

Zienschwizzennota ontwerpbestemmingsplan 'Schipleidelaan e.o.' - april 2021

Inleiding

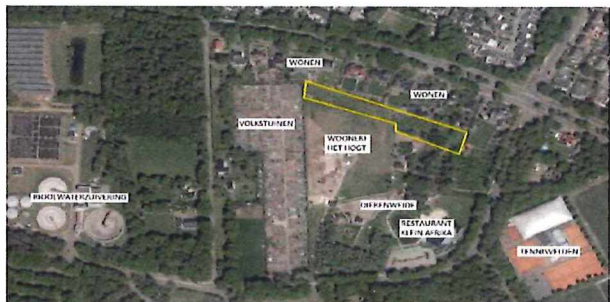
Het ontwerpbestemmingsplan 'Schipleidelaan e.o.' heeft vanaf 9 december 2020 tot en met 19 januari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienschwijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Er is één zienschwijze ingediend. De zienschwijze is binnen de wettelijke termijn ingekomen, c.q. verzonden en daarom ontvankelijk. In deze zienschwizzennota wordt aangegeven hoe met de zienschwijze wordt omgegaan en of de zienschwijzen aanleiding hebben gegeven om het plan daarop aan te passen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De originele zienschwijze is bij de stukken van de raad gevoegd.

Zienschwijzen en reactie

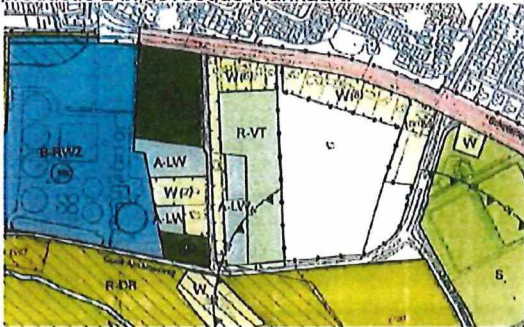
Nr	Zienschwijze	Reactie gemeente
	Inleiding	
1	Met het ontwerpbestemmingsplan wordt een deel van de zogenoemde Groene zone – welke zone voorheen onderdeel uitmaakte van het terrein Hogt en nu wordt aangeduid met 'Klein Afrika' - uit het plangebied van het bestemmingsplan Terrein Hogt gehaald. Hiermee verdwijnt de groene buffer tussen de woningen aan de Schipleidelaan en de dierenweide.	Een deel van het terrein Hogt krijgt in het bestemmingsplan 'Schipleidelaan e.o.' de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mag per woonperceel 30 m ² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Dit is exclusief de toegestane bebouwing op het aangrenzende woonperceel, op basis van de regels van het daar geldende bestemmingsplan. Aan de zuid- en oostzijde is de functieaanduiding 'houtsingel' opgenomen waardoor er sprake is van een groene buffer. Deze functie is geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting, opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De houtsingel moet worden aangelegd en in stand gehouden. Door de houtsingel en de beperkte mogelijkheid voor bijgebouwen blijft er sprake van een groene buffer.
2	Destijds is het ontwerpbestemmingsplan Terrein Hogt gewijzigd vastgesteld om met deze groene buffer en het bij het bestemmingsplan Terrein Hogt behorende landschapsplan/beplantingsplan het woon- en leefklimaat van de bewoners aan de Schipleidelaan te kunnen waarborgen.	Dit wordt nog steeds gewaarborgd door de voorwaardelijke verplichting (zie beantwoording nr. 1)
3	Met de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, die ziet op de aanleg en instandhouding van de 'houtsingel' 2 en met een kwalitatieve verplichting is de aanleg en de instandhouding van de beplanting geborgd. Deze kwalitatieve verplichting is in 2015 vastgelegd in de notariële akte, waarmee de gemeente grond heeft geruimd/overgedragen aan [REDACTED] en [REDACTED]. Hiermee zijn ook de rechtsopvolgers van [REDACTED] gebonden aan deze kwalitatieve verplichting.	De verplichtingen voor het terrein 'Hogt' gelden ook voor eventuele rechtsopvolgers. De gronden die betrekking hebben op het bestemmingsplan 'Schipleidelaan e.o.' voorzien ook in een voorwaardelijke verplichting om een houtsingel aan te brengen en in stand te houden.
4	De kwalitatieve verplichting ziet met name op de aanleg en instandhouding van het groen dat conform de met de omwonenden gemaakte afspraken dient te worden aangeplant en in stand moet worden gehouden. Dit wordt hierna nader toegelicht.	Dit is correct en heeft betrekking op de gronden van de Hogt
5	Nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna de Afdeling, had geoordeeld dat de exploitant van de dierenweide, hierna [REDACTED], de voornoemde groene buffer (hierna: de groenzone) niet als dierenweide mag gebruiken, ook niet op basis van het overgangsrecht, heeft de gemeente toegezegd handhavend te zullen optreden indien [REDACTED] daar dieren laat lopen.	Er komen op de gronden van het bestemmingsplan 'Schipleidelaan e.o.' geen dieren te lopen. Dit is niet mogelijk binnen de bestemming 'Wonen,' uitgezonderd hobbymatige dieren. Deze mag een ieder binnen de bestemming 'Wonen' houden.
6	Enige tijd geleden zijn er echter dierenhokken gebouwd op de groenzone en lopen er regelmatig dieren. Ten aanzien van de dieren werd aanvankelijk wel opgetreden, maar niet tegen de opgerichte gebouwen. Deze staan op grond die [REDACTED] inmiddels heeft verkocht aan zijn bureu.	Deze gronden zijn geen onderdeel van de Hogt en behoren bij de aangrenzende woningen. Het bestemmingsplan 'Schipleidelaan e.o.' regelt dat deze gronden de bestemming 'Wonen' krijgen.
7	Reclamant heeft zowel de gemeente als de omwonenden gevraagd of er niet een gezamenlijk plan voor het gebied kon worden ontwikkeld, maar daar is niet op gereageerd.	Dit is voor kennisgeving aangenomen.

