RAADSVOORSTEL

ONDERWERP
Vaststellen TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22i Nienenhoek ong en Hammerflier 6’

BESLISPUNTEN
1 De zienswijzennota “Zienswijzenrapport TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22i Nienenhoek ong en Hammerflier 6’” vast te stellen;
2 het bestemmingsplan “TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22i Nienenhoek ong en Hammerflier 6’” als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1700.TAMPHNienhkHamflr6-vas1”, waarbij gebruik is gemaakt van een digitale ondergrond met identificatienummer “NL.IMRO.1700.TAMPHNienhkHamflr6-vas1” langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen als vermeld in de onder 1 genoemde zienswijzennota

INLEIDING
Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op het perceel Nienenhoek ongenummerd in Den Ham, gemeente Twenterand. Ter plaatse is een klein agrarisch bouwwerk aanwezig die niet meer wordt gebruikt. De initiatiefnemer neemt deel aan de 'schuren voor woning' regeling van de Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019.

In dit geval is Nienenhoek de bouwlocatie, hier zal een kleine schuur gesloopt worden van 50 m2. Om de woning te kunnen realiseren is er meer oppervlakte aan sloop nodig van landschap ontsierende bouwwerken. Deze sloopoppervlakte komt van de Hammerflier 6, waar meerdere landschap ontsierende schuren worden gesloopt met een totale oppervlakte van 800 m2. De schuren werden voorheen in gebruikt ten behoeve van veehouderij. Samen met de kleine schuur wordt er voldaan aan de eis van 850 m2 voor een woonrecht. Aan de Hammerflier 6 worden de agrarische activiteiten gestaakt, waardoor de betreffende schuren leeg komen te staan.

Aan de Hammerflier 6 worden de resterende sloopmeters ingezet. Allereerst wordt het basisrecht aangevuld (100 m2). Voor de bouwmeters daarboven wordt gebruik gemaakt van de regeling 'schuur voor schuur'. Ter plaatse wordt een nieuwe schuur gebouwd en een paardenbak gerealiseerd.
Met de realisatie van een nieuwe woning aan de Nienenhoek dient er een woonfunctie aanwezig te zijn op de betreffende plek. Voor de slooplocatie Hammerflier worden de agrarische activiteiten gestaakt, waardoor hier eveneens een woonfunctie toegekend dient te worden. Het is daarom noodzakelijk om het omgevingsplan te wijzigen. Voorliggend TAM-omgevingsplan geeft invulling aan het planologisch vastleggen van deze ontwikkeling.

Het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan heeft met ingang van 18 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er één zienswijzen ingediend. In dit voorstel wordt aangegeven op welke wijze manier er wordt omgegaan met de zienswijze.
Voorgesteld wordt om de raad voor te stellen om de wijziging van het omgevingsplan “TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22i Nienenhoek ong en Hammerflier 6’ gewijzigd vast te stellen.

BEOOGD EFFECT
Planologisch vastleggen van een van een woning aan de Nienenhoek ongenummerd in Den Ham op het perceel aan kadastraal bekend als gemeente Den Ham, sectie O, nummer 553, op basis van de regeling 'schuren voor woning' welke onderdeel is van de Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand 2019. Het verzoek draagt bij aan het programma Ruimte, doelenboom ‘Bouwen, wonen, ruimtelijke ontwikkeling met als doel ‘betere toedeling van functies in de fysieke leefomgeving’.

ARGUMENTEN

1.1. Er is één zienswijze ingediend.
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 eenieder mogelijk om tegen het ontwerpbesluit een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijzen ingediend.

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de bijgevoegde nota van zienswijzen.

2.1. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid.
In de Omgevingsvisie Twenterand 1.0 staat hoe we onze omgeving willen ontwikkelen waarin we wonen, werken, leven en onze vrije tijd doorbrengen. De vraag is hoe we Twenterand nog mooier, gezonder en aantrekkelijker kunnen maken. Maar ook hoe we tegelijkertijd de bestaande omgeving en de kwaliteiten van de gemeente kunnen beschermen, behouden en beheren.

Relevant voor de voorgenomen ontwikkeling is de ambitie “goed wonen”. In Twenterand is het goed wonen. De woningen zijn van hoge kwaliteit en duurzaam. Voor iedere doelgroep is er een passende woning, ook voor het toenemend aantal ouderen en starters op de woningmarkt. Voor goed wonen is een huis alleen niet voldoende. Daarom heeft Twenterand een veilige, gezonde woon- en leefomgeving met voldoende voorzieningen.

Daarnaast is de ambitie “fraaie en gezonde omgeving” van belang. We zetten in op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en de kernen in Twenterand. Daarbij hebben we aandacht voor stedenbouwkundige structuren en cultuurhistorie. We gaan verpaupering tegen en bieden mogelijkheden voor ontwikkelingen die in aard en omvang passend zijn in een gebied.

Op het perceel Nienenhoek ongenummerd wordt een nieuwe woning gerealiseerd middels de 'schuren voor woning' regeling, waarbij op het perceel zelf een kleine schuur gesloopt worden van 50 m2 en de overige 800 m2 gesloopt worden aan de Hammerflier 6.

Voor de nieuwe woning moet qua bouwregels zoveel als mogelijk worden aangesloten bij overige woningen in het buitengebied van Twenterand. Tevens wordt de nieuwbouwlocatie landschappelijk ingepast door middel van de aanplant van nieuwe landschapselementen zoals haagbeuken en boom- en struikvormers. De ontwikkeling past daarmee binnen de Omgevingsvisie Twenterand 1.0.

2.2. *Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*
Uit het besluit tot wijziging van het omgevingsplan blijkt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de visie en beleid van de gemeente Twenterand en voldoet 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 plan aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om voorliggende planologische wijziging mogelijk te maken, is gebruik gemaakt van de tijdelijke alternatieve maatregel (hierna: TAM). Het TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) voor gemeenten die is bedoeld om ontwikkelingen 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 volwaardige omgevingsplan.

KANTTEKENINGEN

1.1. Er kan beroep worden ingediend tegen het TAM-omgevingsplan bij de Raad van State.

UITVOERING

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan dat de wijziging van het omgevingsplan vaststelt. Het vastgestelde omgevingsplan zal worden bekendgemaakt in het digitale Gemeenteblad en in het huis-aan-huis blad "De week van Twenterand". Het plan wordt digitaal ontsloten via de landelijke voorziening 'regels op de kaart'.
Tegen het vastgestelde omgevingsplan kan binnen zes weken na bekendmaking van het besluit van de gemeenteraad beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

FINANCIËN

Dit besluit heeft geen financiële consequenties. 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.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Dit wordt bekend gemaakt via de openbare besluitenlijst en het digitaal gemeenteblad.

Trede participatieladder: Informeren

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de directe omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen. Tijdens deze gesprekken zijn de voorgenomen plannen besproken en is het landschappelijk inpassingsplan besproken.

BIJLAGEN

1 TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Nienenhoek ong en Hammerflier 6 (toelcihting, bijlage toelcihting, regels, bijlagen regels en verbeelding)
2 ZIENSWIJZENRAPPORT TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Nienenhoek ong en Hammerflier 6
3 Concept raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de secretaris,



P.F.G. Rossen

de burgemeester,



G.J. Gorter

Zaaknummer: 1370752
Documentnummer: 1370773