

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 883819
Datum vergadering: 23 april 2024
Datum voorstel: 5 maart 2024
Nummer: A
Onderwerp: Bestemmingsplan Loohuis Fleringen

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 'Loohuis Fleringen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BPFLELOOHUIS-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.BPFLELOOHUIS-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 'Loohuis Fleringen' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van bedrijf Loohuis met als functie kantoor en de realisatie van een appartementengebouw met vijf woningen mogelijk. Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het bestaande bedrijf uit te breiden met een nieuw kantoorgebouw. Tevens wil men een nieuw woongebouw realiseren met vijf woningen voor de kern Fleringen.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels de Omgevingsvisie Tubbergen en het gemeentelijk woonbeleid, zodat een bijdrage wordt geleverd in het voorzien in de behoefte naar woningbouw in Fleringen. Het plan voorziet in meer kleinere en betaalbare huurwoningen dan het reguliere aanbod in Fleringen. Doordat de beoogde woningen zowel voor senioren als voor starters geschikt zijn, bevordert het plan de woningdifferentiatie in Fleringen. De uitbreiding van het kantoor biedt een duurzaam toekomstperspectief aan Loohuis.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een woongebouw met vijf appartementen mogelijk voor de kern Fleringen. Tevens maakt het bestemmingsplan uitbreiding van het bedrijf Loohuis mogelijk met kantoren en presentatieruimten. Beide gebouwen houden rekening met het dorpse karakter van Fleringen. Hiermee wordt de ontwikkeling 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 'Kleine Kernen' en het '(veeg)bestemmingsplan kernen gemeente Tubbergen', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

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.

Een ander speerpunt is "ruimte voor ondernemers". Een lokaal geworteld bedrijf krijgt de ruimte ten behoeve voor bedrijfsoptimalisatie.

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 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 is 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 Fleringen is de plancapaciteit voor de komende 10 jaar berekend op 50 woningen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een plancapaciteit van 5 appartementen. Hiervoor worden 4 woningen gesloopt, hetgeen per saldo een toevoeging aan de woningvoorraad van 1 woning betekent. Het berekende aantal is ruim voldoende voor deze plancapaciteit én de 18 woningen in het momenteel in uitvoering zijnde bestemmingsplan De Scholt 3.

In het kwaliteitskader wordt ten aanzien van de kern Fleringen aangegeven dat de doelgroep starters behoefte heeft aan goedkope koopwoningen. Maar ook voor starters met (iets) meer mogelijkheden is het aanbod in het (middel)dure koopsegment beperkt, terwijl er voor de doelgroep senioren aanbod van grondgebonden levensloopgeschikte woningen wordt gemist.

In dit kwaliteitskader wordt ten aanzien van de doelgroep senioren in het algemeen aangegeven dat appartementen voldoende ruim moeten zijn (120 tot 140 m²) en dat het gemiddeld genomen om de prijsklasse middelduur moet gaan. Er zijn in de kern Fleringen nog geen appartementen in de middeldure huursector. Dit plan voorziet hierin.

Ruimtebehoefte bedrijventerreinen Tubbergen:

Onderhavig plan betreft de uitbreiding en herontwikkeling van Loohuis Installatietechniek. In de 'Ruimtebehoefte bedrijventerreinen Tubbergen' wordt voor de overige kernen, waaronder Fleringen, ruimte voor uitbreiding geboden met behulp van maatwerk. Het gaat om beginsel om de uitbreiding van bestaande bedrijven. Op deze manier kan zoveel mogelijk tegemoet worden gekomen aan de concrete uitbreidingswens van lokale plaatsgebonden bedrijvigheid.

Onderhavig plan betreft de uitbreiding van een sterk lokaal gevestigd bedrijf in Fleringen. Het plan voorziet dan ook in maatwerk door invulling te geven aan deze concrete wens.

Gewijzigde vaststelling:

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan wordt er ambtelijk een wijziging doorgevoerd in overleg met initiatiefnemer. In het plangebied bevindt zich een waardevolle boom. Deze boom moest in principe behouden blijven, echter is dit niet mogelijk doordat de kroon van deze boom tegen- en over het nieuwe appartementengebouw komt te liggen. Het verplaatsen van het appartementengebouw is niet mogelijk in verband met het aantal parkeerplaatsen en de afstand tot het kantoorgebouw (brandveiligheid). In overleg met initiatiefnemer en onze landschapsdeskundigen is daarom een nieuw groenplan opgesteld waarbij er een herplantplicht is opgelegd doordat de waardevolle boom gekapt moet worden. Er worden in totaal circa

16 bomen aangeplant. De entree van Fleringen blijft zo van voldoende ruimtelijke kwaliteit behouden en wordt in de toekomst zelfs versterkt in combinatie met de twee nieuwe gebouwen en de nieuw aan te planten bomen/beplanting. Het nieuwe groenplan is vastgelegd als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Zienswijzen:

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

Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd 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. De zakelijke beschrijving van de overeenkomst wordt binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst door het college gepubliceerd in Op of rond de Essen.

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 Ootmarsumseweg.

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. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven 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: 23 april 2024
Nummer: B
Onderwerp: Bestemmingsplan Loohuis Fleringen

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 maart 2024, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 9 april 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 'Loohuis Fleringen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BPFLELOOHUIS-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.BPFLELOOHUIS-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 23 april 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,