

B&W Advies | Dinkelland

zaaknummer 1513573

Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22ab Buitengebied, Detertweg 4 Weerselo'

Auteur:

Rens Legtenberg

Portefeuillehouder:

Wethouder Olde Kalter

Embargo:

Openbaar

Advies

Om het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22ab Buitengebied, Detertweg 4 Weerselo' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.1774.TAMBUIDETERTWEG4-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond vast te stellen;

Samenvatting

Het college besluit tot wijziging van het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22ab Buitengebied, Detertweg 4 Weerselo'. Dit besluit ziet op het toevoegen van een woonfunctie aan een karakteristieke boerderij. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan ingediend. Om voorliggende planologische wijziging mogelijk te maken, wordt gebruikt gemaakt van het TAM-IMRO omgevingsplan. Dat is een tijdelijke alternatieve maatregel voor gemeenten om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) het omgevingsplan te wijzigen om ontwikkeling te kunnen blijven faciliteren.

Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het beleid 'Buitengebied met kwaliteit', zodat een bijdrage wordt geleverd aan het behoud en instandhouding van karakteristieke bebouwing in het buitengebied. Hiermee wordt er bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Aanleiding

Er is een verzoek ingediend om een besluit te nemen tot wijziging van het omgevingsplan, omdat de voorziene ontwikkeling in strijd is met de huidige regels van het omgevingsplan. Het plan ziet op de realisatie van op het toevoegen van een woning in een leegstaande karakteristieke boerderij. De boerderij zal volgens het renovatieplan weer in ere hersteld worden. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het omgevingsplan is een besluit tot wijziging van het omgevingsplan wenselijk. Er is daarom een besluit tot wijziging van het omgevingsplan opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Argumenten en afwegingen

Uit het besluit tot wijziging van het omgevingsplan blijkt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de visie en beleid die de gemeente voor dit plangebied heeft en blijkt dat wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk en provincie. Ook zijn in de toelichting de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen. De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen.

Beleid Buitengebied met kwaliteit

In onderliggend plan is de paragraaf 3.6 bewonen van karakteristieke of monumentale gebouwen van belang.

3.6 Bewonen van karakteristieke of monumentale gebouwen

Karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen die we als gemeenten willen behouden voor het landschap komen onder voorwaarden in aanmerking voor een woonfunctie. Voor de beoordeling of

bebouwing valt in de categorie karakteristiek of in de categorie monumentaal, heeft de gemeente Dinkelland het 'Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit gebouwen' uitgewerkt dat is opgenomen als bijlage 2 van de beleidsnota.

De boerderij is beoordeeld aan de hand van het toetsingskader. Hieruit blijkt dat de boerderij is gecategoriseerd in categorie 4 'karakteristieke bebouwing'. Daarmee komt het gebouw in de basis in aanmerking voor een woonfunctie. Er is een cultuurhistorische waardestelling en renovatieplan opgesteld. In het rapport zijn de karakteristieke delen beoordeeld, is een voorstel gedaan voor de renovatie en zijn de concrete maatregelen voor deze renovatie uitgewerkt. Het renovatieplan is daarbij voorzien van een beoordeling van de erfgoeddeskundige vanuit het Oversticht.

In samenwerking met het kwaliteitsteam is de nieuwe erfopzet tot stand gekomen. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals gesteld in het beleid 'Buitengebied met kwaliteit' van de gemeente Dinkelland.

Gelet op het voorgaande is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de wijziging van het omgevingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De wijziging is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

Participatie

Initiatiefnemer heeft de directe burens geïnformeerd over zijn plannen. Initiatiefnemer heeft een verslag van participatie opgenomen in de bijlage van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan. Het verslag laat zien dat er vanuit nagenoeg alle omwonenden positief gereageerd wordt. Een concrete aanpassing vanuit de participatie is daarom niet noodzakelijk.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan is voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen konden het plan inzien. Het was voor een ieder mogelijk om tegen het ontwerpbesluit een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Belangenafweging

Gelet op het voorgaande is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de wijziging van het omgevingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De wijziging is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

Kostenverhaal

In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen kostenverhaalsovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele nadeelcompensatie is wel een verhaalsovereenkomst gesloten.

TAM-omgevingsplan

Sinds de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking is getreden heeft elke gemeente één omgevingsplan voor haar gehele grondgebied. Een van de onderdelen waar momenteel nog aan wordt gewerkt is het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Het DSO levert digitale ondersteuning bij bijvoorbeeld het publiceren van omgevingsplannen. Het DSO is technisch nog niet gereed.

Om voorliggende planologische wijziging mogelijk te maken, wordt daarom gebruikt gemaakt van de tijdelijke alternatieve maatregel (hierna: TAM) omgevingsplan. Het TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) voor gemeenten die is bedoeld om ontwikkeling te kunnen blijven faciliteren. Kort gezegd houdt TAM-IMRO omgevingsplan in dat de oude IMRO-standaard voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet (nieuw juridisch kader, oude techniek). Een TAM-omgevingsplan wijzigt het omgevingsplan juridisch, maar de regels worden technisch niet geïntegreerd in het omgevingsplan.

Delegatiebesluit

De raad heeft aan het college de bevoegdheid gegeven om het omgevingsplan te wijzigen mits er niet meer dan 2 woningen per project worden toegevoegd. Onderhavige wijziging van het omgevingsplan voldoet hieraan.

Risico's, afhankelijkheden en/of bijzondere aandachtspunten

Er zijn geen risico's, afhankelijkheden of bijzondere aandachtspunten.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Afhankelijkheden en bijzondere aandachtspunten**Vervolgprocedure**

Er is geen vervolgprocedure.

Datum college

17-02-2026

Besluit college

Conform advies

Definitief besluit college

Om het omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22ab Buitengebied, Detertweg 4 Weerselo' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.1774.TAMBUIDETERTWEG4-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond vast te stellen;