

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 303702  
**Datum vergadering:** 15 februari 2022  
**Datum voorstel:** 11 januari 2022  
**Nummer:** 10 A  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan Geesteren, Langeveenseweg 36

### 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 'Geesteren, Langeveenseweg 36' met de identificatiecode code NL.IMRO.0183.GEEBPLANGEVWG36-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 code vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de zienswijzen niet over te nemen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Geesteren, Langeveenseweg 36 vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van twee levensloopbestendige woningen. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

### Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om twee levensloopbestendige woningen te realiseren aan de Langeveenseweg 36 in Geesteren.

### Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels de Beleidsnota Inbreidingslocaties en het woonbeleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de woningbehoefte voor de juiste doelgroep.

### Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de transformatie van het perceel Langeveenseweg 36 mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Albergen en Geesteren', 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.

Op de locatie Langeveenseweg 36 te Geesteren bevindt zich de voormalige bedrijfslocatie van een kruidenierswinkel. Initiatiefnemers zijn voornemens de locatie te herontwikkelen ten behoeve van twee levensloopbestendige woningen ter plaatse van de te slopen opstallen. Tevens zal de voormalige bedrijfswoning omgezet worden naar een 'reguliere' woonbestemming. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan Albergen en Geesteren, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het voornemen is om twee woningen te ontwikkelen die het mogelijk maken om zo lang mogelijk in te blijven wonen. Ook tijdens de pensioensleeftijd. Er zullen dan ook levensloopbestendige woningen gebouwd worden. In een levensloopbestendige woning zijn voorzieningen aangebracht die het mogelijk maken deze te gebruiken, ook als in de toekomst de bewoner minder goed ter been is of om een andere reden de veiligheid of toegankelijkheid een belangrijkere rol gaan spelen. Zodoende kan met de levensloop bestendige woningen worden voorzien in een woonbehoefte, senioren (waarvoor de levensloop bestendige woningen geschikt zijn) zijn een belangrijke doelgroep in ons woonbeleid.

### Woonvisie 2021+

In de gemeentelijke woonvisie is opgenomen dat nieuwe plancapaciteit kan worden gerealiseerd indien er sprake is van transformatie of herstructurering, er goedkope woningen worden gebouwd voor de doelgroep starters, voldaan wordt aan de beleidsdoeleinden uit de woonvisie en er ruimte is in het woningbouwprogramma voor de onderhavige plancapaciteit. Tenslotte dient te zijn aangetoond dat het

voorziet in de actuele, kwalitatieve woningbehoefte. Het onderhavige plan past binnen de genoemde beleidskaders, omdat het plan een herontwikkeling betreft in de kern Geesteren, zich richt op levensloopbestendige woningen (conform doelgroep) en er voldoende ruimte is in het woningbouwprogramma.

#### *Nota inbreidingslocaties 2016*

De "Nota inbreidingslocaties 2016" is van toepassing op aanvragen voor kleinschalige woningbouw in bestaand stedelijk gebied. 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. Lege plekken vallen in beginsel niet onder de werking van deze beleidsnota. Reden voor het uitsluiten van lege plekken is dat met het invullen van een lege plek het vrijwel altijd alleen gaat om individuele belangen die in principe niet opwegen tegen het maatschappelijk belang van het in voorraad hebben van bouwgrond voor de ingeschrevenen en het kwalitatief verbeteren van de kern. 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.

Het perceel Langeveenseweg 36 heeft de bestemming "Bedrijf". Hier zijn bedrijven in de categorie 1 en 2 toegestaan. De omgeving bestaat voornamelijk uit woningen. Gelet op de bovenstaande criteria zou de bestemmingsplanwijziging van bedrijf naar woningen vallen onder de situatie zoals is omschreven in punt 1 en 3 en past hiermee binnen de nota inbreidingslocaties 2016.

#### *Zienswijzen*

Er zijn 2 zienswijzen ingediend. 1 zienswijze is na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu ingetrokken. De overgebleven zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Globaal gezien richten de zienswijzen zich op verlies aan vrij uitzicht, inkijk en geluidshinder, aantasting woongenot en waardevermindering van eigendom en of is voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking .

De zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Na de besluitvorming in het college is nog een zienswijze ingediend van de Erfgoedvereniging Heemschut op 28 januari 2022. De zienswijze is ruimschoots buiten de zienswijze termijn ingediend en hiermee te laat ingediend. Het is aan de Raad van State om te beoordelen of deze verschoonbaar te laat is ingediend. Het pand heeft geen monumentale status. De transformatie van het perceel naar woningen past binnen onze beleidskaders. De zienswijze vormt geen aanleiding om niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

#### *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.

In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

#### **Externe communicatie**

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

De indiener van de zienswijze 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**

Is niet van toepassing.

**Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen**

Is niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

Drs. Ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

## Raadsbesluit

**Datum:** 15 februari 2022  
**Nummer:** 10 B  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan Geesteren, Langeveenseweg 36

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 januari 2022, nr. 10 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 1 februari 2022

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 'Geesteren, Langeveenseweg 36' met de identificatiecode code NL.IMRO.0183.GEEBPLANGEVWG36-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 code vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de zienswijzen niet over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 februari 2022

de griffier,



H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar

de voorzitter,



Drs. Ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker