

Omgevingsvergunning

Op 2 juni 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van agrarische opstallen tot 4 boerderijkamers op het perceel kadastraal bekend gemeente Vriezenveen, sectie H, nummer 1413, plaatselijk bekend:

Dalweg West 16 in Westerhaar-Vriezenveensewijk

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit;

Let op

De vergunningaanvraag betreft enkel t.b.v. de boerderijkamers in schuur A en B. Het KGO-plan zal in een separate TAM-IMRO procedure worden behandeld in het kader van de bestaande strijdigheden met het bestemmingsplan.

De begane grond van schuur A wordt op meerdere tekeningen meegenomen. De aanvraag ziet expliciet op verbouwen van boerderijkamers. Bij schuur A is alleen sprake van verbouwing op de eerste verdieping en daarom is de begane grond van schuur A, zoals aangegeven op de tekeningen, niet meegenomen in de beoordeling van de omgevingsvergunning en maakt daarom geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 en voor de activiteit RO (afwijken van de bestemming) aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten

De afweging om vergunning te verlenen en de daarbij behorende voorschriften zijn weergegeven in de bijlagen. De bijlagen worden geacht deel uit te maken van deze omgevingsvergunning.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo en het Besluit omgevingsrecht zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Termijn

In artikel 3.10 van de Wabo is bepaald dat wij binnen 26 weken op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit zoals door U is aangevraagd moeten beslissen. Op grond van artikel 3:18, tweede lid van de Algemene wet Bestuursrecht kunnen wij de beslistermijn eenmaal met een redelijke termijn verlengen. Van deze mogelijkheid hebben wij op **25 september 2023** gebruik gemaakt.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Van 25 juli 2024 tot en met 5 september 2024 heeft het ontwerp van dit besluit, en andere hierop betrekking hebbende documenten, ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid geweest om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met telefoonnummer 0546-840840. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerk TR-Z2023-001074 te vermelden. Zonder vermelding van het zaaknummer kunnen wij uw verzoek niet in behandeling nemen. Wanneer u via de email wilt corresponderen kunt u uw bericht zenden aan info@twenterand.nl.

Inwerkingtreding vergunning

Het besluit tot verlening van de vergunning is gepubliceerd en ter inzage gelegd. De vergunning treedt pas in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken (zes weken na de dag van de ter inzagelegging van dit besluit). Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking niet in werking voordat hierover een beslissing is genomen.

Datum besluit 23-01-2025

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Twenterand,
namens deze,

L. Schuldink
team Omgeving

Deze brief is automatisch gemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlage dossierlijst.

Betreft dossier : TR-Z2023-001074
Kenmerk : 7839687
Omschrijving aanvraag : verbouwen van agrarische opstallen tot 4 boerderijkamers
Locatie : Dalweg-west 16 in Westerhaar-Vriezenveensewijk

Bijbehorende documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit:

Documentnummer	Omschrijving	Datum toegevoegd
TR-D2023-111404	Aanvraagformulier publiceerbaar	02-06-2023
TR-D2023-117199	Brief verlengingsbesluit	
TR-D2024-109983	Situatietekening NL.IMRO.1700.OVVDalwegwest16-CC01	02-05-2024
TR-D2024-113824	Ondertekening brief Gem. Twenterand 27-6-2024	27-06-2024
TR-D2024-114440	Onderzoek externe veiligheid	05-07-2024
TR-D2024-124293	Ruimtelijke onderbouwing	02-12-2024
TR-D2024-113657	OF202C Tekening schuur A nieuwe situatie	26-06-2024
TR-D2024-113658	OF201B Tekening schuur B nieuwe situatie	26-06-2024
TR-D2024-124295	OF191B Tekening schuur A - bestaande situatie	02-12-2024
TR-D2024-106589	OF190A Tekening schuur B - bestaande situatie	26-03-2024
TR-D2024-106588	Berekening vloerverwarming	26-03-2024
TR-D2024-106587	Berekening Houtconstructie muur met installatieniveau	26-03-2024
TR-D2024-124294	OF992B Tekening schuur A - te slopen onderdelen	02-12-2024
TR-D2024-106595	OF991A Tekening schuur B - te slopen onderdelen	26-03-2024
TR-D2024-106594	OF901A Tekening gebruik buitenruimte	26-03-2024
TR-D2024-106593	OF401 Details inclusief brandveiligheid van schuur A en B	26-03-2024

1 BIJLAGE

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

2 Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing en overweging

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn de weigeringsgronden voor een activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo aangegeven. Hieruit blijkt dat aannemelijk moet zijn dat het bouwwerk voldoet aan de eisen vermeld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Verder mag het bouwwerk niet in strijd zijn met een bestemmingsplan, exploitatieplan, danwel met een eerder genomen afwijkingsbesluit en moet het voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals deze zijn neergelegd in de gemeentelijke welstandsnota.

