

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 744693
Datum vergadering: 27 juni 2023
Datum voorstel: 9 mei 2023
Nummer: A
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Almeloseweg 11 Tubbergen'

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 'Almeloseweg 11 Tubbergen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.TUBBPALMELOSEWG11-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.TUBBPALMELOSEWG11-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de zienswijze gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Almeloseweg 11 Tubbergen' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op een wijziging van de bestemming 'Centrum' naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de herontwikkeling van een winkelpand en bijbehorende woning tot een appartementengebouw met 14 appartementen. Tegen het bestemmingsplan is een zienswijze ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het bestemmingsplan te herzien zodat een appartementengebouw met 14 appartementen gerealiseerd kan worden. De ter plaatse aanwezige bebouwing is verouderd en zal op termijn leeg komen te staan. Om (langdurige) leegstand te voorkomen is het voornemen om de locatie te herontwikkelen.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot herzien van het bestemmingsplan wordt middels de woonvisie 2021+ een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte voor de doelgroep senioren en starters.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 14 appartementen mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Tubbergen', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Mijn Omgevingsvisie Tubbergen

Een van de speerpunten welke in de Omgevingsvisie is opgenomen is aantrekkelijk wonen. Binnen dit speerpunt richt de gemeente zich op:

Betaalbaar wonen in je eigen gemeente

De gemeente wil dat het aantal en de soort woningen in een kern passen bij de vraag. Inwoners moeten voor hun woning zoveel mogelijk in hun eigen gemeente terecht kunnen. Ook is het belangrijk dat woningen voor elke doelgroep bereikbaar en toegankelijk zijn.

Inbreiden voor uitbreiden

Vanuit de gemeente is de wens om binnen de grenzen van een kern te bouwen. In de meeste gevallen gaat het om plekken die verbeterd moeten worden of plekken waarvan de bestaande functie vervalst. Denk hierbij aan het verdwijnen van een bedrijf, het sluiten van een kerk of het slopen van oude woningen. Als er binnen de kern geen plekken zijn om te bouwen, kijkt de gemeente naar bouwmogelijkheden aan de rand van een kern. Kernen zijn verschillend in de behoefte aan woningen. Daarom gaat de gemeente samen met kernen

in gesprek om te kijken wat bij elk dorp past.

Kijken naar de toekomst

Er is verschil in hoeveel en welk soort woningen nu nodig en gewenst zijn en wat de vraag over 15 jaar is. Huidige knelpunten zijn bijvoorbeeld betaalbare woningen voor starters en woningen voor ouderen. In de gemeentelijke woonvisie wordt op basis van onderzoek en gesprekken met alle betrokkenen vooruit gekeken op de vraag naar woningen. De gemeente probeert erop te sturen dat het aanbod van woningen daarop aansluit. Hierbij worden behoeften op de lange termijn en de bestaande voorraad in het oog gehouden.

Toets

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de functionele structuur van de omgeving (overwegend woongebied). Een voormalige winkel, buiten het kernwinkelgebied, wordt herontwikkeld met woningbouw. Met de herontwikkeling krijgt het perceel een passende en duurzame vervolgfunctie en wordt op een binnenstedelijke locatie voorzien in de woningbehoefte van starters en senioren. Het voornemen draagt daarnaast bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van gedateerde en ontsierende bebouwing. Deze ontwikkeling is passend in de gedachte van het centrumbeleid Tubbergen.

Woonvisie 2021+

In de op 6 juli 2021 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 2021+ is aangegeven dat met name voor de doelgroepen starters en senioren gebouwd moet worden.

De doelgroep senioren zal de komende jaren sterk groeien. Deze doelgroep woont vaak in een grote woning. Jarenlang was het overheidsbeleid om deze doelgroep zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Men wil wel verhuizen indien er een juist aanbod is; een levensloopgeschikte woning. Bouwen voor senioren kan leiden tot doorstroming; als senioren gaan verhuizen, komen er meer bestaande ruime woningen op de markt die geschikt zijn voor gezinnen, waardoor er uiteindelijk ook weer meer woningen voor jonge doorstromers en starters beschikbaar komen.

Voor de kern Tubbergen is er een plancapaciteit voor de komende 10 jaar berekend van 195 woningen. Het onderhavige bestemmingsplan Almeloseweg 11 voorziet in een plancapaciteit van 14 appartementen. 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 93 grondgebonden woningen in onherroepelijke plannen, 21 grondgebonden woningen in vastgestelde plannen, 19 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.

De doelgroep ouderen groeit het sterkst de komende jaren. De nabijheid van voorzieningen zorgt voor een extra aantrekkingskracht. Er is vooral behoefte aan levensloopbestendige woningen (met name koop, deels in de huur). De vraag naar appartementen is daarbij ongeveer even groot als grondgebonden woningen.

In gesprekken die in het kader van het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen met Tubbergen Bruist zijn gevoerd, blijkt dat er met name behoefte bestaat aan appartementen bij de doelgroep ouderen.

Met de 14 levensloopbestendige appartementen wordt voorzien in de behoefte van de doelgroep ouderen (en deels van de doelgroep starters).

Hierbij wordt een maximale oppervlakte van 85 m² en 90m² per appartement aangehouden. Deze oppervlakte en de bijbehorende prijs wordt als geschikt voor de doelgroep senioren aangemerkt.

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

Zienswijze

Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij het voorstel.

Globaal gezien richt de zienswijze zich op de hoogte van de nieuwbouw, parkeeroverlast, overlast van de achteruitgang en wateroverlast.

Naar aanleiding van de zienswijze 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 het vastleggen van het aantal appartementen, het aantal parkeerplaatsen en de afmeting en situering daarvan. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van de reactienota welke is opgenomen als bijlage 5 bij het bestemmingsplan en als bijlage bij het voorstel is bijgevoegd.

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.

Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met initiatiefnemer 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.

Participatie samenleving

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op 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 waarnemend burgemeester

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Concept

Raadsbesluit

Datum: 27 juni 2023
Nummer: B
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Almeloseweg 11 Tubbergen'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 mei 2023, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 6 juni 2023;

gelet op 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 'Almeloseweg 11 Tubbergen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.TUBBPALMELOSEWG11-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.TUBBPALMELOSEWG11-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de zienswijze gedeeltelijk over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2023

De waarnemend raadsgriffier,

De waarnemend voorzitter,