

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN
‘Bestemmingsplan Ootmarsum Timmusweg 11’

Behorende bij raadsbesluit d.d. 26 oktober 2021

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	4
2.1 Reclamant 1	4
2.2 Reclamant 2	9
3. <u>wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan</u>	17

1. **INLEIDING**

De procedure

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Ootmarsum Timmusweg 11.' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 28 januari 2021 in de Staatscourant, het Gemeenteblad en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 29 januari 2021 het ontwerp-bestemmingsplan "Bestemmingsplan Ootmarsum Timmusweg 11" voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerp-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.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn twee reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om zienswijzen in te dienen.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen, waaronder ook de belangen van het naastgelegen hotel, zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten.

De zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Naast het wijzigen van de plantoelichting hebben zich ook wijzigingen voorgedaan in de planregels en de verbeelding.

Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op.

Opzet reactienota

In hoofdstuk twee worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen. In hoofdstuk drie worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen, op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 4 maart 2021

Datum ontvangst: 8 maart 2021

Documentnummer zienswijze: DD-2021-0006641

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 1 verzet zich tegen de in het ontwerp-plan voorziene bestemming. Reclamant 1 gaat daarbij voornamelijk in op omzetting van de bestemming 'Modeltuin' naar de bestemming 'Wonen'. Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat de beoogde schuur het natuurlijk en vrije uitzicht op ontoelaatbare wijze ontnemt en de mogelijkheden in strijd zijn met het beleid van de gemeente. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan niet vast te stellen, of om in ieder geval rekening te houden met de zienswijzen en het plan aan te passen.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 1 ingegaan.

1. Het Schuur voor Schuur beleid is niet van toepassing.

Reclamant 2 geeft hiervoor de volgende argumenten:

- Er moet sprake zijn van buitengebied. De voorliggende percelen grenzen echter direct aan de bebouwde kom. Verschil met daadwerkelijk buitengebied is het feit dat het buitengebied een grote mate van openheid kent, bebouwing is beperkt tot het minimum. Zou al sprake zijn van buitengebied, dan tast de bouw van een schuur juist het karakter van het buitengebied aan door op elk perceel grote bebouwing te plaatsen langs de weg.
- Er moet sprake moet zijn van locaties waar een woonbestemming geldt (en aangrenzende gronden). Hier wordt niet aan voldaan voor de locatie waar de nieuwe schuur gepland is en ook niet voor de slooplocatie. Zou in het geval van de locatie met de bestemming 'Modeltuin' al sprake zijn van aangrenzende gronden dan al is duidelijk in het plan dat deze gronden geen relatie tot elkaar hebben en met dit ontwerp-plan ook niet zullen hebben.
- Hoewel de locatie Timmusweg 11 een woonbestemming heeft, wordt dit perceel vervolgens in huidige en toekomstige situatie van het perceel met de huidige bestemming 'Modeltuin' gescheiden door een doorgaande weg, hekwerken en houtopstanden. Beide percelen zijn nooit ondergebracht onder het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', maar elk onder een ander bestemmingsplan. De systematiek waaraan derhalve getoetst wordt om te beoordelen of kan worden gesproken van aangrenzende gronden is daarmee onjuist. Overigens zijn in het buitengebied slechts situaties aan te wijzen waarin twee percelen middels 'figuur - relatie' aan elkaar zijn verbonden, indien sprake is van de bestemming 'agrarisch'.
- Er is geen sprake van 'aangrenzende gronden'. Naar uiterlijke verschijningsvorm zou een duidelijke verbinding moeten worden gezien, maar die is er niet. Niet in het gebruik en ook niet in de inrichting. Daarnaast is van belang dat de gronden aan de overzijde van de Timmusweg 11 planologisch in relatie tot elkaar worden gebracht, maar de hoogte van de bebouwing afgestemd moet worden op het hoofdbouw van

Reclamant 1. Zou al aansluiting moeten worden gezocht bij bijgebouwen op het perceel van Reclamant 1, dan zou de hoogte van 4 tot 4,5 meter voor de hand liggen nu dit de bestaande hoogtes van de bijgebouwen betreft.

- De voorgestelde woonbestemming is vervolgens in strijd met het huidige én toekomstige gebruik dat onderdeel uitmaakt van het voorliggende plan (lees: weiden van paarden).

Gemeentelijk standpunt

Buitengebied

Voor het aanmerken van een gebied als bebouwde kom is niet de naam van het bestemmingsplan, maar de feitelijke situatie doorslaggevend. Om te beoordelen of het gebied of delen van het gebied moeten worden aangemerkt als bebouwde of onbebouwde kom is gekeken naar de mate van bebouwing, de overwegende woon- en verblijfsfunctie, het gegeven of naar verwachting veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven, het gegeven of bebouwing op korte afstand van elkaar is gelegen, de concentratie van bebouwing en de samenhangende structuur.

Het perceel OMS 00 C3211 (slooplocatie schuur) is gelegen aan de rand van de bebouwing van het plan Brookhuis. Het perceel is gelegen in een overgangsgebied. Het perceel wordt van het plan Brookhuis gescheiden door een sloot en heeft geen enkele stedenbouwkundige relatie met het plan Brookhuis. Het perceel behoort niet tot de bebouwde kom, maar tot het buitengebied.

