

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 155205  
**Datum vergadering:** 15 december 2020  
**Datum voorstel:** 17 november 2020  
**Nummer:** A  
**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Tubbergen, Weleveld-Reutummerweg"

### 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 "Tubbergen, Weleveld-Reutummerweg" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.TUBBPWELEVELDREUTU-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd 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.TUBBPWELEVELDREUTU-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 "Weleveld, Tubbergen" als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. om de zienswijzen niet over te nemen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Tubbergen, Weleveld-Reutummerweg" ongewijzigd vast te stellen. Het plan voorziet in de bouw van maximaal 38 woningen in het gebied gelegen tussen de Reutummerweg en de Weleveldstraat en het gebied tussen de Weleveldstraat en de Verdijkstraat. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

### Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan een woningbouwontwikkeling in het gebied gelegen tussen de Reutummerweg en de Weleveldstraat en het gebied tussen de Weleveldstraat en de Verdijkstraat.

### Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag wordt een bijdrage geleverd aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid doordat met woningbouwplan kan worden voorzien in woningen die geschikt (te maken) zijn voor senioren en starters.

### Argumentatie

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 18 woningen in het gebied tussen de Reutummerweg en de Weleveldstraat en maximaal 20 woningen in het gebied tussen de Weleveldstraat en de Verdijkstraat. De woningen zijn levensloopbestendig en daardoor geschikt voor meerdere doelgroepen. Zo kunnen de woningen bijvoorbeeld eenvoudig geschikt worden gemaakt voor bewoning door seniore huishoudens. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om aangrenzend aan de woonwagenlocatie twee blokken van vier-onder-één-kapwoningen te bouwen, dit woningtype is geschikt voor starters. Voor een tweetal kavels aan de zijde van de Reutummerweg geldt dat deze tevens gebruikt mogen worden als woon-werklocatie.

### Woningbehoefte

De Stec Groep heeft in opdracht van aanvrager een zogenoemde Laddertoets uitgevoerd voor de woningbouwontwikkeling. Uit dit onderzoek, opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, volgt dat het plan ruim binnen de kwantitatieve behoefte voor de kern Tubbergen past. Uit het onderzoek naar de kwalitatieve woningbehoefte volgt dat de grootste opgave ligt in het toevoegen van woningen die geschikt (te maken) zijn voor bewoning door seniore huishoudens. Hier voldoet het plan aan.

Daarnaast volgt uit de Uitvoeringsnota woningbouw 2018 en het daarbij behorende STEC-rapport, dat de doelgroep starters nog onvoldoende bediend wordt. Met het voorliggende plan kan ook deze doelgroep worden bediend.

Omdat de Laddertoets dateerde van oktober 2018, heeft STEC mede naar aanleiding van een zienswijze bekeken of de Laddertoets nog voldoende actueel is. Dit is gedaan middels een oplegnotitie waarin is gekeken naar actuele inzichten in de woningvraag op basis van de recent verschenen Primos 2020. Daarnaast is gekeken naar de actuele inzichten aan de aanbodkant, op basis van de gemeentelijke woningbouw plancapaciteit. Conclusie van de oplegnotitie is dat de Laddertoets uit oktober 2018 nog voldoende actueel is.

### **Structuurvisie**

De structuurvisie vormt het afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen/ initiatieven in de gemeente. In de structuurvisie wordt specifiek voor het plangebied aangegeven dat het gebied tussen de Reutummerweg en de Weleveldstraat open dient te blijven. Deze inprikker vanuit het buitengebied tot in de kern is identiteit bepalend. Verder wordt aangegeven dat er aan de oostzijde van de Reutummerweg mogelijkheden zijn voor kleinschalig werken. Hierbij staat een goede landschappelijke inpassing voorop. Het vorenstaande is tevens vertaald in de structuurvisiekaart. Voor wat betreft het plangebied wordt de structuurvisiekaart als volgt worden verklaard:

