

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 932645  
**Datum vergadering:** 26 juni 2024  
**Datum voorstel:** 30 april 2024  
**Nummer:** A  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan Buitengebied, Gravendijk 5, Albergen

### Voorgesteld raadsbesluit

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Gravendijk 5, Albergen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPGRAVENDIJK5-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPGRAVENDIJK5-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de zienswijze(n) wel over te nemen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Gravendijk 5, Albergen' gewijzigd vast te stellen. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. 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.

### Aanleiding voor het voorstel

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.

### Beoogd resultaat van het voorstel

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 5 te Albergen. Het plan is afgestemd met de omwonenden, deze zijn akkoord met de plannen.

### Argumentatie

Het bestemmingsplan 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 de vigerende 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 draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en creëert een beter woon- en leefklimaat voor de bewoners.

### *Verbetering woon- en leefklimaat Gravendijk 5*

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 5 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 5. 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 dichter op de woonbestemming aan de Gravendijk 7 wordt gebouwd. Het erf wordt tevens landschappelijk ingepast.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

### *Zienswijzen*

Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de plandelen of onderwerpen toename verkeersbewegingen en de eigendomsbegrenzing. Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Kort samengevat zien de wijzigingen op de ontsluiting van het nieuwe woonperceel, de toevoeging van een parkeeraanduiding, het opschuiven van de woning richting het oosten en het verwijderen van de tekst met betrekking tot eigendomsbegrenzing uit de toelichting. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 5 in de toelichting van het bestemmingsplan.

### *Belangenafweging*

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de raad bestaat over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert een wenselijk planologische situatie op, welke vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

### *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.

#### **Participatie samenleving**

Het plan is afgestemd met de omwonenden, deze zijn akkoord met de plannen. Tevens is overleg gevoerd met de eigenaren van het direct naastliggend perceel, wat heeft geleid tot de definitieve landschappelijke inpassing waar alle partijen zich in kunnen vinden.

#### **Externe communicatie**

Van het plan wordt kennisgegeven in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgesteld plan en van de reactie op hun zienswijze.

#### **Financiële paragraaf**

Er zijn geen financiële consequenties.

#### **Uitvoering**

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienswijze kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

#### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

#### **Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen**

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

drs. A.H. Postma

## Raadsbesluit

**Datum:** 26 juni 2024  
**Nummer:** B  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan Buitengebied, Gravendijk 5, Albergen

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 april 2024, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 4 juni 2024;

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan;

### **besluit:**

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Gravendijk 5, Albergen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPGRAVENDIJK5-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPGRAVENDIJK5-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de zienswijze(n) wel over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 juni 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,