (Timmusweg), kan het geheel wel beschouwd worden als aangrenzende gronden en valt het binnen de reikwijdte van het schuur voor schuur beleid. Overwegse situaties komen vaker voor binnen de systematiek van het buitengebied en op de verbeelding van het bestemmingsplan worden deze gebieden dan middels de figuur 'relatie' aan elkaar gekoppeld.

Los van het bovenstaande is het daarnaast duidelijk dat de bestemming 'Modeltuin', niet meer voldoet aangezien de modeltuin gesaneerd is. Onderzocht is welke bestemming vervolgens passend is voor het perceel. Initiatiefnemer heeft gevraagd de bestemming om te zetten, zodat de bouw van een schuur voor het hobbymatige gebruik door de bewoners van het woonerf Timmusweg 11 mogelijk wordt. Het gaat dan om een bijgebouw bij de woning aan de overzijde. Hiervoor is de bestemming 'Wonen' een passende bestemming waarbij het bijgebouw functioneel ondergeschikt zal zijn aan de bestaande woning. Deze omzetting wordt passend binnen de systematiek van het buitengebied en ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Om dit te realiseren zal er een herziening van het bestemmingsplan moeten plaatsvinden. Na herziening van het bestemmingsplan hebben voorliggende gronden een woonbestemming en zou middels een nieuwe bestemmingsplanherziening alsnog extra bouwmogelijkheden middels het Schuur voor Schuur beleid gerealiseerd kunnen worden.

Te bouwen nieuwe schuur

Initiatiefnemer wil op de gronden van de voormalige 'Alpentuin' een schuur bouwen met een oppervlakte van 99,2 m². Voor wat de locatie van de voormalige 'Alpentuin' betreft, kan deze beschouwd worden als een stedenbouwkundig ongewenste situatie. Hoewel de modeltuin inmiddels verwijderd is, is deze planologisch nog steeds mogelijk. Sanering van de alpentuin, bestaande uit gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, aangebrachte verharding in de vorm van bestrating en de aanleg van hoogteverschillen met behulp van aangebracht puin komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Sanering van de Alpentuin is planologisch gewenst. Het is daarom onredelijk, gelet op de gewenste herontwikkeling, om de bestaande toegestane oppervlakte aan bebouwing weg te bestemmen. Het gaat dan om een maximale oppervlakte van 75 m².

De wens betreft echter een schuur met een groter oppervlakte. Hiervoor biedt toepassing van de schuur voor schuur regeling mogelijkheden. Door 24,2 m² van van het verkregen 'bouwrecht' door sanering van eerder genoemde schuur aan de Timmusweg ong. in te zetten kan er voldaan worden aan de bouw wens van 99,2 m². In de regels van het bestemmingsplan is nadrukkelijk geborgd dat de schuur een ondergeschikte functie moet hebben en niet ten behoeve van zelfstandige bewoning gebruikt mag worden. Daarnaast is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor wat betreft de uitvoering van het erfinrichtingsplan. Hiermee is er ook qua situering van de schuur en de inrichting van het erf geborgd dat er sprake is van een schuur die niet op zichzelf staat, maar onderdeel uitmaakt van het woonerf Timmusweg 11.

Legalisatie bijbehorende bouwwerken

Voor het huidige woonerf Timmusweg 11 te Agelo loopt nog een handhavingszaak betreffende een aantal zonder vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken. Gezamenlijk gaat het om 110,3 m² aan bijbehorende bouwwerken die op grond van het huidige bestemmingsplan niet vergund kunnen worden, wegens overschrijding van de maximale toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Het schuur voor schuur beleid bestond destijds nog niet. Inmiddels kan op grond van dit beleid de hiervoor genoemde 110,3 m² aan bijbehorende bouwwerken alsnog gelegaliseerd worden. Hiervoor wordt 110,3 m² van het verkregen 'bouwrecht' door sanering van eerder genoemde schuur aan de Timmusweg ong. ingezet.

Zienswijzen

Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de omzetting van de bestemming 'Modeltuin' naar de

bestemming 'Wonen', omdat de omzetting onevenredige nadelige gevolgen voor hen heeft, de beoogde schuur het natuurlijke en vrije uitzicht op ontoelaatbare wijze ontnemt en de geboden mogelijkheden in strijd zijn met het beleid van de gemeente.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op een aanpassing van de verbeelding en de planregels ten behoeve van het gewijzigd vastleggen van de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en het borgen van een relatie tussen beide bestemmingsvlakken als één bestemmingsvlak.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgestelde plan en van de reactie op hun zienswijze.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienswijze kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Evaluatie

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de plv. secretaris

G. van Hofwegen

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 21 december 2021

Nummer: 9 B

Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Ootmarsum Timmusweg 11'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 september 2021, nr. 9 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 16 november 2021;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Ootmarsum Timmusweg 11' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPTIMMUSWEG-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPTIMMUSWEG-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om ten aanzien van de ingediende zienswijze te beslissen conform de conclusies verwoord in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Ootmarsum Timmusweg 11''

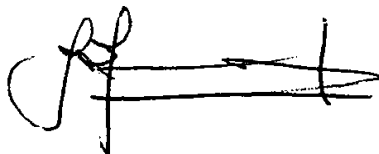
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 21 december 2021

de raadsgriffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'O' followed by a horizontal line and a small flourish.

mr. O.J.R.J. Huitema MPM

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.

J.G.J. Joosten