Bij de beoordeling van het bouwplan hebben wij dan ook uitdrukkelijk aan de hierboven genoemde gronden getoetst. Daarbij zijn wij tot de onderstaande conclusies gekomen.

Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet, voor zover beoordeeld en/of van toepassing, aan de eisen vermeld in het Bouwbesluit. Indien een nadere beoordeling ingevolge het Bouwbesluit nodig is, wordt daarop in de bij deze vergunning gehechte voorwaarden en nadere eisen nader ingegaan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening Gemeente Twenterand 2012

Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet, voor zover beoordeeld en/of van toepassing, aan de eisen vermeld in de bouwverordening. Indien een nadere beoordeling ingevolge de bouwverordening nodig is, wordt daarop in de bij deze vergunning gehechte voorwaarden en nadere eisen nader ingegaan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Monument

Het onderhavige pand is niet aangewezen als Monument. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Redelijke eisen van welstand

Uw bouwplan is gelegen in een gebied dat is aangewezen in de Welstandsnota 2012 en is gelegen in het Welstandsgebied: Veenlandschap, open velden.

Wij hebben uw bouwplan voor toetsing aan redelijke eisen van welstand voorgelegd aan de stadsbouwmeester. Op 27 november 2023 heeft de stadsbouwmeester een positief advies uitgebracht.

De stadsbouwmeester is, gezien het uitgebrachte advies, derhalve van oordeel dat het bouwwerk aan de redelijke eisen van welstand zoals vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota, voldoet. Het advies is volgens ons op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Wij delen de mening van de stadsbouwmeester en nemen het advies over.

Bestemmingsplan / afwijkingsbesluit

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "*Buitengebied Twenterand*" is vastgesteld en waarbij het perceel de bestemming "*Wonen*" heeft met de dubbelbestemming "*Waarde-Archeologie*" en de gebiedsaanduiding "*vrijwaringszone-laagvliegroute*".

Het perceel ligt daarnaast ook deels binnen de bestemming "*Agrarisch*" met de dubbelbestemming "*Waarde-Archeologie lage verwachting*", de dubbelbestemming "*Waterstaat- Waterbergingsgebied*" en de dubbelbestemming "*Waarde-Landschap*" met de

functieaanduiding "*Openheid*".

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd omdat:

- Het bestemmingsplan laat ter plaatse geen 4 boerderijkamers toe. Het bestemmingsplan laat uitsluitend 8 boerderijkamers toe ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-boerderijkamers'. Deze aanduiding ontbreekt op het perceel.

Let op:

De vergunningaanvraag betreft enkel t.b.v. de boerderijkamers in schuur A en B. Het KGO-plan zal in een separate TAM-IMRO procedure worden behandeld in het kader van de bestaande strijdigheden met het bestemmingsplan.

Conclusie:

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren met uitzondering van de genoemde strijdigheden. Dit deel is weliswaar in strijd met het bestemmingsplan, maar is tevens een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan. Voor de beoordeling van dit verzoek wordt verwezen naar het hierna volgende hoofdstuk 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.

Voorschriften voor het (verbouwen) van een bouwwerk

HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

1. Algemeen

1.1

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Twenterand en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

1.2

De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

1.3

Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.4

Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.5

U moet zelf voorzorgsmaatregelen (laten) nemen om schade aan wegen, bomen, trottoirs, perken en/of andere gemeentelijke eigendommen te voorkomen. Wordt tijdens de bouw toch schade aangebracht dan moet u dit direct melden bij de gemeente Twenterand, telefoonnummer 0546-840840. De aangebrachte schade dient op aanwijzingen van de gemeente te worden hersteld. Hierbij dienen alle aanwijzingen van de gemeente in acht worden genomen.