Voor het naastgelegen perceel OMS 00 C2164 (voormalige Alpentuin) geldt hetzelfde. De nieuw op te richten schuur is op een afstand van ca. 8 m van deze sloot gesitueerd. Stedenbouwkundig gezien vormt de schuur geen geheel met het plan Brookhuis. Het perceel behoort niet tot de bebouwde kom, maar tot het buitengebied.

Het perceel Timmusweg 11 is gelegen in een overgangsgebied, maar vertoont geen samenhang met de bebouwing in het plan het Brookhuis. Het perceel is planologisch en feitelijk gescheiden van het Brookhuis door een groenstrook die is voorzien van hoog opgaand groen. De woning grenst aan de zuidoostzijde, zuidzijde en westzijde aan het agrarisch gebied. Het perceel behoort dan ook tot het buitengebied.

Geconcludeerd wordt dat voor alle betrokken percelen uit het plangebied sprake is van buitengebied. Voor toepassing van het schuur voor schuur beleid moet er sprake zijn van buitengebied. Hierbij is het, in tegenstelling tot wat Reclamant 1 aangeeft, niet relevant dat er sprake is van een overgangszone. Eveneens is het niet relevant dat de huidige percelen in het vigerend bestemmingsplan niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' vallen.

Woonbestemming en aangrenzende gronden

De schuur voor schuur regeling is van toepassing op percelen met een woonbestemming en de aangrenzende gronden. Hierbij gaat het om de bouwlocatie. Voor de slooplocatie geldt geen voorgeschreven bestemming, maar enkel dat de slooplocatie in het buitengebied moet zijn gelegen.

De locatie Timmusweg 11 heeft een woonbestemming en valt daarmee binnen de reikwijdte van de schuur voor schuur regeling. De locatie van de voormalige Alpentuin is

aangrenzend gesitueerd aan de gronden van de Timmusweg 11. Dat hiervoor in het vigerende bestemmingsplan nog geen woonbestemming aan gekoppeld is, is niet relevant. Beide percelen zijn in eigendom van dezelfde eigenaar, liggen tegenover elkaar en worden enkel van elkaar gescheiden door een weg (bestemming 'Verkeer'). In de systematiek van het bestemmingsplan voor het buitengebied zijn er vakere gebieden die gescheiden worden door een weg, maar wel één bouw- of bestemmingsvlak vormen. Zogenaamde over de weg erven zijn typisch Twents. In tegenstelling tot wat Reclamant 1 aangeeft gaat het daarbij niet enkel om agrarische percelen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' zijn meerdere situaties aangewezen waarin twee niet direct naast elkaar gesitueerde percelen middels de figuur 'relatie' aan elkaar verbonden zijn en zodoende één bestemmingsvlak vormen. In een aantal hiervan gaat het daarbij om woonpercelen die van elkaar gescheiden zijn door een weg, water dan wel agrarisch gebied en middels de figuur 'relatie' aan elkaar verbonden zijn.

In het buitengebied van Dinkelland geldt de standaardregel dat bijbehorende bouwwerken bij een woning minimaal 1 meter lager zijn dan het hoofdgebouw. Hoewel de schuur zowel qua gebruik als qua ruimtelijke uitstraling nadrukkelijk onderdeel uitmaakt van het aangrenzende perceel Timmusweg 11 is er daarnaast ook sprake van een stedenbouwkundige aansluiting bij het perceel Timmusweg 10. Om in dit gebied visueel een duidelijk onderscheid te houden tussen hoofd- en bijgebouwen is daarom tevens gekeken naar de nokhoogte van het hoofdgebouw op het woonperceel Timmusweg 10. De nokhoogte van het hoofdgebouw Timmusweg 11 bedraagt 8,85 meter en die van het hoofdgebouw Timmusweg 10 bedraagt 7 meter. Aangezien het hoofdgebouw Timmusweg 10 dus een lagere nokhoogte heeft, is besloten de nokhoogte van de nieuwe schuur op maximaal 6 meter vast te leggen.

Woonbestemming en weiden van paarden

Reclamant 1 geeft aan dat als er al sprake is van een woonbestemming, dat dan het voorgestelde gebruik betreffende het weiden van paarden strijdig is met de woonbestemming. De vraag of het gebruik van het perceel voor houden van paarden in strijd met een woonbestemming is, moet worden beantwoord aan de hand van de ruimtelijke uitstraling die dat gebruik gezien zijn aard, omvang en intensiteit heeft. Deze lijn heeft de Raad van State al in 2012 uitgezet (ECLI:NL:RVS:2012:BY7298). Hierbij moet ook de aard van de omgeving en de relatie van het perceel tot het buitengebied worden betrokken. Bepalend is of deze uitstraling zodanig is dat deze niet meer past bij de woonfunctie van het perceel (ECLI:NL:RVS:2019:3803). Er is sprake van hobbymatig houden van pony's op een perceel dat, zoals hierboven al beschreven, qua ruimtelijke uitstraling tot het buitengebied behoort. Binnen het karkater van het buitengebied is het houden van pony's bij een woning niet strijdig met de woonbestemming.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 De wijziging naar woonbestemming is niet passend voor het beoogde gebruik om paarden te laten grazen en een grote schuur ten behoeve van een machinepark te vestigen. Het laten grazen van paarden wordt door reclamant 1 wel aangemoedigd, maar dan zou de bestemming 'Cultuurgrond' passender zijn.