8	Reclamant heeft vervolgens uit de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan moeten vernemen dat niet alleen voor de door [REDACTED] verkochte grond de bestemming wordt gewijzigd, maar dat de groenzone en een deel van de dierenweide de bestemming woondoeleinden krijgt. Dit met het kennelijke doel om de illegaal gerealiseerde bebouwing (dierenhokken) en het strijdig gebruik als dierenweide te legaliseren. Dit alles gecombineerd met de mogelijkheid om meer bijgebouwen voor (landbouw-)huisdieren op te richten.	Het bestemmingsplan 'Schipleidelaan e.o.' is opgesteld om de bewoners van de aangrenzende woningen de mogelijkheid te geven om op deze gronden een bijbehorend bouwwerk te kunnen realiseren, waarbij geldt dat men maximaal 30 m ² aan bijbehorende bouwwerken op deze gronden mag realiseren. Deze regeling geldt ook voor de gronden van reclamant. Door de verlenging van de woonpercelen komt het geheel meer in overeenstemming met de diepte van het woonperceel van reclamant.
9	Onduidelijk is waarom gekozen is voor een (afzonderlijk) bestemmingsplan waarbij binnen het plangebied enkel in een bijgebouwenregeling wordt voorzien.	Het bestemmingsplan 'Schipleidelaan e.o.' maakt het alleen mogelijk om eventuele bouwwerken te kunnen realiseren. Woningen zijn binnen dit bestemmingsplan niet mogelijk, waardoor de openheid blijft behouden.
10	Planologisch-juridisch, maar ook feitelijk, gaat het in de kern om een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Waarom niet - zoals algemeen gebruikelijk - gekozen is voor een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied 2007, waarbij een bijgebouwenregeling op deze gronden is opgenomen als onderdeel van de (woon-)percelen aan de Schipleidelaan - laat zich niet anders verklaren dan dat er planologisch bewust een 'knip' is gemaakt ten aanzien van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 en het bestemmingsplan Terrein Hogt. Dit heeft echter de nodige consequenties, die maken dat sprake is van strijd met onder andere het formele rechtszekerheidsbeginsel.	Er is bewust niet aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007', omdat binnen de regels van dat bestemmingsplan meer m ² aan bouwwerken zijn toegestaan. Er is daarom qua toegestane m ² bouwwerken aangesloten bij het geldende bestemmingsplan van deze woningen. Het aantal m ² aan bouwwerken blijft ongewijzigd.
11	De schending van het formele rechtszekerheidsbeginsel ziet ten eerste op het feit dat niet kan worden bepaald wat gezien het bestemmingsvlak het bouwperceel is waarvoor de bijgebouwenregeling geldt. Ten tweede heeft het bouwperceel binnen het ontwerpbestemmingsplan geen hoofdgebouw, zodat vanuit het systeem van de wet en op grond van de definitie van bijgebouw niet kan worden bepaald of hier sprake is van bijbehorende bijgebouwen.	De gronden behoren grotendeels bij de aangrenzende woningen. Woningen zijn in dit bestemmingsplan op deze gronden niet toegestaan. Eventuele bijbehorende bouwwerken behoren dus bij de aangrenzende woonbestemming.
12	Ten derde dienen voor wat de woning en het achtererf betreft de definities te worden gehanteerd zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Dit terwijl voor het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan weer andere definities gelden. Ten vierde is op de verbeelding de aanduiding vermeld 'specifieke vorm van wonen-1', maar deze aanduiding komt niet terug in de regels van het bestemmingsplan. Zie ter toelichting onderstaande verbeelding. Hierop is ook te zien dat het gaat om één bestemmingsvlak.	Het bestemmingsplan 'Schipleidelaan e.o.' heeft een eigen set regels, welke niet aansluiten op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007', maar wel deels aansluiten op de regels geldend voor de aangrenzende woningen. De aanduiding specifieke vorm van wonen-1 kent geen koppeling met de planregels en dient geen planologisch doel. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' is ten onrechte op de verbeelding gezet en zal in het aangepaste plan dan ook worden verwijderd.
13	Ten vijfde zijn daarmee niet de overige bepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 van toepassing, zoals onder andere de antidubbelbelbepaling. Dit alles wordt hierna nader uitgewerkt onder het hoofdstuk 'Bouwperceel'.	Zie beantwoording 12
14	Indien hetgeen reclamant onder randnummer 8 van deze zienswijze naar voren heeft gebracht niet de achterliggende bedoeling weergeeft van uw raad bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan dan zal dit uitdrukkelijk moeten worden vastgelegd	Zie beantwoording 5
15	Het huidige bestemmingsplan Terrein Hogt heeft namelijk met name ten aanzien van het illegaal gebruik en bouwen zonder omgevingsvergunning binnen de	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

	bestemming 'Groen' al een trits aan handhavingzaken opgeleverd.	
16	De eis dat alle regels binnen het bestemmingsplan worden geformuleerd op een duidelijke, precieze en ondubbelzinnige wijze wordt algemeen gezien als een element van het rechtszekerheidsbeginsel, dat verlangt dat juridische teksten duidelijk en voorzienbaar zijn.	De regels zijn gelijk aan andere bestemmingsplannen, duidelijk en voorzienbaar.
17	Hoewel het bestemmingsplan Terrein Hogt, voor wat de groenzone, betreft destijds gewijzigd door uw raad is vastgesteld om zo het woon- en leefklimaat van de omwonenden te waarborgen (en de voorwaardelijke verplichting duidelijk omschrijft wat onder strijdig gebruik wordt verstaan) is verzuimd [REDACTED] te houden aan de verplichting om de hele op de verbeelding weergegeven houtsingel van 7 meter breed aan te leggen. 	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.
18	Omdat het College van B&W er niet op heeft (willen) toezien dat de aanleg van deze houtsingel ter hoogte van de zuidelijke perceelsgrens van de woningen aan de Schipleidelaan en ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen tot aan de Oude Almelseweg werd aangelegd, vóórdat het terrein/de dierenweide in gebruik werd genomen (zoals het bestemmingsplan voorschrijft) is niet de binnen het bestemmingsplan voorgeschreven groene invulling van de groenzone ontstaan.	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen. Op de voorwaardelijke verplichting om de houtsingels aan te leggen en in stand te houden wordt door de gemeente indien noodzakelijk handhavend opgetreden.
19	Dit biedt nu onder andere [REDACTED] de mogelijkheid om te beweren dat het min of meer een stuk braakliggend terrein is. Dat zou niet het geval zijn geweest als [REDACTED] de verplichting tot aanleg en instandhouding van de houtsingel (volledig) was nagekomen.	Zie beantwoording 18
20	Dit zal ongewenste precedentwerking hebben ter zake de nu opgenomen voorwaardelijke verplichting inzake de aanleg van de houtsingel. Zie hieronder 	Zie beantwoording 18
21	Het College van B&W heeft zich namelijk eerder op het standpunt gesteld dat handhaving niet aan de orde was, omdat het hier om een particuliere, civielrechtelijk conflict tussen [REDACTED] en reclamant zou gaan	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.
22	Dit is onjuist. Ten eerste gaat het om een publiekrechtelijke verplichting. Ten tweede gaat het om de nakoming door [REDACTED] van de met de gemeente gemaakte afspraken. Om de nakoming te verzekeren is door de gemeente bedongen dat [REDACTED] 25.000 euro aan boetes verbeurt aan de gemeente bij het niet nakomen van deze verplichting. Dit is onderdeel van de	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

	grondtransactie tussen de gemeente en [REDACTED]. Deze boete is feitelijk al verbeurd. Dit zal hierna onder het vertrouwensbeginsel nader worden toegelicht.	
23	Er is dus nu geen enkele reden om aan te nemen dat [REDACTED] zich nu wel houdt aan de verplichting de houtsingel aan te leggen, laat staan dat het College van B&W zal handhaven in het geval de aanleg en/of de instandhouding van de houtsingel uitblijft.	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.
24	Het belang van de kant van reclamant (dat feitelijk ook het belang van de gemeente is) is dat de dierenweide, die nu door [REDACTED] als dierenpark wordt gebruikt, niet wordt uitgebreid met pakweg 2000 m2. Dit is het deel achter de woning van [REDACTED] en achter de woningen Schipleidelaan 17, 15 en 13. De houtsingel, die nu als een smalle (smaller dan 7 meter) scheidslijn de planologische begrenzing vormt van dierenweide, is daarbij geen belemmering om het als een geheel te exploiteren. Ook nu lopen er dieren in de (wel) aangelegde delen van de houtsingel. Ook de uitbreiding van de wandelpaden die [REDACTED] in de dierenweide heeft aangelegd ligt dan voor de hand.	Het bestemmingsplan 'Schipleidelaan e.o.' maakt een dierenpark niet mogelijk. De gronden binnen dit bestemmingsplan behoren bij de aangrenzende woningen. Wandelpaden vanuit het dierenpark zijn niet mogelijk. De houtsingels moeten worden aangelegd en in standgehouden (dus ook langs het perceel van reclamant).
25	Indien en voor zover uw raad serieus werk wil maken van het houden van (met name) [REDACTED] aan de bestemmingsplanregels, dan zal - indien uw raad de groenzone en een deel van de dierenweide omzet naar woondoeleinden - een duidelijke bepaling opgenomen moeten worden wat onder strijdig gebruik in de zin van de gelegde bestemming wordt verstaan. Naar de mening van Reclamant moet daarbij expliciet worden bepaald dat de grond niet als dierenweide en/of dierenpark, al dan niet in combinatie met het huidige terrein van Klein Afrika, mag worden gebruikt c.q. geëxploiteerd.	Zie beantwoording 24
26	Reclamant is van mening dat dit mede ten doel heeft, c.q. zou moeten hebben, om zogenoemd 'favoritisme' en willekeur te voorkomen. Onder het in artikel 3:4 Awb vastgelegde willekeurverbod valt (zoals bekend) ook inconsistente beleidsvoering.	Voor kennisgeving aangenomen.
27	Dat laatste is hier aan de orde, omdat binnen het bestemmingsplan Terrein Hogt expliciet is gekozen voor een groene invulling van dit gebied, dat de 'entree' vormt van Het Hulsbeek, waarbij het ruimtelijk beleid is dat het moet gaan om de versterking van recreatie en groen.	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen
	Ruimtelijk beleid	
28	Tot op de dag van vandaag is het beleid dat enkel nog meegewerkt wordt aan plannen/ontwikkelingen in dit gebied indien het gaat om een recreatieve invulling van de entree van Het Hulsbeek. Dat was ook het uitgangspunt om mee te werken aan de herontwikkeling van het Terrein Hogt.	De gronden worden ingesloten door de bestaande bebouwing aan de Schipleidelaan, het volkstuintencomplex, de dierenweide, restaurant Klein Afrika en het nieuwe woonerf Hogt, bestaande uit drie gebouwen.  <i>Gele lijn = globaal plangebied</i> Het plangebied wordt door diverse factoren aan het zicht onttrokken, waardoor het plan geen nadelige gevolgen heeft voor de recreatieve-landschappelijke beleving van Het Hulsbeek. Dit komt ook mede door de afstand ten opzichte van de Schipleidelaan, Binnenweg en de Oude Almelseweg.
29	De (planologische) voorgeschiedenis en het ontstaan van Klein Afrika, het beleid ten aanzien van het meewerken	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

