

B&W Advies | Tubbergen

zaaknummer

5.1.2e

Onderwerp: verzoek verplaatsen woonbestemming/mogelijkheden
eigen perceel

Auteur:
Portefeuillehouder:
Embargo:
Embargodatum:

5.1.2e

Wethouder Bekhuis-Groothuis
Openbaar met embargo
31 januari 2023

Advies

In te stemmen met de beantwoording van het verzoek inzake mogelijkheden eigen perceel en over de mogelijkheden voor verplaatsing van het woonperceel middels bijgevoegde brief.

Samenvatting

Er is een schriftelijk verzoek ontvangen over de herbouw van een woning en de vestiging van een gastouderopvang en nadien een mondeling verzoek over de verplaatsing van het woonperceel naar een locatie elders in de gemeente.

Beoogd effect/doel en Rolbeschrijving participatie

Het verzoek beantwoorden.

Aanleiding

Er is een gesprek geweest met wethouder Bekhuis met ambtelijke ondersteuning met de bewoners van de

5.1.2e

 in Albergen. Het eerst plan is het herbouwen van de woning en het vestigen van een gastouderopvang op dit perceel. Het alternatieve plan is het verplaatsen van de gehele woonbestemming naar een locatie elders in het buitengebied.

Argumenten en afwegingen

Perceel

5.1.2e

Herbouw van de 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 een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen worden ingediend en voor sloop van de bestaande woning moet een sloopmelding worden gedaan. 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 er een definitieve aanvraag omgevingsvergunning wordt aangevraagd. 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 het betreffende perceel geen sprake. Ook de komst van het AZC in het voormalig hotel 't Elshuys is geen reden om het betreffende 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.

Beantwoording verzoek

Middels bijgevoegde brief kan het verzoek worden beantwoord.

Vervolgprocedure

n.v.t.