Gemeentelijk standpunt

De bestemming 'Cultuurgrond' is in het bestemmingsplan 'Brookhuis' toegekend aan de gronden die nog een beperkt agrarisch gebruik hadden, veelal hobbymatig. Een dergelijk gebruik kon binnen de bestemming 'Cultuurgrond' voortgezet worden. Gebouwen binnen deze bestemming waren alleen toegestaan voor zover ze al bestaand waren en als zodanig op de verbeelding aangeduid waren. Dit betrof voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Voorliggende ontwikkeling is niet bedoeld als hobbymatig agrarisch gebruik, maar als hobbymatig houden van pony's ten dienste van het vergroten van het woongenot. Zoals in de gemeentelijke reactie onder punt 1 reeds aangegeven, is het laten grazen van paarden passend binnen een woonbestemming in het buitengebied. De schuur is eveneens bedoeld om het woongenot te vergroten. Hierdoor is de bestemming 'Wonen' een passender bestemming dan de bestemming 'Cultuurgrond'.

In het principeverzoek van 29 oktober 2019 is door initiatiefnemer inderdaad genoemd dat de schuur gebouwd wordt voor hun machinepark. Dit principeverzoek maakt echter geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag om herziening van het bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan worden de gronden waarop de schuur gesitueerd wordt bestemd ten behoeve van het wonen. In de regels van het bestemmingsplan is het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' anders dan ten behoeve van het wonen ter plaatse van de figuur 'relatie' specifiek opgenomen als strijdig gebruik. Hiermee is een grootschalige stalling ten behoeve van een machinepark uitgesloten.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3 Omvang te bouwen schuur is te groot.

Er bestaat geen ruimte voor compensatie van dergelijke afmetingen. De gesloopte schuur heeft niet de afmeting van 169 m², maar van 160 m². De te compenseren oppervlakte voor een extra schuur, nadat legalisatie van de oppervlakte aan de Timmusweg 11 heeft plaatsgevonden, kan dan slechts 19,2 m² bedragen. Daarnaast is onduidelijk waarom de oppervlakte van 75 m² aan gebruiksmogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan wordt ingezet, terwijl duidelijk wordt dat de beoogde schuur op de bestemming 'Modeltuin' niet tot de bouwmogelijkheden behoorde. Daarom dient de bestemming ook gewijzigd te worden, waardoor bestaande bouwmogelijkheden allen vervallen en kunnen zeker in het kader van het Schuur voor Schuur-beleid niet dubbel ingezet worden.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant 1 geeft terecht aan dat de gesloopte schuur een oppervlakte van 160 m² had, in plaats van de in het bestemmingsplan genoemde 169 m². Dit betekent dat op grond van de schuur voor schuur regeling hiervoor een terugbouwrecht van 130 m² ontstaat in plaats van de 134,5 m² waarmee gerekend is. Aangezien hiervan 110,3 m² ingezet wordt om reeds gebouwde bijbehorende bouwwerken op het perceel Timmusweg 11 te legaliseren blijft er nog 19,7 m² over om in te zetten op het perceel

van de voormalige Alpentuin. Tezamen met de 75 m² aan bouw mogelijkheden die op dit perceel reeds aanwezig waren komt dit neer op een maximale oppervlakte van 94,7 m² aan bijbehorende bouwwerken op dit perceel.

In het vigerend bestemmingsplan was het op het perceel van de voormalige Alpentuin mogelijk om een bebouwing met een oppervlakte van 75 m² op te richten. In tegenstelling tot wat Reclamant 1 aangeeft is er geen aanleiding om bij een gewijzigd gebruik van de gronden de bestaande toegestane oppervlakte aan bebouwing weg te bestemmen. Gelet op de gewenste ontwikkeling en de ligging van het perceel in het buitengebied is het ruimtelijk aanvaardbaar om de bouw mogelijkheden qua oppervlakte te laten bestaan. Door gebruikmaking van de schuur voor schuur regeling kan deze oppervlakte, zoals reeds aangegeven, vergroot worden tot maximaal 94,7 m².

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen voor wat de maximaal toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken' betreft. Op de verbeelding wordt deze oppervlakte gewijzigd van 99,2 m² in 94,7 m².

4 Onduidelijk is in hoeverre nog rekening is gehouden met de omwonenden.

In het proces voorafgaand aan de aanvraag om herziening van het bestemmingsplan is door reclamant 1 aangegeven niet in te kunnen stemmen met de realisatie van een extra woning. Met de bestemming 'Wonen' is reclamant 1 niet gerustgesteld dat er geen woning gebouwd gaat worden. Daarnaast heeft reclamant 1 eerder aangegeven dat als er al een schuur gebouwd zou worden deze dan niet hoger dan 4 meter en groter dan 75 m² zou moeten zijn, conform de afmetingen zoals deze gelden binnen de bestemming 'Modeltuin'. Ook met deze opmerking is geen rekening gehouden in voorliggend bestemmingsplan. Een woonbestemming op het perceel met nu nog de bestemming 'modeltuin' is strijdig en zeker niet gewenst. Als alternatief stelt reclamant voor om een schuur op de locatie van de gesloopte schuur mogelijk te maken nu op deze locatie al een hoge en vervallen schuur aanwezig was. Een andere optie zou zijn om de schuur op de weide naast het perceel van Timmusweg 11 te plaatsen, nu slechts initiatiefnemer dan zicht heeft op het bouwwerk. Tevens zou op de locatie Timmusweg 11 een bijgebouw kunnen worden ingezet en omgebouwd om dit alsnog mogelijk te maken. Van deze opties is niet te verwachten dat omwonenden overlast zullen ondervinden.

