

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 52864
Datum vergadering: 25 mei 2020
Datum voorstel: 21 april 2020
Nummer: A
Onderwerp: Vaststelling "Parapluplan woningen in centrum dorpskernen"

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 "Parapluplan woningen in centrum dorpskernen" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BPPARAPLUWONINGEN-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.BPPARAPLUWONINGEN-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro.
4. om de zienswijzen (gedeeltelijk) over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Parapluplan woningen in centrum dorpskernen" gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in een maximalisatie van (boven)woningen bij de bestemmingen Centrum, Detailhandel en Horeca binnen de kernen Tubbergen, Geesteren en Albergen. Voor de overige kernen (Fleringen, Manderveen, Reutum, Habrinkhoek/Mariaparochie, Langeveen en Vasse) geldt deze maximalisatie van (boven) woningen voor de bestemming Horeca. Binnen het plan is een regeling opgenomen om onder voorwaarden medewerking te verlenen (binnenplanse afwijking).

Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

Vanuit de Woonvisie 2016+ zet de gemeente in op attractieve en leefbare kernen. Om regie te houden op deze woonvisie door het bouwen voor de juiste doelgroepen en bijv. mogelijkheden te bieden om vrijkomende winkelpanden in zijn geheel beschikbaar te stellen voor woonfuncties is het parapluplan opgesteld.

Beoogd resultaat van het voorstel

Om uitvoering te geven aan de Woonvisie 2016+ is het noodzakelijk om woningen te maximaliseren binnen de centrumgebieden van de dorpskernen. Daarnaast zal de maximalisatie ervoor zorgen dat lopende woonplannen qua behoefte kunnen worden onderbouwd. In het MAT is ten aanzien van het thema Wonen uitgesproken om te blijven aansluiten bij de concrete behoefte. De invulling zal per kern worden opgepakt. Maximalisatie van woningen binnen het centrum van dorpskernen voorkomt doorkruising van dit ingezette proces.

Argumentatie

Algemeen

Het bestemmingsplan voorziet in maximalisatie van het aantal (boven)woningen binnen de bestemmingen "Centrum", "Detailhandel" en "Horeca" van de kernen Tubbergen, Albergen en Geesteren. Dezelfde maximalisatie geldt voor de bestemming "Horeca" van de overige kernen. Momenteel zijn het aantal (boven) woningen binnen deze genoemde bestemmingen niet gelimiteerd. De maximalisatie gaat uit van de bestaande woningen. Met dit bestemmingsplan kunnen dus niet meer bij recht onbeperkt (boven) woningen worden gerealiseerd binnen de genoemde bestemmingen binnen de kernen.

Het onderdeel maximalisatie van (boven) woningen was in eerste instantie opgenomen binnen het voorontwerp(veeg)bestemmingsplan kernen gemeente Tubbergen. Door de veelvoud van aanvragen is besloten om de maximalisatie van (boven)woningen te regelen in een afzonderlijk parapluplan. Echter de

ingediende zienswijzen vergden meer tijd en onderzoek, zodat beide plannen nu gelijktijdig ter vaststelling worden aangeboden.

Noodzaak parapluplan

Om te voldoen aan de Woonvisie 2016+ en om de behoefte in andere plannen te onderbouwen is een maximalisatie noodzakelijk. Vanuit de Woonvisie 2016+ zet de gemeente in op attractieve kernen, waarbij de aantrekkingskracht van de kernen wordt versterkt. Dit betekent voor de centrumgebieden van Tubbergen, Albergen en Geesteren dat de gemeente vooral inzet op een kwaliteitsvergroting, op een verduurzaming van de woningvoorraad en op transformatie en herstructurering. De gemeente volgt hiervoor het proces volgens 'Gebiedsontwikkeling 3.0', waarbij samen met participanten een ontwikkeling van het gebied tweeweg gebracht wordt. Met kleine stappen wordt zo een ontwikkeling in gang gezet die een toegevoegde waarde levert voor het gebied (ruimtelijke kwaliteit, economische vitaliteit, sociale leefbaarheid).

De gemeente ziet mogelijkheden om vrijkomende winkelpanden beschikbaar te stellen voor bijvoorbeeld de functie wonen. Zo probeert de gemeente leegstand te voorkomen en wordt meer ruimte gecreëerd voor wonen in/nabij het centrum. Hierbij houdt de gemeente regie op de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwbehoefte.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er zijn 15 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is bijgevoegd als bijlage bij het voorstel. Globaal richten zich de zienswijzen op de beperking om woningen te realiseren binnen de in eigendom verkerende panden.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd door het opnemen van een binnenplanse afwijking in de planregels. Hierdoor kan -in vergelijking met een bestemmingsplanherziening- op een simpelere en voordelige wijze eventueel medewerking worden verleend en houdt de gemeente regie door toetsing aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Het begrip bijzondere woonvorm wordt toegevoegd en het begrip huishouden aangevuld conform de begripsomschrijvingen in het (veeg)bestemmingsplan kernen gemeente Tubbergen.

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

Externe communicatie

Binnen het voorontwerp(veeg)bestemmingsplan kernen Tubbergen was het onderdeel maximalisatie van woningen binnen het centrum van dorpskernen al opgenomen. Dit voorontwerp veegplan heeft vanaf 7 februari 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 5 inloopavonden gehouden in verschillende dorpskernen.

Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. De Provincie en het waterschap zijn eveneens op de gebruikelijke wijze in kennis gesteld van het bestemmingsplan.

Financiële paragraaf

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met het bestemmingsplan wordt echter geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet aan de orde.

De opstellingskosten van dit bestemmingsplan komen ten laste van het budget "deregulering bestemmingsplannen".

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

De maximalisatie van (boven)woningen is eveneens opgenomen in het parapluplan welke is opgesteld voor de kernen binnen de gemeente Dinkelland.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

drs. ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

Raadsbesluit

Datum: 25 mei 2020
Nummer: B
Onderwerp: Vaststelling "Parapluplan woningen in centrum dorpskernen"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 april 2020, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 11 mei 2020;

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 "Parapluplan woningen in centrum dorpskernen" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.BPPARAPLUWONINGEN-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.BPPARAPLUWONINGEN-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro.
4. om de zienswijzen (gedeeltelijk) over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 mei 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,