	aan deze ontwikkeling, alsmede de afspraken die met de omwonenden zijn gemaakt volgen uit bijgevoegde raadsinfbrief van 1 juli 2015 (productie 1), de bestemmingsplankaart die hoort bij het bestemmingsplan Buitengebied 2007, met de legenda (productie 2) dat vastgesteld is in 2009 en de door de gemeente vastgelegde afspraken over de aanleg en instandhouding van de hagen en gebiedseigen bomen op het perceel (productie 3). NB. Voor de volledigheid: deze stukken zijn op 4 september 2015 door de gemeente ingediend in het kader van de beroepsprocedure bij de Afdeling inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Terrein Hogt.	
30	In de raadsinfbrief is ten aanzien van de voorgestelde ontwikkelingen van Reclamant op het perceel Schipleidelaan/Oude Almeloseweg en de Binnenweg aangegeven dat tijdens de bespreking in het stedenbouwkundig atelier naar voren is gekomen dat een recreatieve invulling in samenhang met de realisatie van een pannenkoekenrestaurant en een dierenweide op het naastgelegen terrein van [REDACTED] past in de gemeentelijke visie over Het Hulsbeek. Hier staat verder bij vermeld dat aandachtspunten zijn, dat deze invulling de entree van Het Hulsbeek dient te benadrukken en dat bij de ontwikkeling qua beeldkwaliteit/architectuur aansluiting wordt gevonden op de in het ontwerpplan Terrein Hogt opgenomen beeldkwaliteit.	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.
31	Ten aanzien van het meewerken aan ontwikkelingen van [REDACTED] is als uitgangspunt gehanteerd dat met de realisatie van een pannenkoekenrestaurant en een open, transparante dierenweide invulling werd gegeven aan de gemeentelijke visie op Het Hulsbeek en nieuwe ontwikkelingen in dit gebied dienden hierbij aan te sluiten.	Door de ontwikkeling van het plan wordt hier niets aan afgedaan, zie ook beantwoording 28.
32	Op geen enkele wijze wordt verklaard of deze visie is losgelaten voor onderhavig gebied en zo ja waarom, en zo nee, hoe de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zich verhouden met het substantieel verkleinen van dit gebied, c.q. de entree van Het Hulsbeek.	De weide is momenteel in onbruik geraakt doordat het niet in gebruik is door het familierestaurant. Door de percelen bij de woningen te betrekken kunnen de gronden als woonperceel in gebruik worden genomen. De houtwal die middels een aanduiding aan de noordzijde van het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan, wordt verplaatst naar de zuidzijde van het plangebied. Hierdoor blijft de afscheidende functie van de houtwal behouden en worden de bestaande woonpercelen één geheel met de uitbreiding, zonder afscheidende houtsingel tussen de twee woonperceel-delen. Binnen het plangebied komen geen bouwvlakken, de bestaande bouwvlakken van de woonpercelen aan de Schipleidelaan blijven intact. Het geheel is niet van invloed op de entree van Het Hulsbeek (zie ook beantwoording 28).
Ruimtelijk kader		
33	Het plan/project van [REDACTED] e.a. dient getoetst te worden aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007, het bestemmingsplan Terrein Hogt, met inbegrip van het bijbehorende landschapsplan, de provinciale omgevingsvisie en -verordening, de integrale Hulsbeekvisie, de Structuurvisie Oldenzaal 2014 en de Stadsvisie 2025. In de plantoelichting bij het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt de in dit verband de vereiste verantwoording van de keuze voor de gelede bestemming.	Zie beantwoording 32.
Huidige planologische situatie Schipleidelaan /Oude Almeloseweg		
34	De Schipleidelaan is een ontsluitingsweg van de wijk De Thij. De bebouwing langs de westzijde van deze weg bestaat uit vrijstaande grondgebonden woningen in een bouwlaag met kap in een ruime groene setting. De woningen aan de Schipleidelaan maken onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2007, dat in 2009	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

	is vastgesteld. Zie onderstaande uitsnede uit de als productie 2 bijgevoegde plankaart. 	
	Oude Almloseweg	
35	De Oude Almloseweg vormt de hoofdtoegangsweg tot het recreatiegebied Het Hulsbeek. Met de herontwikkeling van het naastgelegen 'Terrein Hogt' is, zoals de gemeente het aangeeft, naast een open en zorgvuldig ingerichte stadsrand een sfeervolle entree tot het recreatiegebied gerealiseerd.	Zie beantwoording 32.
36	Daarbij is verder in het bestemmingsplan 'Terrein Hogt' bepaald dat het gebied een groene invulling moet krijgen.	Aangezien er op de gronden maximaal 30 m² (inclusief bestaand) aan bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd, blijft een groene uitstraling behouden. Zie ook beantwoording nummer 32.
37	Daarvoor is in 2015 het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door onderstaande wijziging op de verbeelding door te voeren: 	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.
38	Dit heeft er ook toe geleid dat de groenzone vrij moest blijven van bebouwing en dat er geen dieren mochten lopen. Zie onderstaande uitsneden uit de verbeelding: 	Zie beantwoording 36.
39	Na de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 april 2016 in de beroepsprocedure inzake het bestemmingsplan Terrein Hogt is door uw raad 'het Plan Hogt Oldenzaal landschappelijke en stedenbouwkundige verantwoording' vastgesteld. Daarmee is tegelijkertijd het bestemmingsplan Terrein Hogt gewijzigd vastgesteld.	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