Gemeentelijk standpunt

De gronden in het plangebied zijn door middel van het toekennen van de bestemming 'Wonen' als woonperceel bestemd. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen met de daarbij bijbehorende bouwwerken en tuinen en erven. Met de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen regels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.

Hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd waarbij expliciet is opgenomen dat dit bouwvlak niet binnen de 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken' gelegen mag zijn. Binnen het woonperceel zijn 2 bouwvlakken opgenomen, echter is het bouwvlak op de locatie van de voormalige Alpentuin voorzien

van de hiervoor genoemde specifieke bouwaanduiding. Dit betekent dat het realiseren van een woonhuis met een woning op deze locatie is uitgesloten. Het bestemmingsplan voorziet derhalve dus niet in de toevoeging van een woning.

De wensen van reclamant 1 voor wat betreft de afmetingen van een schuur op de locatie van de voormalige Alpentuin waren inderdaad vooraf bekend. Evenals dat reclamant alternatieve locaties van de schuur heeft voorgesteld. Initiatiefnemer heeft echter aangegeven de schuur op de locatie van de voormalige Alpentuin en dichtbij de Timmusweg te willen situeren. Met de op de verbeelding aangegeven situering en maatvoering van de schuur is er ten opzichte van de omliggende bestaande bebouwing sprake van een ruimtelijk aanvaardbare situering die geen afbreuk doet aan de belangen van derden voor wat betreft een goed woon- en leefklimaat. Dat reclamant 1 voorkeur heeft bij alternatieve locaties doet hier niets aan af.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 10 maart 2021

Datum ontvangst: 10 maart 2021

Documentnummer zienswijze: DD-2021-0006588

Hoofddlijn van de zienswijze

Reclamant 2 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerp-plan voorziene bestemming. Reclamant 2 gaat daarbij voornamelijk in op de onevenredige nadelige gevolgen die het plan voor hen heeft. In het bijzonder heeft Reclamant 2 moeite met de geplande schuur en woonbestemming op de voormalige Alpentuin. Het plan is volgens reclamant 2 in strijd met een goede ruimtelijke ordening en voldoet niet aan het vigerend beleid. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 2 ingegaan.

1. Het Schuur voor Schuur beleid is niet van toepassing

Reclamant 2 geeft hiervoor, zij het op onderdelen in een iets andere bewoording, dezelfde argumenten aan als reclamant 1 onder punt 1. Daar waar de bewoording nadrukkelijk anders is en beschouwd zou moeten worden als een extra argument komt dit argument terug in de volgende punten van reclamant 2. Reden waarom verwezen wordt naar standpunt van de zienswijze van reclamant 1.

Gemeentelijk standpunt

Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt zoals genoemd bij de beantwoording van punt 1 van de zienswijze van reclamant 1.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2. De wijziging naar woonbestemming is niet passend

De woonbestemming is in strijd met het door initiatiefnemer in het principeverzoek van 29 oktober 2019 aangegeven gewenste gebruik voor het laten grazen van paarden en een grote schuur te vestigen. Het laten grazen van paarden wordt door reclamant 2 wel aangemoedigd, maar dan zou dan een bestemming moeten krijgen die daarbij past en een woonbestemming is volgens reclamant 2 een van de minst voor de hand liggende opties. De voorgestelde woonbestemming komt gekunsteld over, als ook naar de regels wordt gekeken voor wat betreft het opnemen van een apart bouwvlak voor de locatie voormalige Alpentuin en het afwijken van de standaard situering van bijgebouwen op minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel de staande situering. Deze hele situatie is des te opmerkelijker omdat op Timmusweg 11 reeds een illegaal bouwwerk voor de voorgevel van het hoofdgebouw is gebouwd en de illegaliteit hiervan tot twee keer toen door de Raad van State is bevestigd.

Gemeentelijk standpunt

Het laten grazen van de pony's betreft het hobbymatig houden van dieren ten dienste van het vergroten van het woongenot. Zoals in de gemeentelijke reactie onder punt 1 reeds aangegeven is het laten grazen van paarden passend binnen een woonbestemming in het buitengebied. De schuur is eveneens bedoeld om het woongenot te vergroten. Hierdoor is de bestemming 'Wonen' een passende bestemming.

In het principeverzoek van 29 oktober 2019 is door initiatiefnemer inderdaad genoemd dat de schuur gebouwd wordt voor hun machinepark. Dit principeverzoek maakt echter geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag om herziening van het bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan worden de gronden waarop de schuur gesitueerd wordt bestemd ten behoeve van het wonen. In de regels van het bestemmingsplan is het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' anders dan ten behoeve van het wonen ter plaatse van de figuur 'relatie' specifiek opgenomen als strijdig gebruik. Hiermee is een grootschalige stalling ten behoeve van een machinepark uitgesloten.

