

Bestuurlijke besluitvorming OBP

Collegevoorstel

Onderwerp

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Gravendijk^{1,2} Albergen wordt ter inzage gelegd.

Inhoudelijk collegevoorstel

Advies:

1. in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Gravendijk^{1,2} Albergen en zes weken ter inzage leggen;
2. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvattende toelichting voor de besluitenlijst:

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Gravendijk^{1,2} Albergen, wordt ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan ziet op een uitruil van de bestemmingen 'Agrarisch-1' en 'Wonen' met een gelijkblijvende oppervlakte ten behoeve van het (her)ontwikkelen van een bestaand erf. Hierbij wordt de bestaande woning gesloopt en herbouwd aan de achterzijde van het erf.

Beoogd effect/doel en rolbeschrijving participatie:

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels MijnOmgevingsvisie Tubbergen, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en een goed woon- en leefklimaat van de bewoners van de Gravendijk^{1,2} Albergen. Het plan is afgestemd met de omwonenden, deze zijn akkoord met de plannen.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het bestaande erf te (her)ontwikkelen, waarbij de bestaande woning wordt gesloopt en een nieuwe woning aan de achterzijde van het erf wordt gebouwd.

Argumentatie en afwegingen

Het ontwerpbestemmingsplan ziet op een herontwikkeling van een bestaand erf door het uitruilen van de bestemmingen 'Agrarisch-1' en 'Wonen' met een gelijkblijvende oppervlakte, ten behoeve van het slopen van de bestaande woning en het herbouwen van een nieuwe woning aan de achterzijde van het erf. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplannen 'Tubbergen Buitengebied 2016' en 'Tubbergen Buitengebied 2016 Veegplan', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

MijnOmgevingsvisie Tubbergen

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 bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en een beter woon- en leefklimaat creëerd voor de bewoners.

Verbetering woon- en leefklimaat Gravendijk^{1,2}

In de huidige situatie staat de woning niet in verbinding met de achterliggende schuren omdat de ingangen van de schuren zich aan de zuidzijde bevinden. Daarnaast bevindt de Gravendijk^{1,2} zich tegenover landhotel 't Elshuys. De verplaatsing van de woning naar de achterzijde van het erf zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de privacy en daarmee ook van het woon- en leefklimaat van de bewoners aan de Gravendijk^{1,2}. Door de herontwikkeling van het erf ontstaat een wenselijke spreiding van enerzijds wonen en anderzijds 't Elshuys.

Herontwikkeling erf afgestemd met Kwaliteitsteam en Welstand

Met de herontwikkeling wordt de opzet van het erf gewijzigd. Het kwaliteitsteam en welstand hebben 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. Hierdoor komen de waarden van het buitengebied beter tot haar recht in combinatie met de beoogde woonfunctie. Met het herbouwen van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met de situering van de woning, met inachtneming dat er dichterbij de woonbestemming aan de Gravendijk^{1,2} wordt gebouwd. Het erf wordt tevens landschappelijk ingepast.

Middels het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan kan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar. In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Communicatieparagraaf

Van het plan wordt kennisgegeven in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolprocedure

Er is geen vervolprocedure.