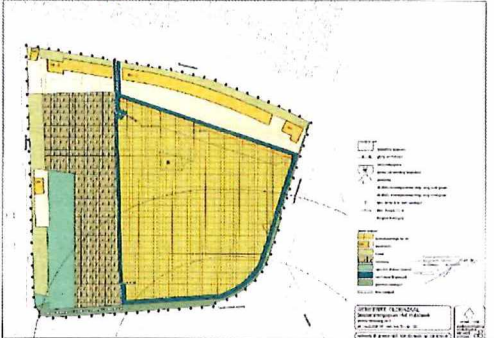
40	Het betreft de 'Onderbouwing van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van een nieuw te bouwen ensemble van vijf woningen en een pannenkoekenhuis op het plan Hogt te Oldenzaal ter toetsing aan het KGO-beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de provincie Overijssel, hierna het landschapsplan. Dit landschapsplan is opgesteld door Bijkerk.	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.
41	Hierin staat verder dat het huidige landschap en de stedenbouwkundige structuur bestaat uit een afronding van bebouwing langs de Schipleidelaan met de bouw van 12 woonlocaties. Opgemerkt wordt dat deze woonlocaties 'op de Schipleidelaan' zijn gericht en zich, in stedenbouwkundige termen, 'van het landschap afkeren'.	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.
42	Voor de planuitwerking is het provinciaal beleid tot uitgangspunt genomen, waarbij het terrein 'een van de visitekaartjes van Het Hulsbeek wordt aan dit gebied en de omgeving een kwaliteitsimpuls wordt gegeven, waardoor de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid wordt vergroot.'	De ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van Het Hulsbeek komen door dit bestemmingsplan niet in het gedrang.
43	Er wordt door Bijkerk een 4-tal gebieden onderscheiden, waarbij 1) de bebouwing aan de Schipleidelaan wordt gekenschetst als wonen aan de voorzijde van de laan en tuinen aan de zuidzijde. 2) Het nieuwe erfensemble, waarbij sprake is van een verwijzing naar het voormalige landschapsbeeld waar erfensembles per traditie voorkomen. 3) Het pannenkoekenrestaurant als inleiding van de recreatieve sfeer van Hulsbeek én 4) het gebied dat de Groene zone wordt genoemd. Dit gebied wordt als volgt omschreven: 'Een transparant groen gebied met groepen opgaand geboomte in de dierenweiden. Dit hele gebied wordt omsloten door passend opgaan groen in de sfeer van hakhoutstruwelen. Deze geven dichtheid op zichthoogte, ook op termijn en zijn landschappelijk verantwoord.'	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.
44	Verderop in het landschapsplan wordt de Groen zone beschreven als een transparant groen gebied waarin nog bestaand opgaand hout en weilandjes als dierenweide in een groene omgeving worden aangelegd. Dit groen draagt volgens het landschapsplan bij aan de kwaliteit van dit gebied.	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.
45	Onder Groene inpassing (pagina 14) wordt de basisinspanning weergegeven om te komen tot een ingetogen ensemble in het groen passend in een woonomgeving als de Thij. 'Ook zijn de beplantingsplannen gedetailleerd uitgewerkt voor de beplantingen ter hoogte van achtertuinen van de bewoners aan de Schipleidelaan en de beplantingen ter hoogte van de perceelsgrens met reclamant.'	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.
46	Dit is in onderstaande uitsnede uit het landschapsplan gevisualiseerd:	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

	
47 Hiervoor is de voorwaardelijke verplichting van artikel 9.3. opgenomen in het bestemmingsplan. Zie de bevestiging van de gemaakte afspraken in de brief van 15 juli 2015 (productie 3).	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.
48 De begrenzing van het bestemmingsplan Terrein Hogt is volgens de gemeente afgestemd op de begrenzing van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007. Het terrein Hogt vormt als het ware een groene 'enclave' binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2007 en de overgang van het stedelijk gebied naar Het Hulsbeek.	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.
49 Enkel in de daarvoor aangeduide dierenweide mogen dieren lopen.	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.
50 Voor de volledigheid, met name nu de plantoelichting bij het ontwerpbestemmingsplan niet duidelijk is over het feit dat er geen dieren mogen lopen in de groenzone, is volledigheidshalve de kernoverweging van de Afdeling in de uitspraak van 28 augustus 2019 (201807915/1/A1) weergegeven. (Dit betreft een van de eerder genoemde handhavingszaken).	Zie beantwoording 5.
51 De Afdeling oordeelt dat het gebruik als dierenweide van de eerdergenoemde 30 meterstrook in strijd is met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.	Zie beantwoording 5.
52 Dit motiveert de Afdeling als volgt: "Ten aanzien van het gebruik van de dierenweide 6. Reclamant betoogt verder dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat het gebruik van de dierenweide voor zover het gaat om de zogenoemde 30 meterstrook, wordt beschermd door het overgangsrecht met betrekking tot gebruik in het bestemmingsplan. Hij voert daartoe aan dat door het college en [REDACTED] niet aannemelijk is gemaakt dat het gebruik van deze strook als dierenweide op de peildatum van het overgangsrecht reeds plaatsvond. Een beroep op het gebruiksovergangsrecht kan daarom niet slagen, aldus Reclamant. 6.1. Het bestemmingsplan "Terrein Hogt" is op 27 juni 2016 gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling van 6 april 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:915). Bij deze gewijzigde vaststelling is de dierenweide nader geclausuleerd ten opzichte van het oorspronkelijk op 28 april 2015 vastgestelde bestemmingsplan "Terrein Hogt", in die zin	Niet relevant voor dit bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen. Zie ook beantwoording 5.

dat het mogen houden van dieren op de dierenweide 30 meter in zuidelijke 201807915/1 /AI 6 28 augustus 2019 richting is opgeschoven. De Afdeling heeft in de einduitspraak van 14 december 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:3309) de motivering van de in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan gehanteerde afstanden van de dierenweide ten opzichte van de woningen aan de Schipleidelaan, waaronder die van reclamant, niet onredelijk geacht. Niet in geschil is dat de dierenweide is aangelegd en in gebruik is tot aan de grens met de gronden die de aanduiding "groenvoorzieningen met een visueel afschermdende functie, zoals hagen en gebiedseigen bomen ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel'" hebben. Dat wil zeggen dat de 30 meter strook niet in acht wordt genomen waar het gaat om het gebruik van de dierenweide. De rechtbank heeft het standpunt van het college gevolgd dat dit gebruik wordt beschermd door het overgangsrecht in artikel 13.2 van de planregels. 6.2. Omdat Reclamant zich in hoger beroep heeft beroepen op het gebruiksovergangsrecht zoals neergelegd in artikel 13.2 van de planregels, toetst de Afdeling aan deze gehele bepaling. Nu Reclamant het gebruik op de peildatum, naar niet in geschil is 24 augustus 2016, ter discussie heeft gesteld, wordt derhalve ook getoetst of de situatie op die peildatum voor de toepassing van het overgangsrecht wel relevant is. Artikel 13.2, aanhef en onder d, van de planregels bepaalt dat het overgangsrecht, zoals neergelegd onder a, niet van toepassing is op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Het college en in navolging daarvan de rechtbank, hebben geconcludeerd dat dit niet het geval is. Daarbij hebben zij als 'het voorheen geldende bestemmingsplan' het op 28 april 2015 vastgestelde bestemmingsplan "Terrein Hogt" aangemerkt. De uitleg die het college en de rechtbank aan 'het voorheen geldende bestemmingsplan' hebben gegeven volgt de Afdeling niet. Het voorheen geldende bestemmingsplan is in dit geval niet het op 28 april 2015 vastgestelde bestemmingsplan "Terrein Hogt", maar het daaraan voorafgegane bestemmingsplan "Het Hulsbeek, partiële herziening 2001 Het vaststellingsbesluit van het op 28 april 2015 vastgestelde bestemmingsplan "Terrein Hogt" is bij de uitspraak van de Afdeling van 14 december 2016 vernietigd, zodat dit plan niet onherroepelijk is geworden. De omstandigheid dat dit bestemmingsplan enige tijd gelding heeft gehad, maakt niet dat daardoor aanspraak kan worden gemaakt op het gebruiksovergangsrecht in het op 27 juni 2016 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Terrein Hogt". Deze omstandigheid maakt wel dat het gebruik overeenkomstig dat in werking getreden plan door de latere vernietiging niet illegaal wordt in de periode tussen de inwerkingtreding en de vernietiging van dat plan. Dat laat echter onverlet dat na de vernietiging tegen het alsdan ontstane illegale gebruik weer kan worden opgetreden. In deze benadering, die afwijkt van die van het college en de rechtbank, krijgt de uitkomst van de bestemmingsplanprocedure daadwerkelijk betekenis. Het betoog van het college dat Reclamant, om te voorkomen dat het op 28 april 2015 vastgestelde bestemmingsplan "Terrein Hogt" aanspraken op het overgangsrecht zou doen ontstaan, om een voorlopige voorziening tegen het vaststellingsbesluit had moeten verzoeken, wordt dus 201807915/1 /AI 7 28 augustus 2019 niet gevolgd. Dit geldt ook voor het beroep van het college op de uitspraak van de Afdeling van 28 november 2001 (ECU:NL:RVS:2001 :AD7067), waarin de Afdeling heeft overwogen dat een herziening van het bestemmingsplan wat betreft uitsluitend de planregels, ook relevant is voor	
---	--

