

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 765877
Datum vergadering: 18 juli 2023
Datum voorstel: 12 juni 2023
Nummer: 8 A
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Albergen, Ootmarsumseweg 168'

Voorgesteld raadsbesluit

1. 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 'Albergen, Ootmarsumseweg 168' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.ALBBPOOTMARSWEG168-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.ALBBPOOTMARSWEG168-VG01 vast te stellen;
3. 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 'Albergen, Ootmarsumseweg 168' vast te stellen. Het bestemmingsplan 'Albergen, Ootmarsumseweg 168' maakt de realisatie van 15 appartementen mogelijk, waarbij het gaat om woningen voor met name starters en senioren. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de betreffende locatie te herontwikkelen met woningbouw. Concreet gaat het om 15 appartementen. Aan de Ootmarsumseweg 168 te Albergen, op de hoek met de Philippus Robbenstraat, bevindt zich het perceel van voormalig cafetaria Miets. Sinds een aantal jaar wordt er geen cafetaria meer geëxploiteerd. Het pand staat hierdoor geruime tijd leeg. Door de leegstand wordt het pand niet meer onderhouden, waardoor het op dit moment een enigszins vervallen en verwaarloosde indruk wekt.

Onderhavig initiatief is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien de locatie grotendeels is voorzien van een horecabestemming en deels van een bedrijfsbestemming. Dit maakt een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente Tubbergen heeft hier inmiddels een positief principebesluit over genomen (d.d. 14 juni 2019).

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het project levert een bijdrage aan het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de kern Albergen. Ter uitvoering van het Maatschappelijk Akkoord is samen met mijn Dorp Albergen de concrete woningbehoefte onder alle doelgroepen in beeld gebracht. Deze particuliere ontwikkeling sluit goed aan bij de woningbehoefte van jongeren en senioren in de kern Albergen.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt mogelijk dat er in totaal 15 appartementen worden gerealiseerd, waarbij het gaat om woningen voor met name starters en senioren. De appartementen worden verdeeld over twee gebouwen van drie bouwlagen. De gebouwen worden met een kap afgedekt. De gebouwen worden voorzien van een lift. Het oostelijke gebouw krijgt een hoogte van maximaal 12,1 m, voor het westelijk gebouw is dit 10,5 m. In de gebouwen wordt veel variatie in beeldkwaliteit gerealiseerd. Deze variatie komt zowel terug in het kleurgebruik als positionering en kapvorm. Op deze manier wordt een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling gerealiseerd. Tussen de gebouwen ligt een centraal binnenterrein, waar bergingen en een parkeerruimte gerealiseerd zal worden. Ook worden er aan de westzijde van het westelijk gebouw en aan de oostzijde van het oostelijk gebouw parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige ruimte zal overwegend groen ingericht worden. Ten westen van het westelijke gebouw loopt een pad naar een achtergelegen perceel. Om dit perceel te kunnen bereiken, wordt er recht van overpad verleend. De appartementen worden voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via twee in- en uitritten op de Ootmarsumseweg. Tevens komt er een fiets/wandelpad in de richting van de Philippus Robbenstraat. 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.

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

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 Albergen is er een plancapaciteit voor de komende 10 jaar berekend van 125 woningen. Het onderhavige bestemmingsplan Miets voorziet in een plancapaciteit van 15 appartementen. Het berekende aantal is ruim voldoende voor deze plancapaciteit, ook als rekening gehouden wordt met de overige woningbouwplannen in de kern Albergen, te weten de bouw van in ongeveer 15 woningen/appartementen in zachte plannen van particulieren, 4 woningen in harde plannen alsmede 45 grondgebonden woningen in het onlangs onherroepelijk geworden bestemmingsplan Weemselerveld fase 4. In het kwaliteitskader wordt ten aanzien van de kern Albergen aangegeven dat de doelgroep starters behoefte heeft aan goedkope koopwoningen. Daarbij moet gestreefd worden naar een grondgebonden woning of woning met grondgebonden uitstraling (boven- / benedenwoning). Daarnaast zoekt een deel van de starters een ruime koopwoning in het (middel)dure segment.

In gesprekken die in het kader van het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen met Mijn Dorp Albergen zijn gevoerd, blijkt dat er naast behoefte aan een traditionele Zonder1 kapwoning op zowel kleine als ook op de wat grotere kavels ook behoefte is aan appartementen. Met het onderhavige bestemmingsplan waarin 15 appartementen zijn opgenomen, te weten 6 seniorenappartementen en 9 starterswoningen in het goedkope segment, wordt voorzien in de behoefte van de doelgroepen starters en senioren. Er sprake van een stedenbouwkundig gedifferentieerde opbouw van het plan.

Bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 15 appartementen. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Wij hebben de aanleg van het groen vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggend 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 de initiatiefnemer een zogenoemde planschadeexploitatieovereenkomst 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 daarvan door het college kennisgegeven in Op of rond de Essen.

Participatie samenleving

Begin 2019 zijn diverse gesprekken gevoerd met de werkgroep, "Mijn Albergen 2030". Deze bewonersgroep heeft in maart / april 2019 een enquête. Met de input uit de enquête heeft de initiatiefnemer zich gericht op de doelgroepen senioren en starters. Medio 2019 zijn diverse 1 op 1 gesprekken gevoerd met de direct aanwonenden: op basis hiervan zijn de plannen aangepast. 25 november 2019 is er een informatie avond gehouden over de voortgang en de eerste schetsontwerpen in zaal Morshuis aan de overzijde van het complex. Hier is door de initiatiefnemer en de wethouder een presentatie gegeven over het plan. Deze avond en ook daarna zijn geen negatieve opmerkingen binnengekomen. 8 maart 2021 is er een informatieflyer in de hele buurt is bezorgd met informatie over de plannen door de initiatiefnemer. Ook op deze flyer zijn geen negatieve reacties binnengekomen.

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

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: 8 B
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Albergen, Ootmarsumseweg 168'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 juni 2023, nr. 8 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 11 juli 2023

- artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan;

besluit:

1. 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 'Albergen, Ootmarsumseweg 168' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.ALBBPOOTMARSWEG168-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.ALBBPOOTMARSWEG168-VG01 vast te stellen;
3. 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 griffier,



Drs. J.B. Zijlstra MMC

de waarnemend voorzitter,



J.H.M. Hermans-Vloedbeld