

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 795939
Datum vergadering: 18 juli 2023
Datum voorstel: 12 juni 2023
Nummer: A
Onderwerp: Bestemmingsplan Langeveen, Hardenbergerweg 201

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 'Langeveen, Hardenbergerweg 201' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.LANBPHARDENBWG201-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.0183.LANBPHARDENBWG201-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 'Langeveen, Hardenbergerweg 201' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het bestemmingsplan te wijzigen zodat een twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd kan worden.

Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning wordt middels de nota 'inbreidingslocaties 2016' en de woonvisie beleid een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning mogelijk. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Kleine kernen', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Nota inbreidingslocaties 2016

De "Nota inbreidingslocaties 2016" is van toepassing op aanvragen voor kleinschalige woningbouw in bestaand stedelijk gebied. Het gaat hierbij om transformatie en herstructurering. Uitgangspunt van de nota is dat het bij inbreidingslocaties moet gaan om locaties binnen de bebouwde kom waarbij sprake is van bestaande bebouwing die niet langer conform de bestemming wordt gebruikt of er moet sprake zijn van het oplossen van een stedenbouwkundig ongewenste situatie.

Op grond van de beleidsnota inbreidingslocaties komen in aanmerking plannen die betrekking hebben op een van de volgende situaties:

1. de sanering van een (milieuhinderlijk) bedrijf uit de woonomgeving;
2. het vervangen van een reeds langer leegstaande gebouw zoals een horecapand, winkelpand of schoolgebouw;
3. Het oplossen van een stedenbouwkundig ongewenste situatie;
4. Het bijdragen aan het realiseren van gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in een structuurvisie, woonvisie of bestemmingsplan.

De locatie betreft een vrijstaande woning binnen de kern Langeveen. Het voornemen is om de vrijstaande woning te slopen om een twee-onder-een-kapwoning te realiseren. Een twee-onder-een-kapwoning sluit beter aan bij de behoefte van de doelgroep starters en de woningen kunnen levensloopbestendig gerealiseerd worden zodat ze ook voor senioren geschikt zijn. Het verzoek draagt bij aan het realiseren van

gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Woonvisie.

Woonvisie

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van het realiseren van een twee-onder-één-kapwoning in de kern Langeveen. In deze kern is er ruimte voor 30 tot 35 woningen. Hier is reeds gedeeltelijk invulling aan gegeven in het project De Wirnte in Langeveen waarbij 15 woningen zijn gerealiseerd. Zodoende is er nog een resterende plancapaciteit van 15 tot 20 woningen. Het initiatief voorziet in het per saldo toevoegen van 1 woning en past hiermee in de plancapaciteit. Daarnaast draagt het plan bij aan het principe om inbreiding voor uitbreiding te laten gelden. De woningen zijn geschikt voor zowel starters, doorstromers en senioren. Hiermee wordt een brede doelgroep bediend. Ten aanzien van het kwaliteitskader voor Langeveen blijkt dat met name vraag is aan woningen voor starters en senioren. Gezien mogelijkheid tot levensloopbestendige indeling zijn de twee-onder-één kapwoningen geschikt voor starters en senioren.

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

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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.

Participatie samenleving

Initiatiefnemer geeft aan dat de omgeving geïnformeerd is over het voornemen, waarbij de naaste burennauwer betrokken zijn bij het plan.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in het gemeentebblad. 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

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

Raadsbesluit

Datum: 18 juli 2023
Nummer: B
Onderwerp: Bestemmingsplan Langeveen, Hardenbergerweg 201

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 juni 2023, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 12 juli 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 'Langeveen, Hardenbergerweg 201' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.LANBPHARDENBWG201-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.0183.LANBPHARDENBWG201-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 18 juli 2023

De waarnemend raadsgriffier,

De waarnemend voorzitter,