

Ruimtelijke onderbouwing Molendijk 26, Denekamp

Onderwerp: Projectafwijkingbesluit bouw bijbehorend bouwwerk
Inzake: Aanvraag omgevingsvergunning Molendijk 26, Denekamp
Datum: Maart 2021

Aanleiding

17 januari 2021 is een omgevingsvergunning aangevraagd om een Twentse kapschuur te realiseren aan de Molendijk 26 in Denekamp. Het bouwplan is in strijd met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied partiele herziening Functiewijzigingen Landgoed Singraven' omdat het bijbehorende bouwwerk de grenzen van het daarvoor bestemde bouwvlak overschrijdt. De goothoogte aan de voorzijde van de kapschuur bedraagt 4 meter, zodat ook de goothoogte in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Om het gewenste bouwplan mogelijk te kunnen maken wordt in dit geval met een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet Algemene bepalingen (Wabo) afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Een dergelijke afwijking, ook wel projectafwijkingbesluit genoemd, dient vergezeld te zijn van een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt gemotiveerd dat het besluit tot het afwijken van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke motivering toont aan dat het concrete bouwplan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Molendijk 26 te Denekamp is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied partiele herziening Functiewijzigingen Landgoed Singraven'. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Dinkelland op 9 september 2014 vastgesteld. Het perceel heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – historische buitenplaats' en een bouwaanduiding voor het bijgebouw. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplanperceel met daarin de bouwaanduiding voor het bijgebouw is weergegeven in afbeelding 1.



Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied partiele herziening Functiewijzigingen Landgoed Singraven', Molendijk 26 Denekamp

Het gewenste bouwplan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan; de kapschuur overschrijdt het bouwvlak voor het bijgebouw. In de regels van het geldende bestemmingsplan is

bepaald dat de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken 3,50 meter bedraagt. Aan de voorzijde van de kapschuur wordt de maximale goothoogte overschreden, voorgesteld wordt om aan deze zijde de goot op 4,0 meter te realiseren.

Hoewel het projectafwijklingsbesluit voorziet in het totale bouwplan, is de ruimtelijke relevantie gelet op de afwijking ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden beperkt. Gelet hierop kan dan ook volstaan worden met een beknopte ruimtelijke onderbouwing.

Planbeschrijving bestaande situatie

Het projectgebied is gelegen ten westen van Denekamp, aan de Molendijk 26 te Denekamp. De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich hoofdzakelijk als onderdeel van het landgoed Singraven, een waterrijke omgeving waar bos en agrarisch gebied elkaar afwisselen.

Het projectgebied zelf betreft een woonerf. Op het erf bevinden zich twee erfpachtboerderijen met een woonbestemming. Tussen de twee boerderijen is een bouwvlak aangewezen voor de bouw van een bijgebouw. Initiatiefnemer is voornemens op deze plek een kapschuur te realiseren in Twentse stijl, passend bij het landgoed. Echter de schuur overschrijdt het aangewezen bouwvlak voor het bijgebouw en voldoet niet aan de maximale oppervlakte van 50 en goothoogte.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie blijft sprake van een woonerf met twee erfpachtboerderijen. De nieuw te realiseren schuur komt op 12 meter afstand van de achtergevel, en 4 meter voorbij de linkerzijgevel. De schuur wordt evenwijdig aan de achtergevel van de erfpachtboerderij gerealiseerd. In onderstaande afbeelding is toekomstige situatie weergegeven.



Afbeelding 2: Situatie tekening toekomstige situatie



Afbeelding 3: Te realiseren Twentse kapschuur

Beleidskader

Provinciaal beleid

Vooroverleg provincie Overijssel

Voor plannen/projectbesluiten welke passen binnen de *'uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen artikel 3.1.1.2 Bro'* is vooroverleg met provincie Overijssel niet noodzakelijk.

Het plan om de Twentse kapschuur te realiseren past binnen de volgende categorie:

'Plannen/projectbesluiten voor uitbreiding van een bestaande en bestemde woning/bedrijfswoning en/of van een bij de woning behorend bijgebouw, mits passend binnen de gebiedskenmerken met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de uitbreiding plaatsvindt op gronden die aansluiten bij de woning en de functie niet wijzigt' zodat vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk is.

Omgevingsverordening Overijssel

Artikel 2.1.2 Principe van concentratie; Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Onderhavig bouwplan voorziet in lokale behoefte en wordt gebouwd binnen een bestaande woonbestemming. Binnen het huidige bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om een bijgebouw te plaatsen, het aangevraagde bijgebouw overschrijdt de maximaal toegestane oppervlakte. Een deel van het bijgebouw wordt buiten het daarvoor aangewezen bouwvlak gerealiseerd, ca. 13m². Voor het realiseren hoeven geen bomen geveld te worden, het perceel is als erf in gebruik. het aangevraagde bijgebouw. Er wordt geen nieuw ruimtebeslag gelegd op de groene ruimte.