Voor woningen geldt inderdaad de standaard regel dat bijbehorende bouwwerken op minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd moeten worden. In specifieke situaties kan hier gemotiveerd van afgeweken worden. In voorliggende situatie is er sprake van een overwegse situatie. Deze situaties komen vaker voor in het buitengebied en worden als Typisch Twents beschouwd. In deze gevallen is het ruimtelijk aanvaardbaar dat het bijbehorende bouwwerk voor de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd.

Middels de Schuur voor Schuur regeling beleid is het nu mogelijk om extra m² te vergunnen. Gelet op de situering van oudsher van de bijgebouwen op het perceel is het ruimtelijk aanvaardbaar dat ook het tussenstuk voor de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gesitueerd. Tot slot merken wij ten overvloede op dat het in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 7 mei 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1685) ging om de vraag wat als voorgevel moet worden aangemerkt, of er sprake is van vergunningvrij bouwen en of er concreet zicht is op legalisatie in het licht van het destijds genomen

handhavingsbesluit. Gelet op het gemeentelijke beleid en de afweging van alle relevante belangen is deze uitspraak van geen betekenis in de afweging om het bestemmingsplan wel of niet vast te stellen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3. Omvang van de te bouwen schuur is te groot.

De gesloopte schuur heeft niet de afmeting van 169 m², maar van 160 m². De te compenseren oppervlakte voor een extra schuur, nadat legalisatie van de oppervlakte aan de Timmusweg 11 heeft plaatsgevonden, van slechts 19,2 m² over. Daarnaast is onduidelijk waarom de oppervlakte van 75 m² aan gebruiksmogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan wordt ingezet, terwijl duidelijk wordt dat de beoogde schuur op de bestemming 'Modeltuin' niet tot de bouw mogelijkheden behoorde. Daarom dient de bestemming ook gewijzigd te worden, waardoor bestaande bouw mogelijkheden allen vervallen en kunnen zeker in het kader van het Schuur voor Schuur-beleid niet opnieuw ingezet worden, temeer nu op de voormalige Alpentuin geen schuur wordt gesloopt ter compensatie van een nieuw te bouwen schuur. Daarnaast zijn de illegale bijgebouwen op het erf Timmusweg 11 reeds een uitzondering op de regel. Reden genoeg om niet nog verder af te wijken van het schuur-voor-schuur beleid om verdere ontwikkeling van bijgebouwen nog toe te staan.

Gemeentelijk standpunt

Reclamant 2 geeft terecht aan dat de gesloopte schuur een oppervlakte van 160 m² had, in plaats van de in het bestemmingsplan genoemde 160 m². Dit betekent dat op grond van de schuur voor schuur regeling hiervoor een terugbouwrecht van 130 m² ontstaat in plaats van de 134,5 m² waarmee gerekend is. Aangezien hiervan 110,3 m² ingezet wordt om reeds gebouwde bijbehorende bouwwerken op het perceel Timmusweg 11 te legaliseren blijft er nog 19,7 m² over om in te zetten op het perceel van de voormalige Alpentuin. Tezamen met de 75 m² aan bouw mogelijkheden die op dit perceel reeds aanwezig waren komt dit neer op een maximale oppervlakte van 94,7 m² aan bijbehorende bouwwerken op dit perceel.

In het vigerend bestemmingsplan was het op het perceel van de voormalige Alpentuin mogelijk om een bebouwing met een oppervlakte van 75 m² op te richten. In tegenstelling tot wat Reclamant 2 aangeeft is er geen aanleiding om bij een gewijzigd gebruik van de gronden de bestaande toegestane oppervlakte aan bebouwing weg te bestemmen. Gelet op de gewenste ontwikkeling en de ligging van het perceel in het buitengebied is het ruimtelijk aanvaardbaar om de bouw mogelijkheden qua oppervlakte te laten bestaan. Door gebruikmaking van de schuur voor schuur regeling kan deze oppervlakte, zoals reeds aangegeven, vergroot worden tot maximaal 94,7 m².

De schuur voor schuur regeling is bedoeld om ter compensatie van de sloop van een schuur elders extra bouw mogelijkheden te creëren. Hierbij is er in de regeling bewust voor gekozen om geen maximum te stellen aan de toegestane oppervlakte aan

bebouwing dat middels de regeling gerealiseerd kan worden. Dit omdat de schuur voor schuur regeling enkel bepaalt onder welke voorwaarden extra bebouwingsmogelijkheden toegekend kunnen worden. Uiteraard zal te allen tijde voldaan moeten worden aan bestaande eisen op gebied van milieuregelgeving, bereikbaarheid, parkeren, ruimtelijke kwaliteit enzovoort. Voorliggende ontwikkeling is zowel voor wat de bouw van de nieuwe schuur als wat de legalisering van de reeds gebouwde bijgebouwen op het perceel Timmusweg 11 ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt overgenomen voor wat de maximaal toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken' betreft. Op de verbeelding wordt deze oppervlakte gewijzigd van 99,2 m² in 94,7 m².

4 De voorwaardelijke verplichtingen laten te veel ruimte aan initiatiefnemer.

De landschapsmaatregelen in bijlage 1 zijn niet concreet genoeg. En daarnaast laten de regels het ten onrechte toe om van de voorgeschreven landschapsmaatregelen geheel af te wijken. Hierdoor is het mogelijk om de schuur te realiseren en vervolgens geen maatregelen te nemen om de aantasting ervan te beperken in de directe omgeving. Dit is onwenselijk omdat op voormalige Alpentuin zich een houtwal bevond met o.a. hoge bomen. Deze bomen zijn volgens reclamant 2 zonder vergunning en daarmee illegaal gekapt door de initiatiefnemer.

Verder volgt uit het inrichtingsplan dat een duidelijke verbinding tussen de beide percelen niet direct zichtbaar is. Het hele erf Timmusweg 11 is aan het zicht onttrokken door de begroeiing, waardoor er geen sprake is van de aangegeven zichtlijnen. Vraag daarom is dan ook waarom de begroeiing tussen de voormalige Alpentuin en het perceel van Reclamant 2 vervolgens niet zo fors hoeft te zijn. Daarnaast is het niet duidelijk of het inrichtingsplan voorziet in een voldoende inzet van groen om de schuur aan het oog van omwonenden te kunnen onttrekken. Dit zou wel moeten gelet op de omvang van de schuur, aangezien de schuur zeer negatieve gevolgen heeft voor de waarden van de woning en het woongenot van reclamant. Reclamant 2 verzoekt dan ook om bomen toe te voegen aan de zijde van hun perceel, die overigens reeds aanwezig waren volgens reclamant.

Verder is het onduidelijk hoe er met een dergelijke omvang van de schuur nog sprake kan zijn van een soberheid van een schuur met een ingetogen en ondergeschikte uitstraling zoals opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt

In bijlage 1 van de regels is een inrichtingsplan opgenomen. Hierop is met nummers aangegeven waar welke landschapsmaatregelen genomen moeten worden. In de legenda is vervolgens per cijfer aangegeven wat de afmeting van het aan te planten gemengd plantsoen moet zijn, om welk type beplanting het gaat, wat de plantmaat moet zijn en eveneens is de hoeveelheid aangegeven. Daarnaast is voor de bestrating van het erf eveneens aangegeven welke soort en kleur stenen gebruikt moeten worden. Hiermee zijn de landschapsmaatregelen voldoende concreet aangegeven.

In de regels is in artikel 3.6 inderdaad een bevoegdheid opgenomen om van de voorgeschreven landschapsmaatregelen af te wijken. Deze bevoegdheid is echter

gekoppeld aan een vergunningplicht. Aan de vergunningplicht zijn vervolgens voorwaarden verbonden waaraan voldaan moet worden alvorens de vergunning verleend kan worden. Hierdoor wordt geborgd dat de alternatieve maatregelen minimaal gelijk zijn aan de in bijlage 1 van de regels opgenomen landschapsmaatregelen én dat ze voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de oorspronkelijke landschapsmaatregelen zijn bepaald.

In de nieuwe situatie zal het erf ingericht moeten worden conform het erfinrichtingsplan. Hiertoe is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de aanleg en instandhouding van zowel de beplantings- als de verhardingsmaatregelen borgt. Aan de hand van dit inrichtingsplan is beoordeeld dat er in de te ontwikkelen situatie sprake zal zijn van een optische verbinding tussen beide erven. Dit zal gedaan worden door aan beide zijden van de weg dezelfde type verharding toe te passen. Evenals dat de zelfde aan beide zijden dezelfde soort beplanting wordt toepast. En daarnaast is voor de afstand van de nieuwe schuur H ten opzichte van de Timmusweg dezelfde afstand aan gehouden als dat de bestaande schuur E ten opzichte van de Timmusweg 11 is gesitueerd.

Voorliggende ontwikkeling wordt ingepast conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij regels. De bedoeling van een inrichtingsplan is dat de ontwikkeling past binnen het landschap, het is echter niet de bedoeling om ontwikkeling volledig aan het zicht te onttrekken. Landschappelijke inpassing gaat om het inpassen van een gebouw of een gebruik, waarbij rekening wordt gehouden met de typische kenmerken en kwaliteiten van het landschapstype. Bij voorliggend landschapsplan is rekening gehouden met de ligging, tegen de bebouwde kom en de situering (tuin voor de woning). Hierbij is zowel gekeken naar de soort en afmetingen van de beplanting als naar de bestrating als naar de positionering van de bebouwing.

Of er sprake is geweest van een illegale kap is achteraf moeilijk te beoordelen. Dit is afhankelijk van de soort en maatvoering van de gekapte bomen en van het op het moment van de kap geldende kapbeleid. Voorop staat uiteraard dat de regels moeten worden nageleefd. Het college heeft dan ook een beginselplicht tot handhaving. Het staat reclamant vrij om een verzoek tot handhaving in te dienen waarop het college een besluit dient te nemen.

Voor wat de uitvoering van de schuur betreft is in de reactie op het principeverzoek als voorwaarde gesteld dat qua uitvoering sprake moet zijn van de soberheid van een schuur met een ingetogen en ondergeschikte uitstraling. Qua uitstraling moet de schuur passend zijn binnen het buitengebied en herkenbaar zijn als een bijbehorend bouwwerk en niet als op een zich zelf staand hoofdgebouw. Uit artikel 3.2.3 van de planregels volgt dan ook dat de goothoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 3,5 meter bedraagt en de maximale bouwhoogte is de hoogte van het hoofdgebouw minus 1 meter. Voorts is van belang dat ook de landschappelijke inpassing bijdraagt aan het vorengaande en dat middels een voorwaardelijke verplichting deze inpassing is geborgd.