1.6

Riool

- De binnen- en buitenhuisriolering gescheiden aan (laten) leggen.
- Hemel-,dakwater bergen/infiltreren in/op eigen terrein al of niet m.b.v. een infiltratievoorziening. Dit duidelijk aangeven in de bouwtekening.
- Berging en Infiltratie:
 - De bergingseis is 80mm/m² (80 liter/m²) mits dit redelijkerwijs niet verlangd kan worden
 - Een lagere bergingscapaciteit is toegestaan als de omstandigheden hiertoe bepalend zijn. De (technisch) maximaal haalbare bergings- en infiltratiecapaciteit dient dan toegepast te worden. Dit dient onderbouwd te worden met gegevens.
 - Mocht aangetoond worden dat bergen/infiltreren niet mogelijk is dan hemel-, dakwater bovengronds afvoeren richting openbaar gebied/vijver/watergang al of niet m.b.v. een afvoervoorziening, zodanig dat er geen (water)overlast danwel uitspoeling optreed.
- De infiltratie capaciteit hangt af van de lokale omstandigheden. Het optimaliseren van deze omstandigheden kan een maakbare situatie opleveren.
De leverancier van systemen kan daar systeemafhankelijk veel informatie over geven.
- Hieronder een aantal eisen/aandachtspunten/tips bij het toepassen van infiltratiesystemen.
 - De voorziening aan (laten) brengen in eigen terrein.
 - Goede waterdoorlatendheid omringend zand en omgeving.
 - De infiltratievoorziening aanbrengen boven de (gemiddelde) heersende grondwaterspiegel.
 - Het installatieadvies van de leverancier van de voorziening opvolgen.
 - De infiltratievoorziening niet te dicht bij een bouwwerk aanbrengen, voldoende afstand houden.
 - De infiltratievoorziening ondergronds reinigbaar en inspecteerbaar (camera) maken.
 - Ontluchting van de voorziening.
 - Een overstortmogelijkheid op maaiveld niveau en ontluchting nabij de perceelsgrens in eigen terrein, richting openbaar gebied/vijver/watergang, is belangrijk ter voorkoming

- van wateroverlast op perceelsniveau. De eigenaar dient zich bewust te zijn dat deze hiervoor primair verantwoordelijk is.
 - Het voorkomen van uitlopende materialen.
 - Hergebruik van water kan wellicht interessant zijn door de bergingsvoorziening uit te rusten met een pompje waarmee bijvoorbeeld het toilet doorgespoeld kan worden.
 - Toepassing van regentonnen, schuttingen voor regenwateropslag etc.
- Ook wil de gemeente Twenterand graag informeren via een 2-tal websites.
 - www.riool.info/goed-verbouwen
 - o Deze site heeft een bron aan informatie m.b.t. tot bouwen en verbouwen in relatie tot afvalwater en hemelwater.
 - www.groenblauwtwente.nl
 - o Groenblauw Twente is een website om de inwoners en de partners die zich bezig houden met de inrichting van de openbare ruimte van Twente te informeren en te inspireren op het gebied van klimaatadaptatie en natuurvriendelijk inrichten.
 - Verder wordt, indien van toepassing, geadviseerd de kruipruimte waterdicht uit te voeren en goed te letten op het juiste (bouw)peil.

Aanwezige rioolaansluiting (her)gebruiken voor uitsluitend vuilwater (huishoudelijk afvalwater).

De gemeente Twenterand is op generlei wijze aansprakelijk/verantwoordelijk m.b.t. de capaciteit van de liggende leidingen zowel in het gemeentelijke danwel private gedeelte. Aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het in goede banen leiden van de afvalwaterstromen hierbij gebruikmakend van de beschikbare aansluitpunten/afvoermogelijkheden.

Voor nadere informatie en/of mogelijkheden kan contact worden opgenomen met dhr. Eddie Wilts, email e.wilts@twenterand.nl of tel. 0546-840840.

1.7

Wanneer dit nog niet is gedaan, een sloopmelding met asbestinventarisatierapport indienen.

Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten worden gemeld:

Uw contactpersoon voor de uitvoering van de werkzaamheden is de heer J. Wolterink van team Omgeving. Hij is bereikbaar op telefoonnummer (0546) 840840 of via email j.wolterink@twenterand.nl

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 5 werkdagen voor de start van het werk
Gereedkomen van rioleringsputten en van grond- en huisaansluitleidingen	mondeling of schriftelijk	onmiddellijk na voltooiing *
Onderdelen van het bouwwerk waaraan door (een) verdrop in deze vergunning vermeld voorschrift(en) een kennisgevingsplicht is verbonden	mondeling of schriftelijk	volgens voorschrift
Einde van de werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 14 werkdagen na beëindiging van het werk

Voor de met een * in de tabel gemerkte werkzaamheden geldt dat deze gedurende een periode van 2 dagen nadat de kennisgeving is gedaan niet zonder toestemming van team Omgeving aan het oog mogen worden onttrokken.