Artikel 2.1.3. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in een bestaande woonbestemming en grotendeels binnen de daarvoor aangewezen bouwaanduiding. Het deel wat buiten de aanduiding wordt gerealiseerd is minimaal. Hiervoor hoeven geen bomen geveld te worden. Het perceel is als erf in gebruik zodat voldaan wordt aan het principe zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Omgevingsvisie Overijssel

De locatie ligt in het ontwikkelperspectief "Ontwikkelingsperspectief Zone ondernemen met natuur en water, buiten NNN". Er zijn gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Het realiseren van de kapschuur is een initiatief van de bewoners. Bij de aankoop van de boerderij in 2009 is door de Stichting Edwina van Heek toestemming gegeven om de schuur te realiseren.

Gemeentelijk beleid

In het Delegatiebesluit heeft de gemeenteraad op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht alle projecten, waarvoor ten behoeve van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toepassing gegeven wordt aan artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aangewezen als categorie van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet is vereist, tenzij:

1. sprake is van een toevoeging van een woning in het buitengebied;
2. sprake is van verplaatsing van bebouwing op meer dan 30 meter buiten het bouwvlak;
3. sprake is van (het uitbreiden van) niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied;

- Toets:

- Er is geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Bij het realiseren van de kapschuur wordt het bouwvlak voor bijgebouwen overschreden. Het is echter een minimale overschrijding van het bouwvlak en door de schuur evenwijdig met de woning te plaatsen ontstaat een eenheid in de bebouwing. Kenmerkend aan een kapschuur is de asymmetrische kap, het overschrijden van de goothoogte aan een zijde past bij het karakter van de Twentse kapschuur. Door het realiseren van de kapschuur in Twentse stijl, passend bij de monumentale hoofdgebouwen en de stijl van Singraven past de kapschuur in de omgeving. Bij het bestemmingsplan is een inrichtingsschets met een beplantingsplan voor het betreffende erf opgenomen. ("Uitbreiding Erve Loman – beplantingsplan" en ("Uitbreiding Erve Loman – inrichtingsschets").

In onderstaande afbeelding ligt de situatietekening over het beplantingsplan. Te zien is dat de nieuwe schuur is opgeschoven ten opzichte van de schuur in het beplantingsplan. Een klein deel van de nieuwe schuur komt binnen de erfbeplanting. Dit is bestaande erfbeplanting welke behouden blijft bij het plaatsen van de schuur. De locatie en afmeting van de kapschuur is zorgvuldig ingepast tussen de bomen en bestaande beplanting. Het realiseren van de schuur, gedeeltelijk buiten het bouwvlak past binnen het beplantingsplan. Het realiseren van de schuur, gedeeltelijk buiten het bouwvlak past binnen het beplantingsplan.



Voor dergelijke ontwikkelingen, kleinschalig van aard is geen afzonderlijk gemeentelijk beleid vastgesteld.

Monumentencommissie

Omdat de locatie een rijksmonument betreft, is het bouwplan voorgelegd aan de monumentencommissie. De commissie concludeert dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden. Het voornemen is achter de boerderij een nieuwe Twentse kapschuur te realiseren, in de stijl van vergelijkbare bouwwerken op Singraven. Er hoeven hiervoor geen bomen gekapt te worden. De commissie heeft geen bedenkingen tegen het plan.

Welstand

Het bouwplan voor de Twentse kapschuur is voorgelegd aan de welstandscommissie; het ingediende plan is niet in strijd met de redelijke eisen van Welstand.

Relevante milieu- en omgevingsaspecten

Bedrijven- en milieuzonering

Milieuzonering is bedoeld om nieuwe functies dusdanig te rangschikken dat er zich geen hinderproblemen gaan voordoen als gevolg van het plan. Dit betekent dat vooraf onderbouwd ingeschat dient te worden welke problemen als gevolg van het plan kunnen gaan ontstaan (vanuit het plan naar de omgeving, of vanuit de omgeving naar het plan), en gemotiveerd aangegeven hoe deze eventueel (preventief) worden opgelost.

In dit geval is geen sprake van een nieuwe functie, het perceel heeft de woonbestemming en de schuur wordt binnen de bestemming gerealiseerd, echter gedeeltelijk buiten het daarvoor aangewezen bouwvlak. De te realiseren schuur is geen milieugevoelig object zodat de bedrijven- en milieu zonering onveranderd blijft ten opzichte van de huidige, bestaande situatie.

Gelet op het huidige en het toekomstige gebruik en gelet op de omgeving waarin het bouwplan wordt opgericht vormen de aspecten bedrijven en milieuzonering, geluid, flora en fauna, luchtkwaliteit, parkeren, water, bodem, externe veiligheid en het Besluit m.e.r. geen belemmering. Gelet op de geringe ruimtelijke afwijking wordt voor deze aspecten verwezen naar hetgeen hierover in de toelichting van het geldende bestemmingsplan is opgenomen.

Uitvoerbaarheid

Het bouwplan is een particulier initiatief. De uitvoeringskosten betreffen in hoofdzaak de bouwkosten voor de kapschuur. De gemeente is hierin geen kostendrager. Ten aanzien van eventuele planschade is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.

Belangenafweging

Instemmen met de aanvraag levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van de Twentse kapschuur levert, gelet op de situering, minimale overschrijding en de ruimtelijke kwaliteit, geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Resume

Het bouwplan zal niet leiden tot negatieve effecten op de omgeving. Daarom zijn wij van mening dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan en zijn dan ook bereid af te wijken van het bestemmingsplan in op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo