

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 888272  
**Datum vergadering:** 23 april 2024  
**Datum voorstel:** 12 maart 2024  
**Nummer:** 15 A  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan 'Reutum, Ootmarsumseweg 363'

### 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 'Reutum, Ootmarsumseweg 363' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.REUBPOOTMWEG363-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.REUBPOOTMWEG363-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan 'Ootmarsumseweg 363 Reutum' als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Reutum, Ootmarsumseweg 363' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een woningbouwlocatie voor 8 nieuwe en 1 bestaande woning aan de Ootmarsumseweg 363 mogelijk. Daarnaast wordt de raad voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan 'Ootmarsumseweg 363 Reutum' vast te stellen.

### Aanleiding voor dit voorstel

Voor de kern Reutum is er een plancapaciteit voor de komende 10 jaar berekend van 35 woningen. Het onderhavige bestemmingsplan Ootmarsumseweg 363 voorziet in een plancapaciteit van 9 woningen, waarbij het gaat om het toevoegen van 8 nieuwe woningen.

### Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels de Woonvisie, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave in Reutum. Met voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van starters in de kern Reutum.

### Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 8 nieuwe woningen mogelijk aan de Ootmarsumseweg 363, waar tevens 1 vrijstaande woning behouden blijft. Rondom de woonpercelen zijn groenvoorzieningen beoogd in combinatie met waterhuishoudkundige voorzieningen. Hiermee wordt de woonontwikkeling op een kwalitatief goede wijze ingepast en wordt rekening gehouden met de directe omgeving. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend (veeg)bestemmingsplan 'Buitengebied 2016', 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.

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 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.

Voor de kern Reutum is er een plancapaciteit voor de komende 10 jaar berekend van 35 woningen. Het onderhavige bestemmingsplan Ootmarsumseweg 363 voorziet in een plancapaciteit van 9 woningen, waarbij het gaat om het toevoegen van 8 nieuwe woningen. Het berekende aantal is ruim voldoende voor deze plancapaciteit, ook als rekening gehouden wordt met de overige woningbouwplannen in de kern Reutum, te weten 8 gereed gemelde woningen in bestaande plannen en een zacht plan voor 4 wooneenheden.

In het kwaliteitskader wordt ten aanzien van de kern Reutum aangegeven dat de doelgroep starters behoefte heeft aan een grondgebonden koopwoning in het goedkope segment, maar een deel zoekt ook in het middeldure segment. Het aantal senioren zal sterk toenemen, maar zal voor een groot deel in de huidige woning blijven.

De verkavelingsopzet is afgestemd met de dorpsraad Reutum. Zij hebben aangegeven dat starters de kern Reutum verlaten omdat er geen geschikte woningen beschikbaar zijn.

Met het onderhavige bestemmingsplan waarin 8 rijwoningen in een rij van 5 en een rij van 3 woningen gerealiseerd kunnen worden, wordt voorzien in de behoefte van de doelgroepen starters.

### **Zienschwizen**

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienschwizen in te dienen. Er is één zienschwizje ingediend. Globaal gezien richt de zienschwizje zich op de vrees van reclamant dat voorliggende ontwikkeling zijn bedrijfsvoering zal beperken. Naar aanleiding van de zienschwizje is in de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd dat het bedrijf beschikt over een kleine stookinstallatie, waarvoor geen emissiegrenswaarden gelden. Vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wijziging betreft een tekstuele aanpassing in de parkeerregels (artikel 13.1.1). Daarnaast wordt op het landschappelijk inpassingsplan (groenplan), dat als bijlage 1 bij de regels is gevoegd, alsnog een 5-tal bomen aangeduid als te kappen bomen. Het gaat om in totaal 4 bomen in de achtertuinen van de kavels 4-6 en om 1 boom op de hoek van kavel 1. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in paragraaf 3 van de reactienota zienschwizen die als bijlage 11 bij het bestemmingsplan is gevoegd.

### **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. Omdat de gemeente grondeigenaar is, is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld.

Op 19 december 2023 is een motie aangenomen op de grondexploitatie Rotonde Reutum. In de motie is aangegeven dat de planvoorbereiding voor de 8 starterswoningen zoals die loopt verder onverkort door gezet moet worden en dat onderzoek moet worden gedaan naar de mogelijkheden om op de locatie van de bestaande woning extra starterswoningen te realiseren door het amoveren van de bestaande woning. Hierbij dienen de financiële implicaties in beeld gebracht te worden. De raad zal separaat over de afhandeling van de motie geïnformeerd worden. Hiertoe wordt in de vergadering van mei 2024 een raadsbrief voorgelegd waarin verschillende varianten, inclusief de financiële gevolgen, voor planaanpassing ter plaatse van de bestaande vrijstaande woning zijn uitgewerkt.

### **Beeldkwaliteitsplan**

Ten behoeve van de in het voorliggende bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor het betreffende gebied welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

### **Besluit hogere grenswaarde**

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor een aantal van de nieuwe woningen een hogere grenswaarde voor geluid vastgesteld moet worden. Dit vanwege de geluidbelasting van de Ootmarsumseweg. De ontwerpbeschikking voor het vaststellen van een hogere grenswaarde heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpbeschikking voor het vaststellen van een hogere grenswaarde zijn geen zienswijzen ingediend. Het college zal separaat besluiten over de hogere grenswaarde, waarna dit besluit gezamenlijk met het vast te stellen bestemmingsplan ter inzage zal liggen.

### **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 de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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:** 15 B  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan 'Reutum, Ootmarsumseweg 363'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024, nr. 15 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 en artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan

### 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 'Reutum, Ootmarsumseweg 363' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.REUBPOOTMWEG363-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.REUBPOOTMWEG363-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan 'Ootmarsumseweg 363 Reutum' als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet 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