

Quickscan

Principeverzoek

Datum,

Locatie:	5.1.2e	Albergen
----------	--------	----------

Advies aan wethouder:	U. Bekhuis	
Ontwerp:	5.1.2e	
4 ogen:		
Conclusie beoordeling principeverzoek:	In principe medewerking verlenen aan het verzoek om de bestemming 'Agrarisch-1' te wijzigen naar 'Wonen' ten behoeve van de (her)ontwikkeling van het erf aan de 5.1.2e te Albergen, onder de voorwaarden dat: • Er een landschapsplan met erfinrichting en landschappelijke inpassing wordt aangeleverd wat in samenspraak met het kwaliteitsteam van de gemeente Tubbergen is opgesteld. • Er afstemming met de bewoners aan de 5.1.2e plaatsvindt. • Het parkeren op eigen erf plaatsvindt conform de beleidsnotitie 'bouwen en parkeren 2018'. • Voor de gastouderopvang een omgevingsvergunning strijdig gebruik wordt ingediend, waarbij voldaan aan de voorwaarden zoals beschreven onder artikel 37.5.1 in het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan'. • Voor de woning met inwoning een omgevingsvergunning strijdig gebruik wordt ingediend, waarbij voldaan wordt aan de voorwaarden zoals beschreven onder artikel 37.5.2 in het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan'.	
Instemming wethouder Bekhuis:	5.1.2e	
Datum instemming:		
Opmerking mandaat:	De teamcoach heeft het mandaat om principeverzoeken af te doen. De werkafpraak is dat eerst de wethouder instemt met het principeverzoek. Daarna kan de brief worden opgesteld die de teamcoach ondertekent en daaruit blijkt dat er is gehandeld conform het gemandateerde.	
Datum verzoek:	5 juli 2022	
Onderwerp:	Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch-1' naar 'Wonen' ten behoeve van het (her)ontwikkelen van een bestaand erf aan de 5.1.2e te Albergen.	

Omschrijving van het verzoek:	Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de 5.1.2e te Albergen tegenover Landhotel 't Elshuys. Op het perceel is een woning aanwezig en een drietal schuren. Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend staan als Gemeente Tubbergen, Sectie H, nummer 5.1.2e Het omliggende gebied is door de jaren heen erg veranderd. Door de groei van het hotel en het daaraan gebonden gebruik, is initiatiefnemer voornemens het bestaande erf te (her)ontwikkelen, waarbij de bestaande woning wordt gesloopt en een nieuwe woning met inwoning aan de achterzijde van het erf wordt herbouwd. De drie schuren blijven behouden en worden gerenoveerd. Eén van de schuren zal gaan dienen als gastouderopvang. Op deze wijze ontstaat er een wenselijke spreiding van enerzijds wonen en anderzijds een hotel.  Situatie 5.1.2e
BP vigerende bestemming:	Het plangebied aan de 5.1.2e valt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen 'Tubbergen Buitengebied 2016' en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan', en kent de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch-1'. Het perceel kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Strijdigheid De herbouw locatie van de nieuwe woning met inwoning bevindt zich in de bestemming 'Agrarisch-1'. Binnen deze bestemming ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de te herbouwen woning. Binnen het geldende bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan' is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee medewerking zou kunnen worden verleend aan het initiatief. Om medewerking te kunnen verlenen dient de situering van de woonbestemming te worden gewijzigd middels een bestemmingsplan herziening.

	
	<i>Uitsnede bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016'</i>
BP toekomstige bestemming:	Enkelbestemming: 'Wonen' en 'Agrarisch-1'
Nationaal beleid:	Ladder voor duurzame verstedelijking Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd. De Ladder is van toepassing bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling (zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties). Uit jurisprudentie volgt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien het gaat om woningbouwplannen van 12 woningen of meer. Op de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen, en de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in de vorm van een gastouderopvang binnen de contouren van de bestaande bebouwing is de Ladder dan ook niet van toepassing.
Provinciaal beleid:	Omgevingsvisie Overijssel 2017 Het verzoek betreft een ontwikkeling in het buitengebied. Het ontwikkelingsperspectief en gebiedskenmerken van de groene omgeving zijn daarom van belang. <i>Ontwikkelingsperspectief</i> Het plangebied kent het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. Dit ontwikkelperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In de huidige situatie heeft het plangebied al voor het grootste deel een woonbestemming. In dit ontwikkelperspectief zijn ook plekken, waar de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid die de ruimtelijke structuur versterken. Door de bestaande schuren te renoveren en in te zetten voor een kleinschalig beroep- of bedrijfsmatige activiteit aan huis vindt aansluiting plaats bij het ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap' <i>Gebiedskenmerken</i> Ontwikkelingen dienen te worden uitgevoerd passend binnen de gebiedskenmerken van het betreffende gebied. Voor de gebiedskenmerken zijn de Natuurlijke laag en de Laag van het agrarisch cultuurlandschap van belang.

