



5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e | Almelo

Inlichtingen bij

Uw kenmerk

Zaaknummer

Fysieke leefomgeving
5.1.2e

5.1.2e

Onderwerp
Verplaatsen woonrecht | 5.1.2e | Albergen

Documentnummer
DT-2023-0001110
Bijlagen:

Verzenddatum
17 januari 2023

Geachte 5.1.2e,

U heeft op 3 januari jl. een gesprek gehad met wethouder Bekhuis en onze medewerkers 5.1.2e en 5.1.2e over uw perceel 5.1.2e en over uw plannen. Uw eerste plan is het herbouwen van de woning op het perceel 5.1.2e en het vestigen van een gastouderopvang. Uw alternatieve plan is het verplaatsen van de gehele woonbestemming aan de Gravendijk 5 naar een locatie elders in het buitengebied. In deze brief geven wij u hierop een reactie.

Perceel 5.1.2e
Herbouw van uw woning en vestiging van gastouderopvang is mogelijk. Het perceel 5.1.2e is in het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2016 voorzien van de bestemming wonen en van de dubbelbestemming waarde-archeologie 4. Voor de herbouw van uw woning moet u een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen indienen en voor sloop van de bestaande woning moet u een sloopmelding doen. Voor de realisatie van een gastouderopvang dient een omgevingsvergunning strijdig gebruik te worden ingediend, waarbij sprake moet zijn van een kleinschalige bedrijfsactiviteit en waarbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. niet meer dan 500 m² vloeroppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de kleinschalige bedrijfs- en recreatieve functie;
- b. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van verkeer;
- c. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen bestaande bebouwing wordt ondergebracht, waarbij vervangende nieuwbouw van de bebouwing is toegelaten;
- d. de waardevolle hoofdvorm van de gebouwen wordt gehandhaafd;
- e. er ten behoeve van de kleinschalige bedrijfs- en recreatieve functie geen buitenopslag plaatsvindt;
- f. er geen sprake is van detailhandelsbedrijven;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor de nieuwbouw van een woning kan een vooroverleg bij het Team Wabo worden ingepland. Op die manier kan er o.a. overleg plaatsvinden over welstandseisen vóórdát u een definitieve aanvraag omgevingsvergunning indient. Hierdoor kan de definitieve vergunningverlening sneller verlopen.

Verplaatsing woonperceel 5.1.2e naar elders

Een verplaatsing van het woonrecht naar elders is niet mogelijk. Dit is namelijk in strijd met zowel het gemeentelijk als het provinciale beleid. Dergelijke verplaatsingen komen vrijwel nooit voor en is alleen in zeer uitzonderlijke gevallen mogelijk, wanneer er sprake is van een groot algemeen belang. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de aanleg van een weg, waarvoor een woning moet verdwijnen. Dat kan bijvoorbeeld zijn omdat de grond van het woonperceel nodig is voor de realisatie van de weg of dat de afstand van de nieuwe weg tot de woning te kort is vanwege bijvoorbeeld een onaanvaardbare ruimtelijke situatie door geluidsoverlast. Van een dergelijke situatie is op uw perceel geen sprake. Ook de komst van het AZC in het voormalig hotel 't Elshuys is geen reden om uw woonperceel te verplaatsen. De komst van het AZC staat de beoogde gastouderopvang niet in de weg. Het is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar dat dergelijke functies naast elkaar worden uitgeoefend en is wettelijk gezien ook mogelijk.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de 5.1.2e,

de waarnemend burgemeester,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2 5.1.2e

J.H.M. Hermans-Vloedbeld