

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 67061  
**Datum vergadering:** 21 april 2020  
**Datum voorstel:** 24 maart 2020  
**Nummer:** 19 A  
**Onderwerp:** verzoek partiële herziening bestemmingsplan Molemansstraat 15 Deurningen

### Voorgesteld raadsbesluit

Molemansstraat 15 te Deurningen. Tot het afwijzen van het verzoek tot een gedeeltelijke verklaring van het bestemmingsplan voor het perceel.

### Samenvatting van het voorstel

Naar aanleiding van een aanvraag om herziening van het bestemmingsplan Deurningen is een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd, zodat ten zuiden van de huidige woning aan de Molemansstraat 15 een vrijstaande woning met bijgebouwen kan worden gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en daartegen zijn door omwonenden zienswijzen ingediend. Er is gebleken dat het plan niet voldoet aan de Nota inbreidingslocaties 2016, zodat de raad wordt voorgesteld om de aanvraag af te wijzen.

### Aanleiding voor het voorstel

Het college heeft op 19 april 2019 het ontwerp-bestemmingsplan 'Deurningen, Molemansstraat 15' ter inzage gelegd. Daartegen zijn 6 zienswijzen door omwonenden ingediend. Kort samengevat volgt uit deze zienswijzen dat reclamanten tegen de bouw van deze woning zijn en dat de ruimtelijke onderbouwing voor dit plan onjuist is. Het plan voldoet o.a. niet aan de Nota inbreidingslocaties 2016.

### Beoogd resultaat van het voorstel

Een besluit nemen op de aanvraag waarbij niet voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid om een extra woning toe te voegen in de kern, te weten: de Nota Inbreidingslocaties 2016.

### Argumentatie

Het college heeft op 19 april 2019 het ontwerp-bestemmingsplan 'Deurningen, Molemansstraat 15' ter inzage gelegd. Daartegen zijn 6 zienswijzen door omwonenden ingediend. Kort samengevat volgt uit deze zienswijzen dat reclamanten tegen de bouw van deze woning zijn en dat de ruimtelijke onderbouwing voor dit plan onjuist is. Het plan voldoet o.a. niet aan de Nota inbreidingslocaties 2016.

### Nota inbreidingslocaties 2016

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan een ruime mate van 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 raad heeft in de Nota inbreidingslocaties 2016 (hierna: de nota) het beleid opgenomen inzake de afhandeling van verzoeken om bebouwing op inbreidingslocaties. Blijkens paragraaf 1.2 is deze nota van toepassing op aanvragen voor kleinschalige woningbouw in bestaand stedelijk gebied. Prioriteit wordt toegekend aan aanvragen die betrekking hebben op de benutting van locaties voor herstructurering of transformatie. In paragraaf 3.5 van deze nota zijn de begrippen herstructurering en transformatie nader toegelicht. Het bouwen van een lege plek valt niet onder deze begrippen. In uitzonderingssituaties kan medewerking worden verleend aan het bouwen op een lege plek, zulks naar het oordeel van burgemeester en wethouders en mits het woningbouwprogramma voor inbreiding dit toelaat, dit vanwege stedenbouwkundige kwaliteiten verantwoord is en zich ook overigens geen belemmeringen qua omgevingsaspecten voordoen ten aanzien van het bouwen op die lege plek. In paragraaf 3.6 is de behandeling en de prioritering van locaties opgenomen die in aanmerking komen voor toepassing van de nota. Onverlet het bepaalde in paragraaf 1.2 komen plannen in aanmerking die betrekking hebben op de volgende situaties:

- 1) *sanering van een milieuhinderlijk bedrijf;*
- 2) *van het vervangen van een reeds langer leegstaand gebouw;*
- 3) *het oplossen van een stedenbouwkundig ongewenste situatie;*
- 4) *een bijdrage aan het realiseren van het gemeentelijk beleid, zoals dat is opgenomen in de structuurvisie, woonvisie of bestemmingsplan.*

Blijkens het beleid is inbreiding mogelijk als het gaat om ruimtelijke knelpunten die kunnen worden opgelost, waarbij prioriteit wordt toegekend aan ruimtelijke knelpunten die worden geherstructureerd of getransformeerd.