	de datum van het van kracht worden van het bestemmingsplan, ook waar het gaat om het overgangsrecht. Ook daaruit kan niet worden afgeleid dat in dit geval het op 28 april 2015 vastgestelde bestemmingsplan "Terrein Hogt" moet worden aangemerkt als 'het voorheen geldende bestemmingsplan' in artikel 13.2, aanhef en onder d, van de planregels. Het bestemmingsplan "Het Hulsbeek, partiële herziening 2001" stond voor het gedeelte van het perceel waar thans de dierenweide is gesitueerd toe dat ten hoogste 70 recreatiewoningen en een dienstwoning werden gerealiseerd. Ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan in april 2002, bestond ter plaatse geen dierenweide zoals die thans aanwezig is. Het gebruik als dierenweide van de eerdergenoemde 30 meterstrook is derhalve in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Dat gebruik wordt daarom niet beschermd door het overgangsrecht in artikel 13.2, aanhef en onder a, van de planregels. Het betoog slaagt. Hobbymatig- of bedrijfsmatig houden van dieren?	
53	Indien met het ontwerpbestemmingsplan is beoogd dat het houden van dieren is toestaan, dan is maar de vraag of het houden van dieren, met een dergelijk grondareaal, zeker waar het [REDACTED] betreft, nog passend is binnen de woonbestemming. Ook hier blijkt niet dat de raad zich rekenschap geeft van wat dit kan betekenen voor de omliggende woonpercelen, met name voor Reclamant. Zeker nu de dieren tot aan de perceelsgrens kunnen lopen en het ontwerpbestemmingsplan het lijkt toe te staan dat op 7 meter afstand (de breedte van de houtsingel) een bijgebouw voor dieren mag worden gebouwd a la de bebouwing op het terrein Klein Afrika.	Zie beantwoording 5. Aan de zijde van het perceel van reclamant wordt een houtsingel aangebracht welke in stand moet worden gehouden. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan voor een totale oppervlakte van maximaal 30 m ² per perceel. Dit is exclusief de toegestane bebouwing op het aangrenzende woonperceel, op basis van de regels van het daar geldende bestemmingsplan.
54	Er wordt in algemene termen gesteld dat geen sprake is van inbreuk op het woon- en leefklimaat, maar daarbij is de vraag of alle kadastrale percelen bij elkaar worden geteld voor het bepalen van de hinder (in totaal zeker 3000m ²), of dat het is beoordeeld per kadastraal perceel. Ook hier is geen sprake van een draagkrachtige onderbouwing. Sterker nog, naar de mening van Reclamant wordt veel bewust in het midden gelaten.	In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat er een strook langs het perceel van reclamant moet worden ingericht en in standgehouden moet worden. In het nieuwe bestemmingsplan is dat ook gelijk geregeld. Er is dus geen sprake van inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamant.
55	Of een activiteit als het bedrijfsmatig of hobbymatig houden van dieren moet worden aangemerkt, dient per geval bekeken te worden. Wel volgt uit de jurisprudentie dat het hierbij gaat om de volgende criteria. Het gaat om de hinder van de activiteit, huisvesting van dieren (zijn er speciale voorzieningen), en de omgeving (in landelijk of in stedelijk gebied).	Het bedrijfsmatig houden van dieren is binnen de bestemming 'Wonen' niet toegestaan.
56	Indien een activiteit op grond van voornoemde criteria als het bedrijfsmatig houden van dieren wordt beschouwd, zal deze over het algemeen niet passend zijn binnen een woonbestemming. Maar ook het hobbymatig houden van dieren past niet altijd binnen een woonbestemming.	Zie beantwoording 55.
57	In de rechtspraak is bepaald dat de vraag of een bepaalde activiteit in strijd is met de woonbestemming beoordeeld moet worden aan de hand van de ruimtelijke uitstraling die dat gebruik gezien zijn aard, omvang en intensiteit heeft. Bepalend hierbij is of deze uitstraling van dien aard is dat deze planologisch gezien niet meer valt te rijmen met de woonfunctie van het betrokken perceel.	In de regels van het bestemmingsplan is juridisch vastgelegd wat er binnen deze bestemming is toegestaan.
58	De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna te noemen de Afdeling, heeft in de uitspraak van 5 september 2018 (ECLI:NL:RVS: 2018:2923) geoordeeld dat het houden van 11 (dwerg-)geiten, 2 bokken en 4 schapen in strijd was met de woonbestemming.	Voor kennisgeving aangenomen.
59	De Afdeling overweegt dat (1) het om een perceel in een woonwijk gaat, (2) dat de dieren zowel in- als uitpandig worden gehouden, (3) en de dieren vrij zijn om zich over het gehele perceel te bewegen. Dit gebruik conflicteert	Voor kennisgeving aangenomen.

	volgens de Afdeling gezien de continuïteit, de aard en de omvang met de woonbestemming.	
60	Dit motiveert de Afdeling als volgt: 7.2. De rechtbank heeft terecht, onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 1 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:550, overwogen dat de vraag of het bestreden gebruik van het perceel in strijd is met de woonbestemming moet worden beantwoord aan de hand van de ruimtelijke uitstraling die dat gebruik gezien zijn aard, intensiteit en omvang heeft. 7.3. Hoewel de rechtbank heeft overwogen dat het perceel is gelegen in een woonwijk, heeft zij, anders dan [appellante] betoogt, daarbij onderkend dat de omgeving kenmerken vertoont van een overgang van bebouwd gebied naar buitengebied. Zij heeft echter een groter belang gehecht aan het feit dat het perceel en de aangrenzende percelen een woonfunctie hebben. De Afdeling overweegt in dit verband nog dat hoewel het perceel aan de rand van de woonwijk is gelegen, het wel tot die woonwijk behoort. Anders dan [appellante] verder betoogt, heeft de rechtbank niet alleen gekeken naar de ligging van het perceel, maar bij haar oordeel ook betrokken hoeveel dieren er op het perceel aanwezig zijn, hoe deze dieren worden gehuisvest en waar ze zich op het perceel kunnen bevinden. Zij heeft in dit verband overwogen dat de dieren zowel in- als uitpandig worden gehouden en vrij zijn om zich over het gehele perceel te bewegen. Het betreft, aldus de rechtbank, weliswaar een perceel van enige omvang, maar, gelet op het grote aantal dieren dat als groep een beslag legt op de omgeving, conflicteert het gebruik gezien de continuïteit, de aard en de omvang ervan met de woonbestemming. De Afdeling ziet in het aangevoerde geen grond voor het oordeel dat de rechtbank ten onrechte tot dit oordeel is gekomen. Dat de Afdeling in andere zaken het houden van dieren niet in strijd met de in die zaken op de desbetreffende percelen rustende woonbestemming heeft geacht, leidt niet tot een ander oordeel. Elke zaak moet op zijn eigen merites worden beoordeeld. De Afdeling is derhalve met de rechtbank van oordeel dat het aantal dieren dat op het perceel wordt gehouden in strijd is met de woonbestemming. Het betoog faalt.	Voor kennisgeving aangenomen en vooralsnog niet relevant voor het bestemmingsplan.
61	De hinder en overlast en daarmee de aantasting van het woon- en leefklimaat moet uiteraard in onderhavige kwestie vanuit het hele plangebied bekeken worden en wat het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. Alleen dan kan worden geoordeeld of er sprake is van een activiteit die passend is bij een woonbestemming. Dat wordt hier erg lastig, omdat hier niet te bepalen is om hoeveel bouwpercelen het gaat. Dit wordt hieronder uitgewerkt. Dit maakt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	Er is op voorhand niet te spreken of er sprake zal zijn van hinder en/of overlast. Dit heeft niets te maken met het aantal percelen en dus niet relevant voor het bestemmingsplan.
	Bouwperceel	
62	Ter zake het bouwen van bijbehorende bouwwerken is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer bedraagt dan 30m ² . In het ontwerpbestemmingsplan is bouwperceel gedefinieerd als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan (lees het ontwerpbestemmingsplan) een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Dit betreft dus niet het bestemmingsplan Buitengebied 2007.	Voor elk bestemmingsplan kunnen afzonderlijke regels gelden. Het bestemmingsplan 'Schipleidelaan e.o.' heeft een eigen set regels, die gelden voor dit bestemmingsplan, waarbij wel deels is aangesloten op de regels geldend voor de woningen grenzend aan de Schipleidelaan. Op de percelen binnen het plangebied zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 30 m ² per perceel. Dit is exclusief de toegestane bebouwing op het aangrenzende woonperceel, op basis van de regels van het daar geldende bestemmingsplan.
63	In het bestemmingsplan Buitengebied 2007 is een aanvulling op deze definitie gegeven. Daar staat: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten: indien en voor zover twee bouwpercelen middels de aanduiding 1 bouwvlak vormend met elkaar	Voor kennisgeving aangenomen en vooralsnog niet relevant voor het bestemmingsplan. In bestemmingsplan 'Schipleidelaan e.o.' is geen sprake van bij elkaar behorende bouwpercelen die door een weg, of iets dergelijks, worden gescheiden van elkaar.

	zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel dan wel één bestemmingsvlak.	
64	Ten aanzien van bestemmingsvlak geldt dat het moet gaan om een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming. Het plangebied van het ontwerpbestemming is vormgegeven als één bestemmingsvlak.	Op de verbeelding wordt weergegeven welke bestemming er geldt voor de onderliggende gronden. Een bestemmingsvlak kan betrekking hebben op meerdere percelen.
65	Gezien het feit dat het hoofdgebouw alleen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 kan worden gerealiseerd (met inachtneming van de regels inzake het bouwperceel/bestemmingsvlak en bouwvlak) kan er binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan geen hoofdgebouw worden opgericht om de bestemming woondoeleinden te realiseren. Daarmee kan er gezien onderstaande definities ook geen sprake zijn van een bijbehorend bouwwerk	Binnen het bestemmingsplan 'Schipledelaan e.o.' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan. Binnen deze bestemming mag per woonperceel 30 m ² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Dit is exclusief de toegestane bebouwing op het aangrenzende woonperceel, op basis van de regels van het daar geldende bestemmingsplan.
66	De definitie in het ontwerpbestemmingsplan maakt dat het bij een bijbehorend bouwwerk (voor zover hier relevant) namelijk moet gaan om een op zichzelf vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.	Dit is inderdaad correct.
67	Bij een hoofdgebouw, of gedeelte daarvan, gaat het (op grond van de wet en het bestemmingsplan) om het gebouw dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.	Bijbehorende bouwwerken zijn ten dienste van de hoofdbestemming, in dit plan dus 'Wonen'.
68	Nu het bestemmingsplan Buitengebied 2007 verder bepaalt dat enkel bouwpercelen die door middel van 'de aanduiding 1 bouwvlak vormend met elkaar zijn verbonden' aangemerkt worden als één bouwperceel (dan wel één bestemmingsvlak), vormen de percelen in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan en die zijn opgenomen in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 planologisch niet één bouwperceel.	Het bestemmingsvlak 'Wonen' is onderdeel van de aangrenzende woonpercelen met dien verstande dat hoofdgebouwen niet zijn toegestaan. Hierdoor blijft de openheid behouden. Voor het woonperceel van reclamant geldt in het bestemmingsplan 'Het Hulsbeek' voor het achtererf de bestemming 'recreatiewoningenterrein'. Anno 2021 zijn de gronden van het achtererf ook aan 'Wonen' bestemd. Dit geldt dus nu ook voor de andere naastgelegen woningen aan de Schipledelaan. 
69	Wat hier de onduidelijkheid vergroot is dat er is gekozen voor de systematiek van één bestemmingsvlak. Of het bestemmingsvlak (zie hieronder) gelijk staat aan één bouwperceel of meerdere bouwpercelen en hoeveel bijbehorende bouwwerken er per saldo opgericht mogen worden volgt niet uit het ontwerpbestemmingsplan.	Een bestemming mag op meerdere percelen betrekking hebben. Binnen deze bestemming mag per woonperceel 30 m ² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Dit is exclusief de toegestane bebouwing op het aangrenzende woonperceel, op basis van de regels van het daar geldende bestemmingsplan.
70	Ook staat niet vast welk deel van het plangebied planologisch gezien aan welk hoofdgebouw gekoppeld moet worden.	Dit hoeft niet in een bestemmingsplan te worden weergegeven. In de regels en behorende bij een bestemmingsplan worden aantal, m ² en dergelijke bepaald. Ook wordt veelal aangegeven of en waar de hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd.
71	Ter illustratie: er is niet gekozen voor de wijze waarop de bijgebouwenregeling bijvoorbeeld in onderstaand bestemmingsplan is vormgegeven.	Hier is in het bestemmingsplan 'Schipledelaan e.o.' niet voor gekozen.

		
72	Dit alles is niet zonder belang gezien het feit dat er ook nog overige bouwwerken zijn toegestaan, waarvoor geen limiet is gesteld ten aanzien van het aantal m². Bovendien leert de praktijk dat het college van B&W in de vele procedures waar de uitleg van het bestemmingsplan Terrein Hogt aan de orde was (omdat het bestemmingsplan Terrein Hogt niet scherp genoeg was geformuleerd en ruimte liet voor een interpretatie van de regels) de kant van [REDACTED] kiest.	Vergunningsvrije bouwwerken zijn ten alle tijden toestaan. Afhankelijk van de grootte van het perceel kan vergunningsvrij worden gebouwd.
73	Reclamant herhaalt hier daarom dat als uw raad kiest voor de vaststelling van het bestemmingsplan Schipleidelaan e.o., dat dan zeker dient te zijn dat [REDACTED] niet meerdere bouwpercelen en dito bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken gaat claimen. Hetgeen overigens ook tot een ongelijke behandeling zou leiden ten opzichte van de andere omwonenden. Met andere woorden: voor zover uw raad tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan overgaat is het in ieder noodzakelijk dat de betreffende bouwpercelen worden opgenomen op de verbeelding, zoals (bij wijze van voorbeeld) in voornoemd bestemmingsplan van de gemeente Hedel is bepaald.	Zie beantwoording 69 en 72.
74	Daarbij zal duidelijk moeten worden bepaald - en op de verbeelding vastgelegd moeten worden - dat enkel op het deel van het plangebied dat kadastraal direct grenst aan de woonpercelen aan de Schipleidelaan, één (1) bij de bestemming behorend bijbehorend bouwwerk van maximaal 30m² mag worden opgericht en niet achter Schipleidelaan 17, 15 en/of 13	Dit hoeft niet op de verbeelding te worden vastgelegd, aangezien dit in de regels van het bestemmingsplan is geregeld. Bijbehorende bouwwerken, mogen alleen worden gerealiseerd indien het perceel behoort bij het aangrenzende perceel. Dus als de gronden gelegen achter Schipleidelaan nr 15, behoren bij de gronden van Schipleidelaan nr 17 mag deze eigenaar hier een bijbehorend bijgebouw realiseren.
75	Zie voor een nadere toelichting verder onderstaande weergave van de verbeelding, waarbij de zijdelingse perceelsgrens tussen [REDACTED] en de rechterbuurman (vanuit het plangebied gezien) door reclamant, overeenkomstig de zijdelingse kadastrale perceelsgrens van de burens links van de woning van [REDACTED] (vanuit het plangebied gezien) is doorgetrokken op de verbeelding' 	Ook voor het grote perceel grenzend aan perceel van reclamant geldt dat maximaal 30 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mag worden. Dit is exclusief de toegestane bebouwing op het aangrenzende woonperceel, op basis van de regels van het daar geldende bestemmingsplan.
76	Daarbij moet voor het overige alle bebouwing, dus bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, verboden worden op het resterende deel van het perceel van [REDACTED] en bepaald dient te worden dat daar ook geen dieren mogen lopen.	Zie beantwoording 55 en 69.
77	Indien tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan wordt overgegaan, dan wel indien het voorgaande niet eenduidig wordt vastgelegd, dan wordt het vertrouwen geschonden dat reclamant mag ontleenen aan de	Voor kennisgeving aangenomen.

