

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 41628
Datum vergadering: 25 juni 2019
Datum voorstel: 28 mei 2019
Nummer: 9 A
Onderwerp: Gammelkeresweg 6-8 Deurningen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld om het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan voor kavel 4 in het huidige "bestemmingsplan Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen" af te wijzen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan voor kavel 4 in het huidige bestemmingsplan Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen" af te wijzen, zodat het niet mogelijk wordt om de Rood voor Rood woning buiten het vigerende bestemmingsplan te bouwen.

Aanleiding voor dit voorstel

Er is een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan ingediend voor kavel 4 in het huidige 'bestemmingsplan Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen'. Op deze aanvraag is het Rood voor rood beleid van toepassing. Uw raad kan een besluit nemen op het verzoek.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Een besluit nemen op het verzoek met inachtneming van het Rood voor rood beleid.

Argumentatie

Aanleiding

Op 16 juli 2017 hebben de eigenaren t.b.v. kavel 4 in het huidige 'bestemmingsplan Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen' een principeverzoek ingediend voor het behoud van de meest noordelijke schuur. In het principeverzoek is hierover het volgende te lezen:

'Het mogelijk maken om een recente veeschuur (bj 1999) te gaan bewonen. Na een bezoek op locatie werd ons gewezen, door een bouwkundige, dat deze stal, het meest noordelijk gelegen op het voormalig agrarisch perceel, in een uitermate goede conditie was om deze te hergebruiken voor een veldschuurwoning. De gehele bestaande constructie kan worden hergebruikt. Inhoudende dat er sprake is van duurzaam bouwen.'

Zonder de sloop van deze schuur kon worden voldaan aan voldoende vierkante meters sloop. Op dit punt kon worden voldaan aan het RvR-beleid. Daarnaast is het op basis van het RvR-beleid van de gemeente Dinkelland mogelijk om maatwerk te verrichten naar de functionele wens aan mogelijkheden, waarbij afwegingen worden gemaakt. Uitgangspunt is de sloop van alle landschapsontsierende bebouwing, maar gebouwen die op het erf ingepast kunnen worden waarvoor een goede vervolgfunctie in beeld is, kunnen worden uitgezonderd van de sloopverplichting. Hierbij kunnen eisen worden gesteld aan het verbeteren van het gebouw. In onderhavige kwestie is het uitgangspunt gesteld dat het gaat om de transformatie van de bestaande jongveestal, waarbij de bouwtekening voor de verleende bouwvergunning uit 1998 leidend zal zijn voor de afmetingen. Daarnaast is het uitgangspunt gehandhaafd voor betreffende locatie dat het dient te gaan om een zogenaamde "schuurwoning". Gelet op de bestaande kuubs en uitstraling zal er geen afzonderlijke vrijstaande bijbehorend bouwwerk worden toegestaan.

Uiteindelijk is het volgende besloten o.b.v. het principeverzoek:

In principe medewerking verlenen aan de realisatie van een Rood voor Rood-woning in de voormalige jongveestal onder de volgende condities:

- Het overeenkomen van een gewijzigde Rood voor Rood-overeenkomst;
- Landschappelijke inpassing en verbeterde uitstraling van de woning conform de afspraak in het overleg van 2 november 2017;
- Afstemming met de omgeving (indieners van de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen en de koper van kavel 3);
- Het bouwvolume van de huidige schuur (ca. 1900 m3) is het uitgangspunt voor de inhoud van de

woning, waarbij geen afzonderlijk vrijstaand bijgebouw is toegestaan.

Vervolg na het principeverzoek

Op 9 februari 2018 is de aanvraag herziening bestemmingsplan ingediend voor *'het mogelijk maken om een bestaande agrarische schuur om te vormen naar een woning'*. De aanvraag is ingediend door de adviseur van de eigenaren van kavel 4. Het eerste concept-ontwerpbestemmingsplan dateert uit april 2018. In dit plan was naast de inhoud van de bestaande schuur nog een overkapping ingetekend. Hierop is aangegeven dat deze overkapping niet kon worden gezien als bijgebouw, maar werd gezien als inhoud van het hoofdgebouw. Deze overkapping zou dus niet mogelijk zijn, omdat de inhoudsmaat van de schuur als uitgangspunt geldt. Per mail van 31 mei 2018 heeft de adviseur ons verzocht om medewerking te verlenen aan een herziening van een bestemmingsplan zonder de overkapping. Hiervoor is uiteindelijk geen aangepast concept-ontwerpbestemmingsplan ingediend.

In het weekend van 24 november 2018 is de gehele schuur gesloopt (met uitzondering van de kelder). Zonder sloopmelding. Een weekend later is het gehele karkas met dakplaten opnieuw opgebouwd, eveneens zonder de benodigde vergunning. Deze omgevingsvergunning kon overigens ook niet worden verleend, omdat het bestemmingsplan (nog) niet is aangepast voor de omvorming van de bestaande schuur naar een woning. Vervolgens is op 4 december 2018 een bouwstop opgelegd. Deze bouwstop geldt nog immer.