Hemelwater

De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.

3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

OPHEFFEN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN

(Projectafwijakingsbesluit)

INLEIDING

De aanvraag betreft het verbouwen van agrarische opstallen tot 4 boerderijkamers.

GEVOLGDE PROCEDURE

De aanvraag is op 4 oktober 2023 bekendgemaakt in de Week van Twenterand.

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid gekregen om binnen een termijn van één week een zienswijze kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

WETTELIJK KADER

Geldend planologisch regime

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "*Buitengebied Twenterand*" is vastgesteld en waarbij het perceel de bestemming "*Wonen*" heeft met de dubbelbestemming "*Waarde-Archeologie*" en de gebiedsaanduiding "*vrijwaringszone-laagvliegroute*".

Het perceel ligt daarnaast ook deels binnen de bestemming "*Agrarisch*" met de dubbelbestemming "*Waarde-Archeologie lage verwachting*", de dubbelbestemming "*Waterstaat- Waterbergingsgebied*" en de dubbelbestemming "*Waarde-Landschap*" met de functieaanduiding "*Openheid*".

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd omdat:

- Het bestemmingsplan laat ter plaatse geen 4 boerderijkamers toe. Het bestemmingsplan laat uitsluitend 8 boerderijkamers toe ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-boerderijkamers'. Deze aanduiding ontbreekt op het perceel.

Let op:

De vergunningaanvraag betreft enkel t.b.v. de boerderijkamers in schuur A en B. Het KGO-plan zal in een separate TAM-IMRO procedure worden behandeld in het kader van de bestaande strijdigheden met het bestemmingsplan.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna kortweg Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.10 van de Wabo is bepaald dat bij strijd met het bestemmingsplan de aanvraag om een omgevingsvergunning - voor zover hier relevant - tevens wordt aangemerkt als een aanvraag om een afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo (ook wel aangeduid als de kruimelafwijking).

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo kan voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. Hiermee wordt het Besluit omgevingsrecht (hierna kortweg Bor) bedoeld.

Het aangevraagde project valt op grond van artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor **niet** binnen de reikwijdte van artikel 4 lid 9 bijlage II van het Bor. Het perceel is gelegen buiten de bebouwde kom, waardoor de afwijkmogelijkheid uitsluitend van toepassing is als het logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen betreft. Hiervan is in het betreffende project geen sprake. Dit betekent dat géén medewerking zou kunnen worden verleend aan het project met toepassing van de zogeheten kruimelafwijking. Medewerking verlenen is enkel mogelijk met een zogenoemd projectafwijkingbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a onder 3, van de Wabo (ook wel aangeduid als projectafwijkingbesluit). Het betreft hier een bevoegdheid. Hieronder volgt de beoordeling of er wel of geen toepassing wordt gegeven aan een projectafwijkingbesluit.

BEOORDELING KRUIMELAFWIJKING

Beleidsruimte

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen toepassing te geven aan een kruimelafwijking hebben wij een ruime beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk beslissing 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 geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

Planologische inzichten

Het beleid

Aan de Dalweg West 16 in Westerhaar-Vriezenveensewijk is sprake van een voormalig agrarisch erf welke op grond van het geldende bestemmingsplan reeds is voorzien van een woonbestemming, aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd zijn. De beleidsregels 'Erventransitie gemeente Twenterand 2019' maakt het mogelijk om nieuwe functies in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te vestigen om de leefbaarheid op het platteland te bevorderen. Voor de mogelijkheden voor vrijkomende agrarische gebouwen wordt aangesloten bij de mogelijkheden die worden geboden in het op 13 maart 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand', waarbij verwezen wordt naar bijlage 3 (kleinschalige recreatieve activiteiten) en bijlage 4 (bedrijvenlijst na agrarische bedrijfsbeëindiging). Relevant voor dit project is bijlage 3 waarin is opgenomen welke kleinschalige recreatieve activiteiten na een agrarische bedrijfsbeëindiging zijn toegestaan.

Initiatiefnemer wenst in de voormalige agrarische bebouwing boerderijkamers te realiseren. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan wordt onder boerderijappartementen verstaan: *een gedeelte van een (voormalig) agrarisch gebouw, ingericht als appartement en bestemd voor recreatief nachtverblijf door enkele personen, gezinnen of daaraan gelijk te stellen kleine groepen van personen, al dan niet met gebruikmaking van voor meerdere appartementen bestemde gemeenschappelijke keuken- en/of sanitaire voorzieningen.* Dat betekent onder meer dat permanente bewoning niet is toegestaan.

Op grond van bijlage 3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' zijn kleinschalige verblijfsrecreatie ontwikkelingen in de vorm van boerderijkamers (boerderijkamers) toegestaan mits de maximale brutovloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m². In voorliggend project bedraagt de totale oppervlakte van de boerderijkamers niet meer dan 500 m² waardoor het voldoet aan de maximale brutovloeroppervlakte.

De oppervlakte van twee boerderijkamers bedraagt 50 m² per boerderijkamer (schuur A). De boerderijkamers in schuur B hebben een grotere oppervlakte aangezien deze geschikt zijn voor mensen met een (lichamelijke) beperking. Deze boerderijkamers zijn daarmee rolstoeltoegankelijk en is er in de verschillende ruimten (o.a. slaapkamer, sanitair) ruimte voor hulpverlening. Eveneens wordt bij de inrichting rekening gehouden met de normen van mindervalide toegankelijkheid. Daarmee wordt een concrete doelgroep bediend wat bijdraagt aan de beleidsdoelstellingen voor een inclusieve samenleving.

Tevens past het project binnen de Omgevingsvisie Twenterand 1.0, welke in december 2021 is vastgesteld. Daarin wordt beschreven hoe we Twenterand nog mooier, gezonder en aantrekkelijker kunnen maken. In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat er in de sector 'recreatie en toerisme' potentie zit. We hebben de ambitie om de toerisme- en recreatiesector duurzaam te ontwikkelen en economisch te versterken. Daarbij willen de ruimte bieden voor nieuwe toeristisch-recreatieve voorzieningen en het bestaande aanbod uit te breiden. Het vestigen van vier nieuwe boerderijkamers in bestaande, voormalige agrarische bedrijfsbebouwing past binnen de gestelde ambities uit de Omgevingsvisie Twenterand 1.0. Met het project wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van het platteland met aandacht voor sociale en economische meerwaarde.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waarbij is aangetoond dat het plan aansluit op het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en dat het voldoet aan de relevante omgevingsaspecten. Het afwijken van het geldende bestemmingsplan is in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. De belangen van omwonenden zijn hierbij ook in ogenschouw genomen. Het plan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden op.

Het verlenen van de omgevingsvergunning voor de realisatie van vier boerderijkamers past binnen onze beleidsambities. Nadrukkelijk wordt nogmaals vermeld dat onder boerderijkamers wordt verstaan: *een gedeelte van een (voormalig) agrarisch gebouw, ingericht als appartement en bestemd voor recreatief nachtverblijf door enkele personen, gezinnen of daaraan gelijk te stellen kleine groepen van personen, al dan niet met gebruikmaking van voor meerdere appartementen bestemde gemeenschappelijke keuken- en/of sanitaire voorzieningen.*

Permanente bewoning van de boerderijkamers is niet toegestaan.

Belangen project

Vestigen van boerderijkamers in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Belangen derden

Door toepassing te geven aan de eerder genoemde afwijking vindt er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats. Daarnaast merken wij op dat er geen zienswijze is ingediend tegen de aanvraag.

Zienswijzen

Wij hebben het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijbehorende stukken vanaf 24 juli 2024 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen naar voren te brengen over dit ontwerpbesluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Formeel zal de gemeenteraad moeten verklaren geen bedenkingen te hebben (ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht). De gemeenteraad heeft echter op 13 juli 2017 besloten tot aanwijzing van categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist (artikel 6.5, derde lid Besluit Omgevingsrecht). Onderhavig project valt onder artikel 1, categorie II en het college is daarom bevoegd om de volledige aanvraag verder te behandelen en hierop te besluiten. Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is dan ook niet vereist.

EINDCONCLUSIE (belangenafweging)

Gelet op alle in geding zijnde feiten en omstandigheden kan in onze optiek medewerking worden verleend aan het project. Er is onzes inziens geen sprake van een onevenredige belangenafweging. De belangen die met het project zijn gediend zijn onzes inziens zwaarwegender dan de andere in geding zijnde relevante belangen. Hierbij hebben wij in ogenschouw genomen dat er geen individuele belangen van direct-omwonenden op een onevenredige wijze worden aangetast.

Voorschriften voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. Permanente bewoning van de boerderijkamers is niet toegestaan.