### **Beoordeling verzoek**

Het gehele perceel is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van een woonbestemming waar binnen het bouwvlak de bouw van een woning mogelijk is. Voorts is binnen het bouwvlak een bedrijf aan huis mogelijk. Er is verzocht voor de bouw van een extra woning op het zuidelijke deel van het perceel. Zie bijlage 1 voor de situering van de woning.

Het plan ziet niet op een van de situaties als bedoeld in paragraaf 3.6 van de nota. Deze situaties zien op ruimtelijke knelpunten die door inbreiding kunnen worden opgelost. Ten eerste is er in planologisch opzicht geen sprake van de sanering van een milieuhinderlijk bedrijf, omdat in het vigerend bestemmingsplan sprake is van een woonbestemming waar middels een aanduiding een bedrijf aan huis is toegelaten. Zoals hiervoor is aangegeven gaat het bij een bedrijf aan huis om kleinschalige bedrijvigheid die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Ten tweede voorziet het verzoek niet op de vervanging van een reeds langer leegstaand gebouw, zoals een horecapand, winkelpand of schoolgebouw. Er is immers geen bebouwing aanwezig die wordt vervangen. Ten derde is er ook geen sprake van het oplossen van een stedenbouwkundig ongewenste situatie, omdat het in planologisch opzicht een woonperceel in een woongebied betreft waarbij een bedrijf aan huis is toegelaten. Weliswaar is het gebruik voor een bedrijf aan huis toegelaten binnen het bouwperceel en geldt niet de oppervlakte beperking van artikel 13.4.1 onder a van de planregels, maar gelden wel de overige voorwaarden van artikel 13.4.1 onder b t/m f van de planregels. Een van die voorwaarden is dat het gebruik voor een bedrijf aan huis qua aard, milieubelasting en uitstraling dient te passen in een woonomgeving. Gelet op het voorgaande mag het gebruik voor een bedrijf aan huis slechts gaan om kleinschalige bedrijvigheid, waarbij er geen hinder voor de woonomgeving mag zijn. Dit betekent dat echte bedrijvigheid in feite is uitgesloten.

Ten slotte levert het toevoegen van een woning geen bijdrage aan het gemeentelijk beleid. Zoals blijkt uit de structuurvisie is er woningbouw voorzien langs de rand van de Deurninger Es en is de aangevraagde locatie niet opgenomen als een locatie waar kan worden ingebreed. Voorts is op pagina 123 van de structuurvisie de visie op inbreiding aangegeven, waarbij wordt verwezen naar het gemeentelijk beleid omtrent inbreiding. De visie uit de structuurvisie is dat er voorwaarden moeten worden gesteld voor inbreiding en die voorwaarden zijn opgenomen in de nota. Lege plekken vallen niet onder het bereik van deze nota. Voorts blijkt uit de woonvisie dat de visie op inbreiding is verwoord in de nota. Gelet op het voorgaande levert de aanvraag geen bijdrage aan het realiseren van het gemeentelijk beleid.

De conclusie is dat er op grond van het voorgaande geen grondslag is om mee te werken aan de bouw van een woning naast de huidige woning op het perceel Molemansstraat 15. Er is geen sprake van een ruimtelijk knelpunt op grond waarvan medewerking mogelijk is op grond van de nota.

Vervolgens is beoordeeld of er sprake is van een uitzonderingssituatie. Zoals blijkt uit paragraaf 1.2 van de nota valt het bebouwen van een lege plek niet onder de definities van transformatie en herstructurering. Onder een lege plek wordt verstaan een perceel waar geen bebouwing aanwezig is (dat van functie wijzigt, dan wel wordt verwijderd). Tevens wordt als lege plek aangeduid een open ruimte in de bebouwde kom, die het open houden waard is vanwege stedenbouwkundige kwaliteiten. In uitzonderingssituaties kan medewerking worden verleend op het bouwen van een lege plek, mits het woningbouwprogramma voor inbreiding dit toelaat, dit vanwege stedenbouwkundige kwaliteiten verantwoord is en zich ook overigens geen belemmeringen qua omgevingsaspecten voordoen ten aanzien van het bouwen op die lege plek. Het gehele perceel betreft een woonperceel ter grootte van 1745 m<sup>2</sup> dat ook als zodanig is bestemd. Het zuidelijke deel van het perceel hoort bij de bestaande woning en kan in die hoedanigheid ook gebruikt worden ten behoeve van deze woning (tuin). Gelet hierop is geen sprake van een uitzondering als bedoeld in de nota.

