

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 617739
Datum vergadering: 28 maart 2023
Datum voorstel: 7 februari 2023
Nummer: 10 A
Onderwerp: Bestemmingsplan "Buitengebied, Peggenweg 2, 4, 6 en 8 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 'Buitengebied, Peggenweg 2, 4, 6 en 8 Albergen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPPEGGENWEG2468-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.BUIBPPEGGENWEG2468-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan 'Peggenweg 4 en 6 Albergen' als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied, Peggenweg 2, 4, 6 en 8 Albergen' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de woningen Peggenweg 4 en 6 te herbouwen. Eén woning wordt op dezelfde locatie teruggebouwd en de andere op het naastgelegen erf aan de Peggenweg 8. Daarnaast wordt de woonbestemming van het perceel Peggenweg 2 enigszins verschoven. Voor de nieuw te bouwen woningen wordt een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De plannen hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Aanleiding voor het voorstel

Verzocht is om twee woningen te herbouwen en de woonbestemming van een perceel te verschuiven.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het plan levert een bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en maakt het mogelijk om aan de woonwensen van verschillende inwoners te voldoen.

Argumentatie

Het perceel Peggenweg 4 en 6 is in het bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" bestemd voor twee vrijstaande woningen. De eigenaar van het perceel (woonachtig op het naastgelegen perceel Peggenweg 2) wil de oude vervallen bebouwing, welke inmiddels reeds gesloopte is, vervangen door twee nieuwe woningen. Binnen de huidige woonbestemming is hiervoor echter onvoldoende ruimte. Dit omdat er op basis van de planologische mogelijkheden meer bebouwing gerealiseerd kan worden dan dat er feitelijk aanwezig was. Omdat de eigenaar niet de behoefte heeft aan het realiseren van twee woningen, is het plan ontstaan om één woning op (ongeveer) de huidige locatie te herbouwen en de andere woning op het naastgelegen perceel Peggenweg 8 te realiseren. De bewoners van dit perceel hebben namelijk de wens om een extra woning te realiseren op hun erf voor hun kinderen. Met dit plan kan de wens van beide partijen ingewilligd worden.

Verder wil men de woonbestemming van het perceel Peggenweg 2 enigszins verschuiven, zodat het mogelijk wordt om een vrijstaand bijgebouw te realiseren op de daarvoor gewenste locatie. Op deze manier kan een op het erf aanwezige eik behouden blijven. De bouw mogelijkheden op het perceel worden niet verruimd. Het bouwplan zal gerealiseerd worden binnen de standaard bouwregels voor vrijstaande bijgebouwen binnen de woonbestemming.

Maatwerk

In het beleid zijn geen mogelijkheden opgenomen voor het verplaatsen van woningen naar andere locaties. Voor dit gedeelte van het verzoek geldt dan ook maatwerk. In principe verplaatsen we in het buitengebied geen woningen naar andere locaties, tenzij daar zwaarwegende/maatschappelijke redenen voor zijn. In dit

specifieke geval is het landschappelijk gezien niet wenselijk (en praktisch niet mogelijk) om de planologische bouwmogelijkheden (twee vrijstaande woningen) binnen de huidige woonbestemming te realiseren. Daarbij kan deze situatie in de directe nabijheid van de locatie (het naastgelegen erf) opgelost worden, waarbij tegemoet gekomen kan worden aan een concrete woonbehoefte en waarbij de ruimtelijke kwaliteit gebaat is. Om die reden is medewerking aan het verzoek mogelijk.

Erfinrichtingsplan

Er is een erfinrichtingsplan opgesteld ten behoeve van de inpassing van de nieuwe woningen op beide percelen. Het plan is getoetst en akkoord bevonden door het Kwaliteitsteam. Ook de locatie voor het te realiseren bijgebouw is getoetst en akkoord bevonden.

Bestemmingsplan

Om het plan te kunnen uitvoeren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor hebben de initiatiefnemers het bestemmingsplan "Buitengebied, Peggenweg 2, 4, 6 en 8 Albergen" aangeleverd. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de woningen Peggenweg 4 en 6 te herbouwen. Eén woning wordt op (ongeveer) dezelfde locatie teruggebouwd en de andere op het naastgelegen erf aan de Peggenweg 8. Daarnaast wordt de woonbestemming van het perceel Peggenweg 2 enigszins verschoven, ten behoeve van het realiseren van het nieuwe bijgebouw. De uitvoering van het erfinrichtingsplan is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting.

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

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen wordt een beeldkwaliteitsplan toegepast. In overleg met de initiatiefnemers wordt hierbij gebruik gemaakt van het beeldkwaliteitsplan wat toegepast wordt bij rood voor rood plannen. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet voor de nieuw te realiseren woningen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

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.

In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Participatie samenleving

De plannen hebben gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Externe communicatie

Van de vaststelling wordt kennisgegeven in het gemeenteblad. Tegen de vaststelling het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Tegen het beeldkwaliteitsplan is geen beroep mogelijk.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de waarnemend burgemeester

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Concept

Raadsbesluit

Datum: 28 maart 2023
Nummer: 10 B
Onderwerp: Bestemmingsplan "Buitengebied, Peggenweg 2, 4, 6 en 8 Albergen"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 februari 2023, nr. 10A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 7 maart 2023;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan en artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan;

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 'Buitengebied, Peggenweg 2, 4, 6 en 8 Albergen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BUIBPPEGGENWEG2468-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.BUIBPPEGGENWEG2468-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan 'Peggenweg 4 en 6 Albergen' als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 maart 2023

De waarnemend raadsgriffier,

De waarnemend voorzitter,