

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 64604
Datum vergadering: 21 april 2020
Datum voorstel: 10 maart 2020
Nummer: 16 A
Onderwerp: verzoek partiële herziening bestemmingsplan Ossendijk 4 Deurningen

Voorgesteld raadsbesluit

Tot het afwijzen van het verzoek tot een gedeeltelijke verklaring van het bestemmingsplan voor het perceel Ossendijk 4 te Deurningen.

Samenvatting van het voorstel

Bij brief van 30 januari 2020 heeft initiatiefnemer een verzoek ingediend om het bestemmingsplan Buitengebied 2010 ter plaatse van het perceel Ossendijk 4 te Deurningen te wijzigen. Het perceel is bestemd als 'recreatie-recreatiewoningen' en verzocht wordt om op basis van artikel 4.8 in de nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018 een woonbestemming toe te kennen. De aanvraag is echter in strijd met het gemeentelijk beleid, zodat wordt voorgesteld om het verzoek af te wijzen.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het bestemmingsplan Buitengebied 2010 ter plaatse van het perceel Ossendijk 4 te Deurningen te wijzigen van een recreatieve bestemming naar een woonbestemming.

Beoogd resultaat van het voorstel

Een besluit nemen op het verzoek.

Argumentatie

Inleiding

Bij brief van 30 januari 2020 heeft initiatiefnemer een verzoek ingediend om het bestemmingsplan Buitengebied 2010 ter plaatse van het perceel Ossendijk 4 te Deurningen te herzien (zie bijlage a t/m l). Het perceel is bestemd als 'recreatie-recreatiewoningen' en verzocht wordt om op basis van artikel 4.8 in de nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018 een woonbestemming toe te kennen.

Voorafgaand aan dit verzoek heeft initiatiefnemer meerdere notities, memo's en e-mails ingediend ter voorbereiding van gesprekken die hij heeft gevoerd met medewerkers en bestuurders. Bij brief van 31 juli 2019 is namens het college aan initiatiefnemer aangegeven dat via de weg van het principeverzoek een standpunt van het college kan worden verkregen. Vervolgens heeft initiatiefnemer het college verzocht om een onafhankelijk deskundige in te schakelen, omdat initiatiefnemer van mening is dat een woonbestemming aan zijn perceel op basis van voornoemd beleid kan worden toegekend. Dit verzoek is bij brief van 20 september 2019 door het college afgewezen. Nogmaals is initiatiefnemer gewezen op de mogelijkheid van een principeverzoek en is de vraag gesteld of zijn brief met bijlagen van 29 augustus 2019 moet worden aangemerkt als een dergelijk verzoek.

Initiatiefnemer heeft er voor gekozen om, blijkens zijn brief van 30 januari 2020, een aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan in te dienen. Hierop dient een besluit door de gemeenteraad te worden genomen. Voordat het verzoek wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid en alle relevante belangen worden afgewogen, wordt eerst inzicht gegeven in de huidige situatie op het perceel in planologische en in vergunning technische zin.

Huidige situatie

Het perceel is voorzien van de bestemming 'recreatie-recreatiewoningen' in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010. Deze gronden zijn bestemd voor recreatiewoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een recreatiewoning, met daarbij behorende tuinen, erven, terreinen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Bouwmogelijkheden

Blijkens de bouwregels wordt per bestemmingsplan ten hoogste één recreatiewoning opgericht. De inhoud daarvan zal, inclusief kelders, ten hoogste 250 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud meer bedraagt, in welk geval de inhoud van een recreatiewoning ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen. Voorts

bedraagt de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 4 meter. Tenslotte geldt dat er o.a. geen serres en/of erkers op of aan een recreatiewoning mogen worden gebouwd.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een recreatiewoning geldt dat er ten hoogste één aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping wordt gebouwd. De oppervlakte mag ten hoogste 6 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van die gebouwen dan ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen. De bouwhoogte van dergelijke gebouwen bedraagt ten hoogste 2,50 meter.

Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 1 meter bedraagt, met dien verstande dat de hoogte achter voorgevel ten hoogste 2 meter zal bedragen. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

Blijkens het bouwdoossier is er op 6 mei 1971 een omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor het veranderen van een kalverenok tot volière. Op 19 augustus 1980 is een omgevingsvergunning voor bouwen verleend voor het verbouwen van een tuinhuisje. Blijkens het aanvraagformulier en bijbehorende tekening gaat het daarbij om het vervangen van een houten tuinhuisje door een stenen huisje. Uit het advies van bouw- en woningtoezicht blijkt dat de volière nooit als volière in gebruik is geweest, maar is dit volgens G.J.L.M. Ophuis sinds 1971 in gebruik geweest als weekendhuisje. De bedoeling is om het weekendhuisje te verbeteren en om gedeeltelijk uit te breiden.

Gelet op de situering van de aanwezige gebouwen ten opzichte van hetgeen in 1980 is verleend, is de conclusie dat alle gebouwen die momenteel aanwezig zijn op het perceel zonder omgevingsvergunning voor bouwen zijn opgericht.

Gebruik

Blijkens artikel 29.3 onder a is er sprake van strijdig gebruik als gronden en bouwwerken voor permanente bewoning worden gebruikt. Gelet op hetgeen initiatiefnemer bij de aanvraag heeft overgelegd, is er sprake van strijdig gebruik. Volgens initiatiefnemer vanaf 1995 aantoonbaar, vanwege de inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie.

Het verzoek

Initiatiefnemer verzoekt om een woonbestemming toe te kennen op grond van artikel 4.8 van de Nota Verblijfsrecreatie NOT 2018, opdat zijn recreatiewoning als woonhuis kan worden aangewend, dit ter legalisering van volgens initiatiefnemer lang bestaande situatie van permanente bewoning. Daarbij wordt voor de grootte van de woning aangesloten bij de inhoud van de recreatiewoning die momenteel aanwezig is, te weten 490 m³.

Beoordeling verzoek

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.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is het meest actuele beleid omtrent permanente bewoning van recreatiewoningen en de omzetting van een recreatiewoning naar een woonbestemming verwoord. Blijkens het gebruiksverbod en de plantoelichting is permanente bewoning van een recreatiewoning niet toegestaan. Uit de toelichting van het bestemmingsplan en uit de beleidsnota (Semi)-permanente bewoning van recreatiewoningen volgt dat legalisatie van permanente bewoning en het omzetten van een recreatiewoning naar een woonbestemming niet tot de mogelijkheden behoort. In een enkele situatie waar reeds sprake is van langdurige permanente bewoning of (semi)-permanente bewoning (lees: situaties die zijn ontstaan voor 30 oktober 2003 en waarop niet actief is gehandhaafd door de gemeente) kunnen persoonsgebonden ontheffingen worden gegeven, mits aan een aantal criteria is voldaan. Na verloop van de ontheffing dient de recreatiewoning weer voor recreatieve doeleinden beschikbaar te zijn.

Uit het beleid dat is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en de beleidsnota (Semi)-permanente bewoning van recreatiewoningen (2011) volgt dat het wijzigen naar een woonbestemming niet tot de mogelijkheden behoort. De voornoemde beleidsnota is geschreven onder de destijds geldende omgevingsverordening Overijssel 2009, waar in artikel 2.12.4 daarover het volgende was opgenomen:

1. *Bestemmingsplannen voorzien niet in wijziging van geldende bestemmingsplannen waarbij aan een recreatiewoning die op enig moment als zodanig is gebouwd, een woonbestemming wordt toegekend.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan aan recreatiewoningen een woonbestemming worden toegekend voor zover deze recreatiewoningen al vóór of op 31 oktober 2003 permanent bewoond werden en deze permanente bewoning sindsdien onafgebroken is voortgezet voor zover:*
 - *voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit 2003 voor (bestaande) reguliere woningen*
 - *voldaan wordt aan relevante milieuwet- en regelgeving*
 - *de recreatiewoningen staan in stads- en dorpsrandgebieden voor zover het niet gaat om gebieden die zijn aangewezen als EHS en Nationaal Landschap.*

In de huidige provinciale verordening is in artikel 2.12.4 het volgende opgenomen:

1. *Bestemmingsplannen voorzien niet in wijziging van geldende bestemmingsplannen waarbij aan een recreatiewoning die op dat moment als zodanig is bestemd, een woonbestemming wordt toegekend.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan aan een recreatiewoning een woonbestemming worden toegekend, indien wordt voldaan aan een van de volgende voorwaarden:*
 - *de recreatiewoning werd vóór of op 31 oktober 2003 permanent bewoond en deze permanente bewoning is sindsdien onafgebroken voortgezet, of*
 - *op de gronden van de recreatiewoning rust krachtens een onherroepelijk bestemmingsplan op 12 april 2017 objectgebonden overgangsrecht op grond waarvan de recreatiewoning voor permanente bewoning mag worden gebruikt;**en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:*
 - *er kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor (bestaande) reguliere woningen;*
 - *er kan worden voldaan aan de relevante milieuregelgeving; en*
 - *de bouw mogelijkheden binnen de te realiseren woonbestemming zijn niet ruimer dan nodig is voor de invulling van de huidige woonfunctie.*

Het beleid in de provinciale verordening is sinds 2009 tot op heden niet op essentiële onderdelen gewijzigd. Het gemeentelijk beleid is hieromtrent ook niet gewijzigd, gelet op het feit dat het bestemmingsplan Buitengebied 2010 niet is herzien en de beleidsnota (Semi)-permanente bewoning tot op heden van toepassing is, zodat het wijzigen naar een woonbestemming tot op heden niet tot de mogelijkheden behoort.

Dit is met het beleid van 2014 en 2018 inzake de visie op verblijfsrecreatie in Noordoost Twente ook niet gewijzigd. Die nota's verwoorden namelijk de visie op de verblijfsrecreatie en de kaders waarbinnen deze mag worden ontwikkeld. Dat blijkt ook uit het doel en de reikwijdte van de meest recente nota verblijfsreactie Noordoost Twente 2018:

Doel

Doel van de nota is kaders weergeven waarbinnen de verschillende vormen van verblijfsrecreatie zich in de toekomst kunnen blijven ontwikkelen.

Reikwijdte

Deze beleidsnota beperkt zich tot de kaders voor toekomstige (met name fysieke) ontwikkelingen binnen de verblijfsrecreatieve sector in Noordoost Twente.

Het toekennen van een woonbestemming is geen ontwikkeling in de verblijfsrecreatieve sector waarop de nota ziet. Dat in artikel/paragraaf 4.8 wordt verwezen naar artikel 2.12.4 van de provinciale maakt dit niet anders. Het beleid ten aanzien van het omzetten van een recreatiewoning naar een woonbestemming is verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en de beleidsnota (Semi)-permanente bewoning, zodat het verzoek dient te worden afgewezen. Gelet hierop heeft een inhoudelijke beoordeling aan artikel 2.12.4 van de provinciale verordening niet plaatsgevonden.

Voor de volledigheid merken wij op dat de gemeente voor het buitengebied de volgende visies heeft ontwikkeld: Rood voor rood, Schuur voor schuur, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Het Rood voor rood beleid is het enige beleid op basis waarvan onder voorwaarden een extra woning in het buitengebied kan worden gerealiseerd. Daarbij is in het Rood voor Rood beleid in hoofdstuk 5, onderdeel 6, sub d, de extra mogelijkheid opgenomen om een woning te realiseren op een locatie met een bestemming 'recreatiewoning', als het gaat om een solitaire recreatiewoning. Bij herziening van het bestemmingsplan dient de provinciale verordening in acht te worden genomen, zodat bij toepassing van het Rood voor rood beleid o.a. ook getoetst moet worden aan artikel 2.12.4 van de provinciale verordening. Voorts is bij het toekennen van een woonbestemming in de groene omgeving ingevolge artikel 2.1.6 de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. Dit wordt bevestigd door de toelichting van de verordening op titel 2.12. Door de gemeente is de beleidsruimte van artikel 2.1.6 van de provinciale verordening vertaald in het Rood voor rood beleid. Door de aanvrager wordt geen gebruik gemaakt van het

Rood voor rood beleid, maar is expliciet verzocht om toepassing van artikel 4.8 van de nota verblijfsreactie Noordoost Twente 2018.

Conclusie

Het verzoek tot een partiële herziening van het bestemmingsplan tot toekenning van een woonbestemming voor het perceel Ossendijk 4 te Deurningen is getoetst aan het gemeentelijk beleid, waarbij ook de belangen van de aanvrager in de afweging zijn betrokken. Het verzoek levert in onze optiek een onwenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbaar achten. Het belang van de aanvrager is gelegen in het verkrijgen van een woonbestemming op het perceel waar momenteel een recreatieve bestemming rust. Het belang van de gemeente is het algemeen belang en het uitvoeren van het gemeentelijk beleid. Het feit dat er sprake is van een illegale situatie omtrent het gebruik en bouwen zonder vergunning maakt dit niet anders, ook niet als deze reeds jaren voortduurt. Gelet op het vorengaande weegt het algemeen belang zwaarder dan het belang van de aanvrager. De aanvraag is in strijd met het gemeentelijk beleid en wordt om die reden afgewezen. De overige aspecten uit de door initiatiefnemer overgelegde onderbouwing zijn gelet op het vorengaande niet beoordeeld.

Externe communicatie

Initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van dit besluit en daartegen kan een bezwaarschrift worden ingediend.

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: 16 B

Onderwerp: verzoek partiële herziening bestemmingsplan Ossendijk 4 Deurningen

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 maart 2020, nr. 16 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 14 april 2020;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit

Tot het afwijzen van het verzoek tot een gedeeltelijke verklaring van het bestemmingsplan voor het perceel Ossendijk 4 te Deurningen.

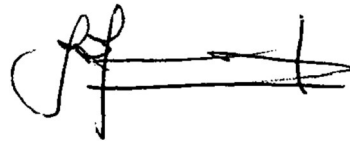
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 21 april 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,



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



J.G.J. Joosten