### **Beoordeling inherente afwijkingsbevoegdheid**

Voorts is beoordeeld of er redenen aanwezig zijn om af te wijken van de nota. Op grond van artikel 4:84 Awb handelt een bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Op basis van jurisprudentie moet het bevoegd gezag derhalve alle omstandigheden van het geval betrekken in zijn beoordeling en dient te bezien of deze op zichzelf dan wel tezamen met andere omstandigheden, moeten worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 4:84 Awb die maken dat het handelen overeenkomstig de beleidsregel gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. [\[1\]](#)

De aanvraag is getoetst aan de nota en leidt tot de conclusie dat er geen grondslag is om mee te werken. Het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de nota en er derhalve geen sprake is van een ruimtelijk knelpunt, is geen omstandigheid die moet worden aangemerkt als een bijzondere omstandigheid. Het feit dat er geen sprake is van een lege plek is eveneens geen omstandigheid die moet worden aangemerkt als een bijzondere omstandigheid.

Het feit dat er sprake is van een discrepantie tussen de digitale en papieren plankaart van het vigerend bestemmingsplan is geen omstandigheid die moet worden aangemerkt als een bijzondere omstandigheid, omdat, ook indien wordt uitgegaan van de situatie als weergegeven op de papieren plankaart, er geen sprake is van een situatie die past in de nota. Ook indien sprake is van de fictieve situatie van een bedrijf aan huis ter plaatse van de aanduiding op de papieren plankaart van het vigerend bestemmingsplan gaat het nog steeds om kleinschalige bedrijvigheid, waarbij het woonhuis in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en het gebruik voor een bedrijf aan huis geen hinder mag opleveren voor de woonomgeving. Dat blijkt voorts ook uit de specifieke gebruiksregels van artikel 13.4.1 onder b t/m g van de planregels. Ook gelet op deze fictieve invulling is er geen sprake van een ruimtelijk knelpunt als bedoeld in de nota.

Ook het feit dat er door het college eerst een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd dat vervolgens niet wordt vastgesteld, leidt niet tot een omstandigheid die moet worden aangemerkt als een bijzondere omstandigheid. Het is inherent aan de bestemmingsplanprocedure en de daarin af te wegen belangen dat het bestemmingsplan na het ter inzage leggen niet wordt vastgesteld.

Deze omstandigheden op zich zelf dan wel tezamen worden niet aangemerkt als bijzondere omstandigheden op grond waarvan moet worden afgeweken van de nota.

### **Conclusie**

Het verzoek tot een partiële herziening van het bestemmingsplan tot het mogelijk maken van een woning naast de woning aan de Molemansstraat 15 is getoetst aan het gemeentelijk beleid, waarbij alle betrokken belangen zijn betrokken. Het verzoek levert in onze optiek een planologisch onwenselijke situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar achten. Het belang van de aanvrager is gelegen in het verkrijgen van de planologische mogelijkheid voor de bouw van een woning naast de woning op het perceel Molemansstraat 15. Het belang van de omwonenden is gelegen in het behouden van een goed woon- en leefklimaat. Het belang van de gemeente is gelegen in het algemeen belang en het uitvoeren van het gemeentelijk beleid. Gelet op het vorengaande weegt het algemeen belang en het uitvoeren van het gemeentelijk belang zwaarder dan het belang van de aanvrager en wordt het verzoek om het bestemmingsplan te herzien afgewezen.

[\[1\]](#) ABRvS 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2840.

### **Externe communicatie**

n.v.t.

### **Financiële paragraaf**

n.v.t.

### **Uitvoering**

n.v.t.

### **Evaluatie**

n.v.t.

### **Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen**

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

E.M. Grobben

de burgemeester

J.G.J. Joosten

## Raadsbesluit

**Datum:** 21 april 2020  
**Nummer:** 19 B  
**Onderwerp:** verzoek partiële herziening bestemmingsplan Molemansstraat 15 Deurningen

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 maart 2020, nr. 19 A;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

### **besluit**

Molemansstraat 15 te Deurningen. Tot het afwijzen van het verzoek tot een gedeeltelijke verklaring van het bestemmingsplan voor het perceel.

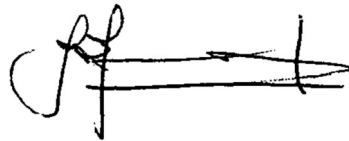
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 21 april 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,



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



J.G.J. Joosten