

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 882598
Datum vergadering: 26 maart 2024
Datum voorstel: 23 januari 2024
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Kerkstraat 8 en 10 Reutum"

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 "Kerkstraat 8 en 10 Reutum" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BPREUKERKSTR810-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.BPREUKERKSTR810-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 "Kerkstraat 8 en 10 Reutum" gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van één vrijstaande woning mogelijk, ter vervanging van een deel van een dubbele woning. Dit deel wordt gesloopt. Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het bestemmingsplan te wijzigen zodat een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd worden ter vervanging van één van de dubbele woning aan de Kerkstraat 8 en 10 te Reutum.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels de Omgevingsvisie Tubbergen en de woonvisie, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het realiseren van één vrijstaande woning ter vervanging van één van de dubbele woning mogelijk. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Kleine Kernen' en het '(veeg)bestemmingsplan kernen gemeente Tubbergen', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Omgevingsvisie Tubbergen:

In de Omgevingsvisie staat het volgende over het speerpunt wonen:

Betaalbaar wonen in je eigen gemeente

Wij willen 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 willen we graag binnen de grenzen van een kern bouwen. In de meeste gevallen gaat het om plekken die verbeterd moeten worden of plekken waarvan de bestaande functie vervalft. 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, kijken we naar bouwmogelijkheden aan de rand van een kern.

Kernen zijn verschillend in de behoefte aan woningen. Daarom gaan we 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 onze woonvisie kijken we op basis van onderzoek en gesprekken met alle betrokkenen vooruit op de vraag naar

woningen. Als gemeente proberen we erop te sturen dat het aanbod van woningen daarop aansluit. Hierbij houden we de behoeften op de lange termijn en de bestaande voorraad in het oog. De ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Tubbergen. Er wordt een bestaande dubbele woning getransformeerd naar twee vrijstaande woningen.

Woonvisie:

De dubbele (oudere) woning wordt gesloopt en vervangen door 2 vrijstaande woningen. Hiermee wordt de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad aanzienlijk verbeterd zonder dat het aantal woningen toeneemt. Bovendien zorgt de extra woning ervoor dat er in de kern Reutum, naast de 8 starterswoningen die gepland zijn aan de rotonde op perceel Ootmarsumseweg 363, ook een woning komt die voor doorstroming kan zorgen dan wel voorziet in de behoefte van een starter met meer financiële mogelijkheden.

Nota inbreidingslocaties:

Er wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd ter vervanging van de helft van een dubbele woning. De dubbele woning wordt teruggebracht tot één woning. Er is geen sprake van woning toevoeging. Dus de Nota Inbreidingslocaties is niet van toepassing.

Gewijzigde vaststelling:

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan wordt er ambtelijk een wijziging doorgevoerd in overleg met initiatiefnemers en de stadsbouwmeester. De voorgevelrooilijn wordt met 1 meter verschoven naar achteren. Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

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.

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.

Besluit hogere grenswaarde:

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de woning een hogere grenswaarde voor geluid vastgesteld moet worden. Dit vanwege de geluidbelasting van de Kerkstraat.

Participatie samenleving

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken.

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 kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

drs. A.H. Postma

Raadsbesluit

Datum: 26 maart 2024
Nummer: B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Kerkstraat 8 en 10 Reutum"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 januari 2024, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 5 maart 2024;

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 "Kerkstraat 8 en 10 Reutum" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BPREUKERKSTR810-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.BPREUKERKSTR810-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 26 maart 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,