Op 7 januari 2019 is een brief verstuurd aan de adviseur en aanvrager van de bestemmingsplanherziening. De strekking van deze brief is de volgende.

Aangezien de betreffende schuur is gesloopt is er geen sprake meer van een te behouden gebouw en kan de betreffende regeling uit het Rood voor Rood beleid niet worden toegepast. De nieuwbouw zal moeten voldoen aan de RvR-regeling, een hoofdgebouw van 750 m³ met een bijgebouw van 100 m². De brief is afgesloten met de volgende passage:

Vóór 1 maart 2019 dient u een nieuwe aanvraag en een ontwerpbestemmingsplan aan te leveren met hierin de afstemming met de omgeving. Voorts dient u voor deze datum de oude aanvraag schriftelijk in te trekken. Indien wij geen nieuwe aanvraag ontvangen zullen wij de raad voorstellen om uw aanvraag herziening bestemmingsplan van 9 februari 2018 te weigeren.

Adviesbureau BJZ.nu heeft op 31 januari 2019 per mail een concept-ontwerpbestemmingsplan ingediend met overkapping. Een plan dat niet past op basis van het RvR-beleid.

Op 11 maart 2019 is een mail ontvangen van de eigenaren van kavel 4, waarin is aangegeven dat de adviseur niet meer deze rol vervult. De gemeente heeft derhalve op 27 maart een brief verstuurd aan de eigenaren van kavel 4 waarin wordt gewezen op de uitgaande brief van 7 januari 2019, verstuurd aan de toenmalige adviseur. In de brief van 27 maart wordt aan de eigenaren van kavel 4 de gelegenheid geboden om alsnog te voldoen aan het RvR-beleid of de aanvraag in te trekken voor 25 april 2019. Zo niet, dan zal de raad worden voorgesteld om de aanvraag herziening bestemmingsplan te weigeren.

Toetsing van de nieuwe situatie aan het RvR-beleid

Volgens het RvR-beleid kunnen gebouwen die in eerste instantie landschapsontsierend zijn maar die op het erf ingepast kunnen worden en waarvoor een goede vervolgfunctie in beeld is, worden uitgezonderd van de sloopverplichting. Aangezien kon worden voldaan aan voldoende sloop vierkante meters en de woonbestemming werd gezien als een passende vervolgfunctie voor de jongveestal is door het college in principe medewerking toegezegd. In het beleid is expliciet opgenomen, wanneer er sprake is van een te behouden gebouw, het mogelijk is om de compensatiewoning te realiseren binnen dit bestaande gebouw, als de ruimtelijke kwaliteit daarbij gebaat is. Hierbij moet voldaan worden aan het bouwbesluit. Op basis van deze criteria is door het college in principe medewerking toegezegd. Ook de aanvraag gaat uit van omvorming van de huidige agrarische schuur naar een woning. De schuur is echter in zijn geheel afgebroken met uitzondering van de kelder. Het casco met dakplaten is opnieuw opgezet. Bij de stillegging van de bouw is bovendien geconstateerd, dat de fundering groter is geworden.

Door de afbraak van de gehele schuur ontstaat een nieuwe situatie. Toetsing van deze situatie aan het RvR-beleid betekent geen behoud van de jongveestal, maar volledige nieuwbouw. In het RvR-beleid is aangegeven dat een compensatiewoning moet voldoen aan de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied". Hierdoor zou de compensatiewoning moeten voldoen aan de inhoud van 750 m³ en het bijbehorende bouwwerk aan 100 m². Aanvrager heeft niet gereageerd op ons verzoek om een nieuwe aangepaste aanvraag met concept-ontwerpbestemmingsplan in te dienen voor een woning welke voldoet aan de genoemde maatvoeringen uit het bestemmingsplan Buitengebied of om de aanvraag in te trekken. Op de aanvraag bestemmingsplanherziening zal echter een besluit moeten worden genomen met inachtneming van het RvR-beleid. Het belang van het RvR-beleid weegt vanuit planologisch oogpunt zwaarder dan het belang van de aanvrager. Het voorstel is dan ook om het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan af te wijzen gelet op de strijdigheid met het RvR-beleid.

Externe communicatie

De eigenaren van de percelen Gammelkeresweg 6, 8, 8a en 8b zijn via een afzonderlijke brief in kennis gesteld dat uw raad op voorstel van het college een besluit neemt over de aanvraag bestemmingsplanherziening.

Financiële paragraaf

N.v.t.

Uitvoering

De eigenaren van kavel 4 schriftelijk op de hoogte stellen van het besluit.

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: 25 juni 2019
Nummer: 9 B
Onderwerp: Gammelkeresweg 6-8 Deurningen

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 mei 2019, nr. 9 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 11 juni 2019;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

Tot afwijzing van het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan voor kavel 4 in het huidige bestemmingsplan 'Gammelkeresweg 6-8 te Deurningen'.

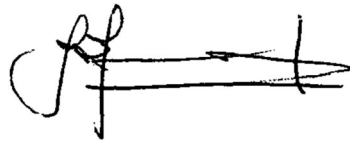
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 juni 2019

De raadsgriffier,

De voorzitter,



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



J.G.J. Joosten