

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 896916
Datum vergadering: 23 april 2024
Datum voorstel: 12 maart 2024
Nummer: 9 A
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Geesteren, Dorpsstraat 64-66

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, Dorpsstraat 64-66' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBPDORPSSTR6466-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.GEEBPDORPSSTR6466-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 'Geesteren, Dorpsstraat 64-66' vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op het inpandig verbouwen van een bestaand, deels leegstaand pand tot acht appartementen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om mee te werken aan de realisatie van acht appartementen binnen bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat 64-66 in Geesteren.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot acht appartementen wordt middels het inbreidings- en woonbeleid beleid een bijdrage geleverd aan realisatie van appartementen voor de doelgroep starters.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van acht appartementen mogelijk. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Albergen en Geesteren', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Wonen

In de woonvisie is omschreven op welke wijze sturing wordt gegeven aan de nieuwbouwpoging. Nieuwe woningbouwinitiatieven worden getoetst aan de kwalitatieve behoefte, zoals beschreven in de Woonvisie en het Kwaliteitskader. Op basis van de geïnterpreteerde behoefte worden op private gronden nadere afspraken met ontwikkelende partijen over de kwalitatieve invulling van het programma gemaakt, zodanig dat het aansluit bij de behoefte per kern. Er wordt een Kwaliteitskader gehanteerd om te beoordelen of plannen van ontwikkelende partijen goed aansluiten bij de marktvraag. De woonvisie geeft kwalitatief prioriteit aan nieuwbouw voor starters en senioren.

In overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking moet de nieuwbouwpoging zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom op inbreidingslocaties worden gerealiseerd. 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 aan de Dorpsstraat 64-66 betreft een voormalig winkel- en kantoorpand en een gedeeltelijke woonfunctie. Het winkel- en kantoorpand zijn al enkele jaren niet meer in gebruik zodat het plangebied in

aanmerking komt als inbreidingslocatie.

De in de Woonvisie 2021+ gekozen middellijn van de verschillende prognoses voorziet in een huishoudensontwikkeling die in totaal 830 woningen op basis van 130% plancapaciteit vraagt voor de komende 10 jaar. Een verdeling over de verschillende kernen laat zien dat in de kern Geesteren behoefte is aan 80 extra woningen.

Voor de kern Geesteren zijn inmiddels 37 woningen/appartementen in onherroepelijke bestemmingsplannen opgenomen. Er is derhalve nog ruimte voor het toevoegen van 43 eenheden.

Het plan voor 8 appartementen past binnen de berekende additionele behoefte zoals die is berekend in de Woonvisie 2021+.

Ook in kwalitatieve zin voorziet het voorliggende plan in de concrete behoefte. De appartementen hebben een oppervlaktemaat van maximaal 100 m² (en 1 van maximaal 150 m²) en komen beschikbaar voor de goedkope huursector. Hiermee worden betaalbare huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd, geschikt voor de doelgroep starters. Hierover heeft afstemming plaats gevonden met de Woningstichting Tubbergen.

Detailhandelsstructuurvisie

Het pand aan de Dorpsstraat ligt in het centrum van Geesteren. In de detailhandelsstructuurvisie wordt voor Geesteren ingezet op behoud van de positie van Geesteren als locatie voor frequente aankopen voor inwoners van Geesteren en de directe omgeving. Er is geen aanleiding voor substantiële uitbreiding van het winkelaanbod in Geesteren.

De locatie valt buiten het sterke winkelcluster zoals opgenomen in de detailhandelsstructuurvisie. Ondernemers worden zo veel mogelijk gestimuleerd om naar centra te verplaatsen en eigenaren van leegstaand vastgoed worden gestimuleerd te herontwikkelen. In dit geval staat het pand al een aantal jaren leeg. Het realiseren van acht appartementen net buiten het sterke winkelcluster past binnen de visie.

Parkeren

Voor de in totaal 8 appartementen zijn er afgerond 14 parkeerplaatsen nodig. Het parkeren vindt grotendeels plaats op het eigen terrein. Er worden 5 parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand gerealiseerd op gronden behorende bij het perceel. Daarnaast worden er 7 parkeerplaatsen aan de achterzijde gerealiseerd. Daarbij worden op kosten van de initiatiefnemer twee parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte langs de Dorpsstraat. In totaal voorziet het plan in 14 parkeerplaatsen, waarmee voldaan wordt aan de parkeerbehoefte. De aanleg en instandhouding van de parkeerplaatsen is vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

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

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 wenselijk planologische 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 belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, 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 grondeigenaren 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 heeft het plan besproken met de direct omliggende partijen.

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: 23 april 2024
Nummer: 9 B
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Geesteren, Dorpsstraat 64-66

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024, nr. 9 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 9 april 2024

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 'Geesteren, Dorpsstraat 64-66' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBPDORPSSTR6466-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.GEEBPDORPSSTR6466-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 griffier,



E.C.B. Hoitink

de voorzitter,



drs. A.H. Postma