	gemaakte afspraken met uw raad, die hebben geleid tot de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Terrein Hogt om zo de groenzone planologisch te vrijwaren van gebouwen/bouwwerken en van dieren, met een groene inrichting, alsmede aan het opnemen van de kwalitatieve verplichting in de leveringsakte van de grond aan [REDACTED] om zo een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.	
78	Dit houdt ook verband met het feit dat uw raad de feitelijke situatie tot uitgangspunt dient te nemen, zijnde de situatie dat de dierenweide niet meer als onderdeel van het restaurant wordt geëxploiteerd. Er is geen sprake meer van een ondergeschikte, bij het restaurant behorende dierenweide. Al was het maar dat [REDACTED] volgens de stukken van de gemeente rond de 400m2 aan bebouwing voor het houden van de dieren heeft gerealiseerd binnen de dierenweide en het restaurant een maximale omvang heeft van 600m2.	Voor kennisgeving aangenomen en vooralsnog niet relevant voor het bestemmingsplan.
79	Overigens heeft [REDACTED], ondanks dat er maar 200m2 aan bijgebouwen gerealiseerd mag worden, die elk maximaal 30m2 groot mogen zijn, in het kader van de legalisering en op advies van het College van B&W een groot aantal kleinere bijgebouwen aangevraagd en daar 'overige bouwwerken' niet zijnde gebouwen aan vastgeplakt. Verder zijn er nog vele bouwsels voor de kleine(re) dieren en grote volières geplaatst.	Voor kennisgeving aangenomen en vooralsnog niet relevant voor het bestemmingsplan.
80	[REDACTED] zal (en dit is heel waarschijnlijk ook de reden waarom [REDACTED] om bestemmingsplanwijziging heeft verzocht) dit deel (feitelijk) als onderdeel van de dierenweide, met uitbreiding bouwwerken/gebouwen gaan exploiteren. Daarbij wordt het terrein van Klein Afrika nu al aangeduid als dierenpark en ook als zodanig gebruikt. Het dierenpark is naast de gasten van het restaurant opengesteld voor publiek, waarvan entree wordt geheven.	Voor kennisgeving aangenomen en vooralsnog niet relevant voor het bestemmingsplan.
81	Zie bijgevoegd artikel dat is geplaatst op de website van Klein Afrika en de foto's die aantonen dat de mogelijkheid bestaat om door het hele terrein te lopen over de aangelegde paden en de dieren te voederen, zie productie 4 en productie 5.	Voor kennisgeving aangenomen en vooralsnog niet relevant voor het bestemmingsplan.
	Schending artikel 3.1.6 Bro	
82	Artikel 3.1.6 Bro (Besluit omgevingsrecht) geeft de aspecten aan ten aanzien waarvan in de plantoelichting verantwoording moet worden gedaan, te weten a. de keuze van de bestemmingen; b. de watertoets; c. de uitkomsten van het bestuurlijk overleg; d. de uitkomsten van het planologisch onderzoek (dit betreft de in artikel 3.2 Awb neergelegde plicht van de gemeente om bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent relevante feiten en af te wegen belangen); e. de inspraakuitkomsten en f. de inzichten over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Het toetsen van de uitvoerbaarheid is een van de belangrijkste verplichtingen waaraan de gemeente moet voldoen bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Reclamant is van mening dat het honoreren van het opgewekte vertrouwen aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat.	Het bestemmingsplan voldoet aan de gestelde eisen, waardoor er geen redenen zijn om niet tot vaststelling over te gaan.
	Opgewekt vertrouwen aan de kant van de gemeente/schending van het vertrouwensbeginsel	
83	Ook al wordt [REDACTED] door middel van de inperking en/ of wijziging van de voorwaardelijke verplichting op grond van het ontwerpbestemmingsplan deels 'ontheven' van zijn verplichtingen ter zake de aanleg van de houtsingel, dan gelden nog steeds de civielrechtelijke verplichtingen in de vorm van een kwalitatieve verplichting.	In het bestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting opgenomen om de houtsingels aan te leggen en in stand te houden. Initiatiefnemer moet zich hieraan houden.
84	Naar de mening van reclamant staat deze verplichting als zodanig, maar in ieder geval vanwege het door de raad opgewekte vertrouwen, aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg. Dit vanwege het feit dat	Voor kennisgeving aangenomen en vooralsnog niet relevant voor het bestemmingsplan.

	door alle betrokken partijen, waaronder het College van B&W en uw raad, [REDACTED] en [REDACTED] met de omwonenden, waaronder dus Reclamant, de afspraak is gemaakt dat het landschapsplan/beplantingsplan van Bijkerk uitgevoerd moet worden en in stand gehouden moet worden. Dit ziet ook op de inrichting van het terrein en de afstand van de bebouwing op 30 meter uit de perceelsgrens, zie onder andere randnummer 46 van onderhavige zienswijze.	
85	In de akte van levering Plan 'De Hogt' te Oldenzaal (productie 6) tussen de gemeente, [REDACTED] en [REDACTED] is de navolgende kwalitatieve verplichting opgenomen4: "ADDENDUM KOOPOVEREENKOMST Verkoper en koper verklaarden vervolgens dat tussen hen een addendum op de koopovereenkomst de dato twaalf mei tweeduizend vijftien (12-05-2015) is opgesteld." De tekst van dit addendum luidt woordelijk als onderstaand: "Op 14 september 2015 opgesteld addendum koopovereenkomst [REDACTED] dd 12 mei 2015. De op 12 mei 2015 tussen [REDACTED] en [REDACTED] aangegane koopovereenkomst behoeft aanpassing op grond van de nadere uitwerking van de voorwaardelijke verplichting, voor wat betreft de aanleg en instandhouding van de zo geheten houtsingel. Deze voorwaardelijke verplichting heeft de raad opgenomen in artikel 9.3 van de regels van het op 28 april 2015 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Terrein Hogt'. Daarnaast zijn gewijzigde afspraken gemaakt met betrekking tot de asbestsanering zoals bedoeld in artikel "v" en "u" van bovengenoemde koopovereenkomst. Zowel voor de uitwerking van de voorwaardelijke verplichting t.a.v. de zo geheten houtsingels alsmede omtrent de asbestsanering zijn in dit addendum de navolgende aanvullende afspraken gemaakt, welke geacht worden onderdeel uit te maken van de koopovereenkomst van 12 mei 2015. Tevens zijn onder 3. toegevoegd de op de overeenkomst betrekking hebbende tekeningen." Enzovoort. Volgens raadsbesluit van 28 april 2015 wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4 en 6 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en in stand houding van de in artikel 3.1 genoemde groenvoorziening met een visueel afschermende werking, zoals hagen en gebiedseigen bomen ter plaatse van de aanduiding houtsingel. De nadere afspraken over de aanleg zijn vastgelegd in de brief van de gemeente Oldenzaal van 15 juli 2015, kenmerk "UIT-15-06528 alsmede in die brief aangehechte inrichtingstekening van A. Bijkerk van juli 2015, met als kenmerk "[REDACTED].dwg", welke inrichtingstekening tevens gehecht is aan dit addendum. Naast de in het bestemmingsplan opgenomen publiekrechtelijke waarborg dat de groenvoorzieningen worden aangelegd en in stand worden gehouden heeft [REDACTED] zich verplicht om in de verkoopovereenkomsten terzake de volgende kwalitatieve verplichting op te nemen: a. Dat de inrichting van het groen zal plaatsvinden overeenkomstig de afspraken met de buurtbewoners zoals vastgelegd in de inrichtingstekening van A. Bijkerk met als kenmerk [REDACTED].dwg. b. Dat het betreffende groen door en voor rekening van de grondeigenaar deugdelijk wordt onderhouden opdat de uiteindelijk beoogde verschijningsvorm daadwerkelijk wordt bereikt en in stand gehouden. c. Dat bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van de verplichting de grondeigenaar ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete van 25.000.- euro verbeurt, met de bevoegdheid van de gemeente om daarnaast nakoming in rechte af te dwingen. De hiervoor onder c. genoemde	Voor kennisgeving aangenomen en vooralsnog niet relevant voor het bestemmingsplan.