Ten slotte wordt opgemerkt dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de schuur het ontwerp getoetst wordt getoetst aan de welstandscriteria die voor het buitengebied gelden. Hierbij zullen de gekozen materialen en de mate van detaillering in

het ontwerp mede bepalend zijn of er aan de geldende welstandscriteria voldaan kan worden.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

5. Aan de regels van het bestemmingsplan wordt niet voldaan.

Wat de situering van illegale bestaande bouwwerken betreft is nu meer mogelijk gemaakt. De verbinding tussen het zwembad en het hoofdgebouw was volgens de uitspraak van de Afdeling Raad van State niet mogelijk en is bij deze regels juist wel mogelijk gemaakt. Tevens is de erfafscheiding tussen het perceel van Reclamant 2 en de voormalige Alpentuin in de lente van 2019 geplaatst. Deze erfafscheiding is hoger dan 2 meter en direct strijdig met ontwerp bestemmingsplan. Onduidelijk is of dit onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan kan vallen. Bovendien is voor de aanpassing van het oprit van Timmusweg 11 een aanpassing van sloot en duiker noodzakelijk, waarvan het beheer bij het Waterschap ligt. Daarmee is het direct strijdig met regels 3.4.2 onder a van het bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt

De Raad van State heeft destijds getoetst of de aan haar voorgelegde besluiten aan het destijds geldende beleid voldoet. Het Schuur voor Schuur beleid is na deze datum vastgesteld en dit beleid biedt nu wel mogelijkheden voor legalisatie.

In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.2.4 onder a opgenomen dat de hoogte van de erfafscheiding ter plaatse van de zijdelingse perceelsgrens ten hoogste 2,00 meter bedraagt. De regels van het bestemmingsplan moeten door initiatiefnemer worden nageleefd. Gebleken is dat er geen reden is om van deze maximale hoogte af te wijken. Indien de erfafscheiding hoger is, zal dit door initiatiefnemer aangepast moeten worden tot een maximale hoogte van 2 meter. Gelet op artikel 2.2 (wijze van meten, bouwhoogte van een bouwwerk) wordt de bouwhoogte gemeten vanaf het peil en peil is omschreven in artikel 1.41 van de begripsbepalingen. Het is gebleken dat het peil in de oostzijde van het plangebied lager is dan het peil nabij de woningen in het woongebied. Ook na vaststelling van het bestemmingsplan blijft gelden dat de regels van het bestemmingsplan door initiatiefnemer moeten worden nageleefd. Voorts staat het reclamant vrij om een verzoek tot handhaving in te dienen, waarop het college een besluit dient te nemen.

In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.4.2 de uitvoering van het inrichtingsplan, voor wat zowel de landschaps- als de verhardingsmaatregelen betreft, geborgd. In tegenstelling tot wat Reclamant 2 aangeeft is aan de zijde van de Timmusweg 11 ter hoogte van de gronden die in eigendom van het Waterschap zijn geen aanpassing van het oprit nodig. Daarnaast is op luchtfoto's te zien dat de huidige oprit ter plaatse van Timmusweg 11 overeenkomt zoals aangegeven op het inrichtingsplan en niet rechtdoor loopt zoals Reclamant 2 aangeeft.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

6. Er is sprake van een onjuiste beschouwing van de huidige situatie.

Initiatiefnemer heeft geen constructief overleg gepleegd met de omgeving. De referentie naar de Omgevingswet schetst dan ook een onjuist beeld. Er is lokaal geen behoefte aan deze ontwikkeling. Tevens wordt in het principeverzoek van 29 oktober 2019 gesteld dat een bijgebouw zwembad-schuur (a 20,93 m²) illegaal is gebouwd. Dit illegale gebouw lijkt op figuur 2.6 van de toelichting ontwerp bestemmingsplan niet aangeduid te zijn. Wat is de status van dit gebouw? Daarnaast is figuur 2.2. van de toelichting misleidend: deze foto is voor 4 januari 2012 genomen en strookt derhalve niet met het beeld dat Reclamant 2 van de voormalige Alpentuin had toen zij enkele jaren geleden hun perceel aankochten en gingen bewonen.

Gemeentelijk standpunt

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Omgevingsvisie Overijssel. Hierin wordt aangegeven dat een van de drie leidende principes van de provincie het thema 'sociale kwaliteit' is. In dit verband wordt met name de sociale kwaliteit op provinciaal schaalniveau bedoeld. De provincie heeft vervolgens in de Omgevingsverordening Overijssel aangegeven dat in de toelichting op bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen waarbij provinciale belangen in het geding zijn moet worden aangegeven op welke wijze bewoners en gebruikers betrokken zijn bij de ontwikkeling van de plannen. In voorliggende ontwikkeling gaat het om bijbehorend bouwwerken bij een woning. Hierbij zijn niet direct provinciale belangen in het geding en geldt er dus geen eis om aan te geven op welke wijze er overleg met de omgeving heeft plaatsgevonden.