	<u>Natuurlijke laag</u> In de natuurlijke laag valt de locatie binnen de kenmerken van 'Dekzandvlakte en ruggen'. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij de (her)inrichting evenals de (strekkings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen. <u>Laag van het agrarisch cultuurlandschap</u> In de Laag van het agrarisch cultuurlandschap valt de locatie binnen de kenmerken van het 'Oude hoevenlandschap'. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes. Het verzoek brengt een wijziging van de situering van de woonbestemming en agrarische bestemming met zich mee. Hierbij wordt een deel 'Agrarisch' omgezet naar 'Wonen' en andersom wordt 'Wonen' omgezet naar 'Agrarisch'. Voor deze ontwikkeling dient een landschapsplan te worden aangeleverd waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande gebiedskenmerken. Omgevingsverordening Overijssel 2017 In de omgevingsverordening zijn de artikelen 2.1.2 Principe van concentratie, 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, en 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit. <i>2.1.2 Principe van concentratie</i> Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Het voornemen betreft in deze situatie om gronden met een agrarisch bestemming om te zetten naar wonen, en anderzijds een deel woonbestemming om te zetten naar agrarisch. Door deze wijziging ontstaat de mogelijkheid tot herbouw van de woning aan de achterzijde van het erf waardoor een beter woon- en leefklimaat ontstaat voor de bewoners. Het voornemen past binnen het principe van concentratie. <i>2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik</i> Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt: • Dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is; • Dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut. In onderliggend plan is sprake van een wijziging van de situering van de woonbestemming, waarbij de kleinschaligheid en compactheid van het erf behouden blijft.
--	---

	<i>2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit</i> Nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, dienen bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Als voorwaarde wordt opgenomen dat er een landschapsplan met erfinrichting en landschappelijke inpassing wordt aangeleverd waarbij aansluiting wordt gezocht bij de (bestaande) gebiedskenmerken. Dit plan dient in samenspraak met het kwaliteitsteam van de gemeente Tubbergen te worden opgesteld. Op deze manier wordt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit geborgd.
Gemeentelijk beleid:	MijnOmgevingsvisie Tubbergen <i>Waardenkaart</i> Binnen de waardenkaart van MijnOmgevingsvisie Tubbergen, ligt het plangebied in het 'Lichtgroen gekleurd landschap'. Dit zijn landschappelijk minder waardevolle landschappen waar in de afgelopen 80 tot 100 jaar veel veranderd is en waar de lagere landschapswaarde ruimte voor ontwikkeling biedt. In deze gebieden wordt ingespeeld op gemengde functies. Het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming met het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit sluit hierbij aan. <i>Speerpunten</i> Eén van de hoofdonderwerpen binnen de speerpunten uit MijnOmgevingsvisie Tubbergen is 'Buitengebied in balans'. In het buitengebied komen veel verschillende functies voor die allemaal ruimte nodig hebben. Al deze functies leggen samen veel druk op het buitengebied. Daarom het uitgangspunt: de goede functies op de goede plek. Combinaties van functies zullen nodig zijn, om alles aan bod te laten komen. Er wordt gestreefd naar een buitengebied met een mooie balans tussen het landgebruik, de leefbaarheid en de kwaliteit van landschap. Dat maakt het buitengebied sterker en is gunstig voor de leefbaarheid. Het verplaatsen van de woning waardoor een beter woon- en leefklimaat wordt gecreëerd in combinatie met het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in de vorm van een gastouderopvang sluit hierop aan. Bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan' Het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016' en het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan' zijn van toepassing op de locatie. Het herbouwen van de woning op agrarische gronden is strijdig met de bouw- en gebruiksregels. Voor de verplaatsing van de woning dient het bestemmingsplan te worden herzien. In het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan' zijn voor een kleinschalig bedrijf aan huis en twee huishoudens (inwoning) afwijkmogelijkheden van de gebruiksregels opgenomen. <u>Gastouderopvang</u> Onder artikel 37.5.1 van het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan' Kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 37.4.1, onder a in die zin dat de uitoefening van de woonfunctie wordt gecombineerd met een functie in de vorm van 'Bijlage 1 Ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie' of een daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid. In deze bijlage vindt de gastouderopvang aansluiting bij de zorgfunctie. Voor de kleinschalige bedrijvigheid dient te worden 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. <u>Herbouw woning met inwoning</u> Onder artikel 37.5.2 Twee huishoudens van het bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan', kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 37.4.1, onder d in die zin dat het woonhuis, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt door twee huishoudens, mits: a. Deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede huishouden; b. Er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen; c. Er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft; d. Er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
Ruimtelijke aanvaardbaarheid:	Bedrijven- en Milieuzonering In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' wordt kort ingegaan op hoe de wijziging van de woonbestemming zich verhoudt tot omliggende functies aan de hand van de VNG-uitgave "bedrijven en milieuzonering". De te wijzigen woonbestemming mag omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperken. In onderliggende situatie vindt de ontwikkeling plaats aan de zuidzijde van het erf. Omdat aan de noordzijde van het erf de gronden met een woonbestemming worden omgezet naar een agrarische bestemming, vindt hier automatisch een verbetering van de zonering plaats ten opzichte van het tegenoverliggende hotel 't Elshuys. Er wordt dan ook gekeken naar wat de wijziging van de woonbestemming richting het zuiden voor invloed heeft. Georiënteerd op het zuiden bevindt het dichtstbijzijnde bedrijf Stroot Service Twente zich aan de Looweg 4 in Albergen op een afstand van ca. 250 meter. Dit bedrijf richt zich op reparatie en onderhoud van voertuigen. Binnen de VNG brochure sluit dit het meest aan op handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven waar een grootste afstand van 30 meter geldt op gebied van geluid. Hier wordt ruim aan voldaan. Omliggende bedrijvigheid wordt niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

	Beleidsnotitie bouwen en parkeren 2018 Het uitgangspunt uit de beleidsnotitie 'bouwen en parkeren 2018' is dat het parkeren op eigen erf dient plaats te vinden. Met de herontwikkeling van het erf dient hier rekening mee te worden gehouden, voor zowel parkeren ten behoeve van eigen gebruik als voor het parkeren tijdens de piekmomenten bij het op- en afhalen van de kinderen voor de Gastouderopvang. Verbetering woon- en leefklimaat 5.1.2e In de huidige situatie staat de woning niet in verbinding met de achterliggende schuren omdat de ingangen zich aan de andere kant bevinden. Daarnaast bevindt de 5.1.2e zich tegenover landhotel 't Elshuys welke zich in de jaren flink heeft ontwikkeld. Het hotel heeft een terras gevestigd, uitkijkend op het bestaande huis. Dit heeft gevolgen voor de privacy en er is daardoor sprake van geluidsoverlast. Daarbij heeft 't Elshuys door de jaren heen de parkeergelegenheid uitgebreid naar de andere kant van de weg. Touringcars, auto's en werkbussen worden hier dagenlang achter elkaar geparkeerd. Deze situaties zorgen voor een rommelig aanblik waarbij ook sprake is van overlast. Door de herontwikkeling van het erf ontstaat een wenselijke spreiding van enerzijds wonen en anderzijds het hotel. Dit zorgt voor een aanzienlijke verbetering voor het woon- en leefklimaat van de bewoners aan de 5.1.2e Herontwikkeling erf afgestemd met Welstand (intern) Met de herontwikkeling wordt de opzet van het erf gewijzigd. Om deze reden is het plan intern besproken met Welstand. In het overleg is positief gereageerd op de wijziging van de erfopzet. In onderliggend plan betreft het in de huidige situatie een aan de weg gelegen erf type, wat in de nieuwe situatie wordt gewijzigd in een van de weg gelegen erf type, wat passend is in het landschap. Als opmerking is meegegeven dat er een goed landschapsplan dient te worden aangeleverd. De situering van de nieuwe woning is hierbij van belang, met inachtneming dat er dichterbij de woonbestemming aan de 5.1.2e wordt gebouwd. Het erf aan de 5.1.2e 5.1.2e moeten landschappelijk gezien zelfstandige erven blijven. Aan de voorzijde waar de woonbestemming wordt aangepast naar agrarisch de verharding ook saneren waarbij de voorruimte onderdeel wordt van het landschap. De houtwal aan de Gravendijk zou kunnen worden doorgetrokken.  <i>Huidig erf type en nieuw erf type</i>
Advies openbare ruimte over inrichting openbare ruimte	n.v.t.
Te voeren procedure:	Bestemmingsplanherziening waarbij ten behoeve van de her te bouwen woning de bestemming 'Agrarisch-1' wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Aan de voorzijde van het erf wordt de woonbestemming omgezet naar

	agratisch.
--	------------