	boete zal door de gemeente niet op onredelijke gronden worden opgelegd. Voorts zal de gemeente de grondeigenaar altijd vooraf in de gelegenheid stellen om alsnog uit te voeren, hetgeen door de grondeigenaar is nagelaten, zodat er dan geen aanleiding is tot oplegging van die boete. Teneinde de grondgedachte van het knooperf voor de kopers van de knooperfwoningen zeker te stellen zal de groensingel tussen de knooperfwoningen en de dierenweide rondom te allen tijde door de grondeigenaar in stand dienen te worden gehouden. Dit geldt zowel voor het groen dat op de knooperfkavels ligt als ook voor de groensingels die onderdeel zijn van de koopovereenkomst tussen [REDACTED] en [REDACTED]. Tenslotte zijn de volgende bescheiden toegevoegd, welke geacht worden deel uit te maken van onderhavige overeenkomst: a. De verkooptekening met als kenmerk IDX.2015, waarop gearceerd is aangegeven, dat een terrein groot 29.309 m2, onderdeel uitmakend van de kadastrale percelen 7511 en 3279 aan [REDACTED] wordt verkocht. b. Tekening "PLAN [REDACTED] OLDENZAAL", kenmerk [REDACTED]-DGW, waarop het te verkopen terrein van 29.309 m2 eveneens is aangegeven en waarop per 15-07-2015 tevens is vermeld de inrichting van de houtsingels. c. Het boekwerkje "PLANHOOGT, BEPLANTINGSVOORSTELLEN" versie 19 mei 2015", welke voorstellen ten grondslag liggen aan de uitwerking van de hiervoor onder b. bedoelde tekening."	
86	In dit verband wijst reclamant nog op de recente uitspraak van de Afdeling van 25 maart 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:872). Hierin geeft de Afdeling de criteria waaraan een beroep op het vertrouwensbeginsel in het omgevingsrecht moet voldoen 4.5. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694 overweegt de Afdeling dat bij de beoordeling van een beroep op het vertrouwensbeginsel in het omgevingsrecht drie stappen moeten worden doorlopen. De eerste stap is de juridische kwalificatie van de uitlating en/of gedraging waarop de betrokkene zich beroept. Bij de tweede stap moet de vraag worden beantwoord of die toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend. Indien beide vragen bevestigend worden beantwoord, en er dus een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel kan worden gedaan, volgt de derde stap. In het kader van die derde stap zal de vraag moeten worden beantwoord wat de betekenis van het gewekte vertrouwen is bij de uitoefening van de desbetreffende bevoegdheid."	Voor kennisgeving aangenomen en vooralsnog niet relevant voor het bestemmingsplan.
87	De gemeente heeft toegezegd (en deze toezegging vindt zijn weerslag in het bestemmingsplan en in de grondtransactie met [REDACTED]) dat op alle mogelijke manieren zou worden geborgd dat [REDACTED] (c.q. de grondeigenaar) de uitvoering van het landschapsplan, meer specifiek het inrichtingsplan van Bijkerk naleeft en dat dit ook geldt voor de rechtsopvolgers.	Voor kennisgeving aangenomen en vooralsnog niet relevant voor het bestemmingsplan.
88	Als de gemeente geen nakoming vraagt van deze afspraken en met een bestemmingsplan (dat los staat van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 en het bestemmingsplan Terrein Hogt) de afspraken die de gemeente met de omwonenden heeft maakt ten behoeve van één partij ter zijde wil schuiven, dan raakt dat aan de vraag of er sprake is van een betrouwbare overheid, meer specifiek aan het beginsel van een onpartijdig bestuur. In ieder geval staan de met de gemaakte afspraken opgewekt vertrouwen in de weg aan de bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan voor zover dit ziet op het deel van het plangebied dat vanuit het woonperceel van [REDACTED] gezien grenst aan de woonpercelen Schipleidelaan 17, 15 en 13.	De gemeente ziet er op toe dat bepalingen opgenomen in een bestemmingsplan worden nageleefd. Indien noodzakelijk wordt handhavend opgetreden.
89	Het getuigt ook van een zekere minachting van het recente oordeel van de Afdeling om via een achterdeur	Zie beantwoording 55 en 69.

	toch weer een feitelijke uitbreiding van de dierenweide en bebouwing voor het houden van dieren toe te staan in een strook die vrij dient te blijven van gebouwen/bouwwerken en dieren.	
	Antidubbeltelbepaling	
90	Ten eerste is in strijd met artikel 3.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen antidubbeltelbepaling opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.	Dit is een terechte opmerking, en zal in het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.
91	Daarnaast is hier de vraag of op grond van de antidubbeltelbepaling (artikel 7) van het bestemmingsplan Terrein Hogt het bestemmingsplan uitvoerbaar is. NB.: Hier staat: Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.	Voor kennisgeving aangenomen en vooralsnog niet relevant voor het bestemmingsplan.
92	█ heeft het terrein Klein Afrika opgesplitst door delen van de groenzone te verkopen aan zijn burens. Daarnaast wordt het terrein/perceel van Klein Afrika ook planologisch opgesplitst door de wijziging van de bestemming 'Groen' en een deel van het perceel met de aanduiding dierenweide om te zetten in woondoeleinden met een bijgebouwenregeling. Binnen het bestemmingsplan Terrein Hogt geldt voor het perceel de mogelijkheid om bijbehorende bouwwerken, gebouwen zijnde, op te richten met een maximale oppervlakte van 200 m ² .	Voor kennisgeving aangenomen en vooralsnog niet relevant voor het bestemmingsplan.
93	Met de eerdere vergunningverlening is door █ het maximaal aan m ² aan bijgebouwen gerealiseerd.	Voor kennisgeving aangenomen en vooralsnog niet relevant voor het bestemmingsplan.
94	Dit betekent dat op het deel van het terrein/perceel dat bestemd is voor de dierenweide niet meer bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden en op het deel van het terrein/perceel dat bestemd is voor de groenzone mag in het geheel niet gebouwd worden.	Zie beantwoording 69.
95	Het hele terrein/perceel betreft met andere woorden de 'grond waarop de antidubbeltelbepaling betrekking heeft.	Correct.
96	Door een deel van het perceel/de grond (het terrein van Klein Afrika) af te splitsen, c.q. het oorspronkelijke perceel op te splitsen en door het vervolgens te bestemmen voor woondoeleinden met een bijgebouwenregeling wordt het verbod op het bouwen van bijbehorende bouwwerken groter dan 200m ² omzeild.	De 200 m ² aan bijbehorende bouwwerken heeft betrekking op De Hogt .
97	Op grond hiervan moet naar de mening van Reclamant worden aangenomen dat de antidubbeltelbepaling in het bestemmingsplan Terrein Hogt aan vergunningverlening voor een bouwplan tot het bouwen van meer bijbehorende bouwwerken in de weg staat.	Zie beantwoording 69 en 96.
98	Nu namelijk de grond in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan al eerder onderdeel is geweest van een bouwplan waarbij de maximale bebouwing op deze grond (al) is gerealiseerd, moet worden aangenomen dat deze grond, bij de beoordeling of vergunning kan worden verleend voor de oprichting van een bijbehorend bouwwerk in het plangebied, buiten beschouwing dient te blijven.	Zie beantwoording 69 en 96.
99	Daarmee is het ontwerpbestemmingsplan voor dit deel onuitvoerbaar.	Het bestemmingsplan 'Schipleidelaan e.o.' is zorgvuldig opgesteld en uitvoerbaar.

Conclusie

Het bestemmingsplan 'Schipleidelaan e.o.' wordt op een tweetal punten aangepast:

1. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1' wordt verwijderd van de verbeelding (aangegeven bij 12)
2. De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen in de regels (aangegeven bij 90)