- Op de structuurvisiekaart loopt over het gebieden midden tussen de Reutummerweg en de Weleveldstraat een groene pijl. Deze pijl staat voor het behoud van de open structuur als onderdeel van de robuuste groenstructuur. De exacte uitwerking van deze open groenstructuur kan in het kader van het stedenbouwkundig plan en vervolgens het op te stellen bestemmingsplan plaatsvinden;
- Het deel van het plangebied ten noorden van de Weleveldstraat valt in zijn geheel binnen het woongebied;
- Aan de zuidzijde van de Weleveldstraat is een bruinoranje strook opgenomen ter duiding dat binnen dit gebied mogelijkheden zijn voor de woonfunctie in lage dichtheden, dit met inachtneming van een ruime afstand tot de bedrijvigheid aan de Reutummerweg;
- De parse strook in het plangebied langs de Reutummerweg geeft aan dat het gebied deels binnen het gebiedstype bedrijventerrein valt. In dit gebied kan sprake zijn van een strook gericht op afronding van dat bedrijventerrein met lichte functies.

Met betrekking tot het behoud van de open structuur wordt in de bij de structuurvisie behorende zienswijzennota het volgende aangegeven: "Behoud van openheid, wil echter niet zeggen dat er geen mogelijkheden zijn in het gebied. Ontwikkeling van specifieke delen is bespreekbaar, mits de openheid en het groene karakter van het gehele gebied gewaarborgd wordt en er tussen woon- en werkfuncties sprake is van voldoende afstand. Er zal dus sprake dienen te zijn van een groene, open 'buffer' tussen de woon- en werkfuncties."

De woningbouwontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de structuurvisie en past binnen de op de structuurvisiekaart weergegeven gebiedstypen. Zo wordt het gebied ten noorden van de Weleveldstraat ontwikkeld als een reguliere woonwijk met een dichtere bebouwingsdichtheid en een 'standaard' stedenbouwkundige verkaveling. Langs de Reutummerweg wordt, conform de structuurvisie, de mogelijkheid geboden om het wonen te combineren met het werken. In het gebied tussen de woon-werkcombinatie en de Weleveldstraat is de landschappelijke identiteit van het gebied bepalend geweest voor het ontwerp. Het landschap is de dominante factor in de beleving van het gebied die wordt ondersteund door een informele en organische ontsluiting. Dit komt tot uiting in de groenstructuur die van buiten het plangebied wordt doorgetrokken tot in het plangebied. Binnen de structuur van het gebied zijn woningen op ruime kavels, en daardoor in lage dichtheden, gesitueerd die een bepaalde mate van toevalligheid vertonen. De ruime kavels, en daardoor lage bebouwingsdichtheden, zijn van belang om het gebied een bepaalde openheid te laten behouden. Dit wordt nog eens versterkt door de woningen uit te voeren in één bouwlaag met een kap.

### **Beeldkwaliteitsplan**

Ten behoeve van de in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor het betreffende gebied welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. 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.

### **Groenplan**

De inrichting van de openbare ruimte en dan met name de aanleg en het behoud van de grove groenstructuur in het gebied gelegen tussen de Reutummerweg en de Weleveldstraat, is van belang voor

het groene karakter van het plan. Het groenplan, opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, vormt de basis voor het behoud van bestaande en de aanleg van nieuwe groenstructuren in het gebied. De groenstructuren die beeldbepalend zijn en van belang voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het woningbouwplan, zijn of komen na aanleg in eigendom van de gemeente. De gemeente draagt zorg voor het onderhoud en de instandhouding van deze groenstructuren.

### **Zienswijzen**

Er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Eén van de zienswijzen heeft aanleiding gegeven om nader te bekijken of de Laddertoets uit oktober 2018 nog voldoende actueel was. Als gevolg hiervan is de toelichting van het bestemmingsplan, meer specifiek paragraaf 4.1.2 en paragraaf 4.4.2.6, gewijzigd en aangevuld. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de regels en de verbeelding, zijn ongewijzigd. Om die reden is sprake van een ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

### **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. Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met de aanvrager een zogenoemde planschade-exploitatieovereenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

### **Externe communicatie**

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en 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**

N.v.t.

### **Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen**

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

drs. ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

## Raadsbesluit

**Datum:** 15 december 2020

**Nummer:** B

**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan "Tubbergen, Weleveld-Reutummerweg"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 november 2020, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 1 december 2020;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

### **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 "Tubbergen, Weleveld-Reutummerweg" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.TUBBPWELEVELDREUTU-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd 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.TUBBPWELEVELDREUTU-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 "Weleveld, Tubbergen" als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. om de zienswijzen niet over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 december 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,