

Buitengebied,

5.1.2e

Albergen



Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Bij het plan behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het plan	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3	Beleid	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Bodem	19
4.3	Water	19
4.4	Erfgoed	21
4.5	Flora en fauna	22
4.6	Rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai	23
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.8	Bedrijven en milieuzonering	25
4.9	Externe veiligheid	26
4.10	Verkeer en parkeren	27
4.11	Kabels en leidingen	27
4.12	MER-toets	28
Hoofdstuk 5	Juridische plantoelichting	30
5.1	Juridische aspecten	30
5.2	Handhaving	32
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 7	Procedure en overleg	34
7.1	Procedurestappen	34
7.2	Vooroverleg	34
7.3	Zienswijzen	34

buiten verzoek

buiten verzoek

51.2e
5.1.2e

51.2e
5.1.2e

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Gravendijk 5 te Albergen, ten oosten van de kern Almelo, ten zuiden van de kern Mariaparochie en ten westen van de kern Albergen. Ter plaatse van het plangebied, omgeven door enkele wegen dan wel verschillende functies vinden zowel sloop- danwel bouwwerkzaamheden plaats. Hieronder zal nader op de bestaande situatie van het plangebied worden ingegaan, waarbij vervolgens in 2.2 Toekomstige situatie op de gewenste situatie wordt ingegaan.

2.1.1 Plangebied

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Gravendijk. Hierbij bevindt de vrijstaande woning **aan** de noordzijde binnen het plangebied, waarbij eveneens één van de twee ontsluitingen aanwezig is. Naast erfverharding ten behoeve van de ontsluiting wordt de woning omgeven door een tuin naast dat aan de noordwestzijde van het plangebied een kleine schapenweide aanwezig is. Dit betreft een onbewerkt stuk grasland omheind met een hekwerk. Achter de woning en het woonerf bevindt zich een drietal schuren, twee ruime schuren en één kleine en enige verharding. Aan de westzijde is eveneens een ontsluiting aanwezig. Deze ontsluiting is in gebruik voor het bereiken van de bijgebouwen. De gronden ten zuiden van de bebouwing zijn in gebruik als agrarisch grasland.

Aan de noordzijde van de Gravendijk bevindt zich het landhotel 't Elshuys, waarbij in het verlengde meerdere bedrijfsbestemmingen en woonbestemmingen zijn gesitueerd.. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een kleine verharde weg. Deze weg dient als inrit voor de nabijgelegen woonbestemming. Aan de oostzijde en de zuidzijde wordt het plangebied begrenst door een sloot. In het verlengde van deze gronden liggen agrarische gronden.

Met de huidige erfopzet hebben de bewoners niet direct toegang tot de achterliggende schuren, de ingang van deze schuren bevindt zich namelijk aan de westzijde.

Onderstaande figuur 2.1 toont het vooraanzicht, gezien vanaf de Gravendijk, van de bestaande situatie weer.



Figuur 2.1: Straatbeeld huidige situatie (Bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Beoogde inrichting plangebied

Het planvoornemen betreft het planologisch mogelijk maken van een verplaatsing van de woning. De bestaande woning wordt gesloopt en er wordt een nieuwe vervangende woning gerealiseerd, echter in plaats van ten noorden van de bijgebouwen in dit geval aan de zuidzijde van de bijgebouwen. De kleinschaligheid en de compactheid van het erf blijft in de nieuwe situatie behouden. De nieuwe woning wordt gerealiseerd aan de achterzijde van de schuren, waardoor ook een directe toegang tot de schuren wordt verkregen. De schuren worden eveneens gerenoveerd en gaan dienen als tuinschuur en opslagschuur. De schuren worden voorzien van Zweeds rabat en/of een ander soort materiaal, het materiaal wordt gekozen in overleg met de welstand. In het verlengde van het woonerf wordt een nieuwe houtwal aangeplant, ook worden er enkele bomen geplant rondom het erf. Het erf krijgt een groen karakter, geheel passend bij het groene karakter van het buitengebied.

Het voorerf wordt landschappelijk ingericht. Ter plaatse van de voormalige tuin en woning wordt een weiland aangelegd. De verharding van het voormalige erf wordt ook verwijderd. De nieuwe begrenzing aan de Gravendijk wordt gemarkeerd door een nieuw aan te leggen houtopstand. Op onderstaande figuur is ook te zien dat het hekwerk aan de voorkant van het erf wordt verwijderd, hiermee ontstaat een eenduidig en groen vooraanzicht. Een dergelijk aanzicht past ook beter bij de verblijfsfunctie in de vorm van 't Landhotel Elshuys.

Ontsluiting en parkeren

Het nieuwe erf is met een inrit verbonden aan de westelijk aangrenzende weg. Via deze weg kan het bestemmingsverkeer van de woning ontsluiten worden op de Gravendijk. De verkeersgeneratie blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie, idem voor de parkeerbehoefte. Gelet op de inrichting dienen drie parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Hierbij zijn ruimvoldoende mogelijkheden aanwezig.



Figuur 2.2: Uitsnede ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: N+L Landschapontwerpers)

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek