

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 422974
Datum vergadering: 20 september 2022
Datum voorstel: 25 augustus 2022
Nummer: A
Onderwerp: Bestemmingsplan "herziening industriestraat, Tubbergen"

Voorgesteld raadsbesluit

1. 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 'Herziening Industriestraat, Tubbergen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.TUBBPINDUSTRIESTRT-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.TUBBPINDUSTRIESTRT-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'herziening Industriestraat, Tubbergen' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om 20 grondgebonden woningen te realiseren voor de doelgroep starters aan de Industriestraat te Tubbergen. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om aan de Industriestraat te Tubbergen 20 starterswoningen te realiseren.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het project levert een bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de kern Tubbergen. Ter uitvoering van het Maatschappelijk Akkoord is samen met Tubbergen Bruist en de dorpsraad Tubbergen de concrete woningbehoefte onder de jongeren in beeld gebracht. Deze particuliere ontwikkeling sluit goed aan bij de woningbehoefte van jongeren in de kern Tubbergen.

Initiatiefnemer heeft voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt al actief de buurtbewoners benaderd en op de hoogte gehouden van het vervolgproces door middel van brieven. Tevens houdt de initiatiefnemer een inloopbijeenkomst voor omwonenden.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 20 starterswoningen mogelijk voor de kern Tubbergen. Rondom de woonpercelen zijn groenvoorzieningen beoogd in combinatie met waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiermee wordt de woonontwikkeling op een kwalitatief goede wijze ingepast en wordt rekening gehouden met de directe omgeving.

MAT:

In het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen is opgenomen dat in alle kernen woningbouw een prominente plaats inneemt. In alle kernen vindt men woningbouw een heel belangrijk onderwerp en wordt een tekort aan woningen ervaren. Gevraagd is dan ook om nieuwbouw, zo ook in de kern Tubbergen.

Ter uitvoering van het Maatschappelijk Akkoord is samen met Mijn Dorp 2030 Tubbergen de concrete behoefte onder de jongeren in beeld gebracht. Er is op korte termijn concrete behoefte aan betaalbare starterswoningen.

Omgevingsvisie Tubbergen:

In de Omgevingsvisie Tubbergen is neergelegd dat de Gemeente Tubbergen zich onder meer richt op het speerpunt 'aantrekkelijk wonen'. De Gemeente Tubbergen wil dat het aantal en de soort woningen in de kern past bij de vraag. Daarbij is het tevens van belang dat er woningen voor elke doelgroep bereikbaar en toegankelijk zijn. Voorliggend bestemmingsplan sluit hierop aan.

Hiernaast is in de Omgevingsvisie Tubbergen ook neergelegd dat een 'leefbare openbare ruimte' een speerpunt is van de Gemeente Tubbergen. Het voorliggende plan voorziet in voldoende ruimte voor

waterberging, parkeren en openbaar groen en geeft invulling aan een goede inrichting van de openbare ruimte.

Wonen:

In de op 6 juli jl. door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijke woonvisie, is op basis van een aantal prognoses gekozen voor de middellijn als het gaat om het kwantitatief woningbouwprogramma. Voor de komende 10 jaar heeft de gemeente Tubbergen in totaal 640 woningen toe te voegen. Hierbij is de inzet om in de komende 5 jaar hiervan een groot deel te realiseren. Er is een verdeling over de kernen gemaakt (waarbij de aantallen voor de grote kernen en de aantallen voor de kleine kernen ook nog eens zijn samen gevoegd, maar uitgangspunt is de verdeling over de kernen).

Het gemeentelijke Kwaliteitskader Woningbouw 2021 geeft een woningbehoefteprofiel per doelgroep op gemeenteniveau en per kern aan. Deze woningbehoefteprofielen zijn richtinggevend voor de toekomstige woningbouwopgave.

In de woonvisie is aangegeven dat met name voor de doelgroepen starters en senioren gebouwd moet worden. Voor starters geldt dat er een toenemende vraag is naar kleinere woningen (op kleinere kavels) hoewel de vraag naar grotere kavels onder de starters zeker nog aanwezig is. Daarom zetten we primair in op het bouwen van meer betaalbare woningen voor starters met beperkte mogelijkheden, maar daarnaast zetten we voor een deel ook in op de bouw van middeldure koopwoningen.

Voor de kern Tubbergen is er een plancapaciteit voor de komende 10 jaar berekend van 195 woningen. Het onderhavige bestemmingsplan Industriestraat voorziet in een plancapaciteit van 20 woningen. Het berekende aantal is ruim voldoende voor deze plancapaciteit, ook als rekening gehouden wordt met de overige woningbouwplannen in de kern Tubbergen, te weten de bouw van in totaal 58 grondgebonden woningen in onherroepelijke plannen, 38 grondgebonden woningen in vastgestelde plannen, 35 appartementen in plannen die nog in voorbereiding zijn en 67 woningen/appartementen in een aantal plannen waar momenteel voorbereidingen/gesprekken plaatsvinden.

In het kwaliteitskader wordt ten aanzien van de kern Tubbergen aangegeven dat voor de doelgroep starters behoefte is aan grondgebonden woningen in het betaalbare en middeldure segment. Er is daarnaast enige vraag naar huurappartementen.

In gesprekken die in het kader van het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen met Tubbergen Bruist zijn gevoerd, blijkt dat er met name behoefte bestaat aan betaalbare starterswoningen. Met de 5 rijen van 4 woningen op kavels tot 250m², wordt voorzien in de behoefte van de doelgroepen starters. Hierbij wordt de koopprijs tot €300.000,- aangehouden. Gezien de prijsontwikkelingen in de afgelopen periode kan dit als een geschikte prijs voor de doelgroep starters worden aangemerkt.

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 20 starterswoningen aan de industriestraat te Tubbergen mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Tubbergen', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. 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.

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 Koopman Vastgoed B.V. 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.

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 kan 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: 20 september 2022
Nummer: B
Onderwerp: Bestemmingsplan "herziening industriestraat, Tubbergen"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 augustus 2022, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 6 september 2022;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan

besluit:

1. 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 'Herziening Industriestraat, Tubbergen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.TUBBPINDUSTRIESTRT-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.TUBBPINDUSTRIESTRT-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 september 2022

De raadsgriffier,

De voorzitter,