Het in het principeverzoek aangegeven illegale bijgebouw zwembad-schuur is in voorliggende ontwikkeling wel meegenomen als te legaliseren bijgebouw. In figuur 2.6 van de toelichting op het bestemmingsplan is dit gebouw aangeduid met de letter 'J' en is in de legenda aangegeven dit bestaande bebouwing niet vergund betreft.

Bij figuur 2.2 van de toelichting is aangegeven dat het gaat om de situatie van de voormalige Alpentuin. Dit is een foto van hoe de situatie in de voormalige Alpentuin destijds was. Dat deze situatie niet meer aanwezig was op het moment dat reclamant 2 het perceel ging bewonen doet daar niets aan af. Hoewel de modeltuin inmiddels verwijderd is, is deze planologisch nog steeds mogelijk. De voormalige modeltuin werd beschouwd als een stedenbouwkundige ongewenste situatie en het verwijderen hiervan is planologisch dan ook gewenst.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

7. Het ontwerp bestemmingsplan komt niet overeen met eerdere principeverzoeken.

In het eerste principeverzoek staat opgenomen dat initiatiefnemer voornemens is later een woonhuis te willen realiseren. En in het tweede principeverzoek wordt gesproken over een weiland met fruitbomen, grasland voor de paarden en een schuur voor het

machinepark. Het ontwerp bestemmingsplan wijkt hiervan af en de vraag is dan ook in hoeverre ontwerp bestemmingsplan voorsorteert op een toekomstige woonbestemming. Reclamant 2 is van mening dat door de woonbestemming die op de Alpentuin gepland staat er sprake wordt van bestaand bebouwd gebied binnen de bebouwde kom waardoor er middels de Nota Inbreidingslocaties op den duur een woning op het perceel kan komen en dat is niet gewenst.

Gemeentelijk standpunt

De voorgaande principeverzoeken zijn ingediend om te verkennen welke mogelijke ontwikkelingen op voorliggend perceel mogelijk zijn. Deze maken echter geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag om herziening van het bestemmingsplan.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied door middel van het toekennen van de bestemming 'Wonen' als woonperceel bestemd. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen met de daarbij bijbehorende bouwwerken en tuinen en erven. Met de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen regels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.

Hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd waarbij expliciet is opgenomen dat dit bouwvlak niet binnen de 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken' gelegen mag zijn. Binnen het woonperceel zijn 2 bouwvlakken opgenomen, echter is het bouwvlak op de locatie van de voormalige Alpentuin voorzien van de hiervoor genoemde specifieke bouwaanduiding. Dit betekent dat het realiseren van een woonhuis met een woning op deze locatie is uitgesloten. Het bestemmingsplan voorziet derhalve dus niet in de toevoeging van een woning en is hier ook geen voorsortering op.

Reeds eerder is gemotiveerd dat voorliggend perceel onderdeel uitmaakt van het buitengebied van Dinkelland. Het toekennen van een woonbestemming voor voorliggend perceel wijzigt de status als buitengebied niet. In de Beleidsnota Inbreidingslocaties 2020 is nadrukkelijk bepaald dat dit beleid niet van toepassing is op verzoeken voor woningbouw buiten de bebouwde kom. Of het beleid in de toekomst wijzigt is op dit moment niet aan te geven. Van belang is dat voorliggend bestemmingsplan in ieder geval niet voorziet in de toevoeging van een woning.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

8. Voorstel om aanpassingen.

Reclamant 2 verzoekt rekening te houden met de zienswijze en het plan daarop in ieder geval aan te passen. Tevens verzoekt Reclamant om de schuur te verplaatsen naar ofwel de locatie van de gesloopte schuur, dan wel zuidelijker of naar de locatie Timmusweg 11. Zou vervolgens alsnog een bouwvlak in aangepaste grootte worden geplaatst dan verzoekt Reclamant een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat de schuur ook daadwerkelijk gebouwd moet worden om te voorkomen dat het bouwvlak ingezet kan worden om een extra woning te bouwen.

Gemeentelijk standpunt

Initiatiefnemer heeft aangegeven de schuur op de locatie van de voormalige Alpentuin en dichtbij de Timmusweg te willen situeren. Met de op de verbeelding aangegeven situering en maatvoering van de schuur is er ten opzichte van de omliggende bestaande bebouwing sprake van een ruimtelijk aanvaardbare situering die geen afbreuk doet aan de belangen van derden voor wat betreft een goed woon- en leefklimaat. Dat reclamant 2 voorkeur heeft bij alternatieve locaties doet hier niets aan af.

In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Hierbij is het niet mogelijk om een actieve bouwplicht op te leggen. Zoals eerder aangegeven is in voorliggend bestemmingsplan in de regels reeds uitgesloten dat ter plaatse van het bouwvlak met de 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken' een woonhuis gerealiseerd kan worden.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Zowel op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen als op ambtelijke gronden worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

Artikel 3.1, lid a (bestemmingsomschrijving) als volgt te wijzigen:

- a. een woonhuis en bijbehorende bouwwerken*

Aan artikel 3.2.1 (bouwregels, algemeen) de volgende zin toe te voegen:

Indien tussen bestemmingsvlakken de figuur 'relatie' is aangegeven worden deze bestemmingsvlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt de maximaal toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken' gewijzigd van 99,2 m² in 94,7 m².

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland
d.d. 26 oktober 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Bestemmingsplan Ootmarsum Timmusweg 11".***