

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 751389
Datum vergadering: 31 oktober 2023
Datum voorstel: 22 augustus 2023
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Manderveen, Bessentuin 2"

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 "Manderveen, Bessentuin 2" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.MANBPBESSENTUIN-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.MANBPBESSENTUIN-VG01 vast te stellen;
3. om 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 "Manderveen, Bessentuin 2" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om 10 grondgebonden woningen te realiseren aansluitend aan de huidige woningbouw locatie Bessentuin 1 te Manderveen. Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Dit plan maakt onderdeel uit van de kernagenda Manderveen uit het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen. Ter uitvoering van het Maatschappelijk Akkoord is samen met Mijn Dorp 2030 Manderveen de concrete behoefte in beeld gebracht.

Voor de kern Manderveen is in het verleden plan Bessentuin 1 in ontwikkeling gebracht en al een tijdje afgerond. Er is gekeken of er binnen de kern Manderveen ruimte is voor een inbreidingslocatie voor met name grondgebonden woningen. Deze is gevonden op de schoollocatie van Manderveen. Echter is dit niet voldoende om tot 2030 alle woningen voor de kern Manderveen weg te zetten volgens de woonvisie. De gemeente Tubbergen heeft aansluitend aan de Bessentuin 1 al in het verleden de grond verworven. Daarom kunnen wij dit plan tot ontwikkeling brengen.

Voorzien in de concrete behoefte aan woningen voor onder andere starters op de korte termijn, zoals die is gebleken tijdens gesprekken met de dorpsraad Manderveen

Beoogd resultaat van het voorstel

Het project levert een bijdrage aan het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de kern Manderveen

Ter uitvoering van het Maatschappelijk Akkoord is samen met mijn Dorp Manderveen de concrete woningbehoefte voor zowel jongeren als senioren in beeld gebracht. Deze gemeentelijke ontwikkeling sluit goed aan bij de woningbehoefte van zowel jongeren als senioren in de kern Manderveen.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 10 woningen mogelijk voor de kern Manderveen aansluitend aan de laatste nieuwbouw ontwikkeling Bessentuin 1. 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.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016', 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.

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 Manderveen.

Ter uitvoering van het Maatschappelijk Akkoord is samen met Mijn Dorp 2030 Manderveen de concrete behoefte onder zowel de jongeren als senioren in beeld gebracht. Er is op korte termijn concrete behoefte aan betaalbare starterswoningen en levensloopbestendige woningen.

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 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 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. 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 Manderveen is er een plancapaciteit voor de komende 10 jaar berekend van 30 woningen. Het onderhavige bestemmingsplan Bessentuin 2 voorziet in een plancapaciteit van 10 woningen. Het berekende aantal is ruim voldoende voor deze plancapaciteit, ook als rekening gehouden wordt met de overige woningbouwplannen in de kern Manderveen, te weten 8 woningen als harde plancapaciteit in bestaande plannen (in de vorm van grondgebonden woningen voor doorstromers en senioren) en 7 grondgebonden woningen in een inbreidingsplan dat momenteel eveneens in voorbereiding is (6 twee onder één kap woningen en 1 vrijstaande woning).

In het kwaliteitskader wordt ten aanzien van de kern Manderveen aangegeven dat de doelgroep starters behoefte heeft aan grondgebonden woningen in het betaalbare koopsegment.

Het aantal senioren zal sterk toenemen. Maar een deel van de senioren die willen verhuizen zal opteren voor een kern met meer voorzieningen. Niettemin ligt er een opgave om het aanbod aan grondgebonden levensloopgeschikte woningen (met name in de koop) uit te breiden (mogelijk in te zetten voor zowel starters als senioren).

In overleg met de Woningstichting Tubbergen is er voor gekozen om geen woningen in de sociale huursector in Manderveen te realiseren. De verkavelingsopzet is afgestemd met de dorpsraad Manderveen.

Met het onderhavige bestemmingsplan waarin 2 vrijstaande woningen, 4 twee onder één kap woningen en 4 rijwoningen, wordt voorzien in de behoefte van de doelgroepen starters en senioren en in beperkte mate voor de doorstromers. Bovendien is er sprake van een stedenbouwkundig gedifferentieerde opbouw van het plan.

Bestemmingsplan:

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 10 grondgebonden woningen aansluitend aan de laatste nieuwbouw ontwikkeling Bessentuin 1 mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Wij hebben de aanleg van het openbaar groen en de wateropgave/berging vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Zienswijzen:

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

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 planologisch wenselijke 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 relevante belangen, 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.

Omdat de gemeente grondeigenaar is, is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Deze is financieel sluitend.

Participatie samenleving

Ter uitvoering van het Maatschappelijk Akkoord is samen met mijn Dorp Manderveen de concrete woningbehoefte voor zowel jongeren als senioren in beeld gebracht. Deze gemeentelijke ontwikkeling sluit goed aan bij de woningbehoefte van zowel jongeren als senioren in de kern Manderveen.

Wij hebben één informatiebijeenkomst gehouden met de omgeving in het kader van participatie.

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

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: 31 oktober 2023
Nummer: B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Manderveen, Bessentuin 2"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2023, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 11 oktober 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 "Manderveen, Bessentuin 2" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.MANBPBESSENTUIN-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.MANBPBESSENTUIN-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 31 oktober 2023

De waarnemend raadsgriffier,

De waarnemend voorzitter,