

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 152199
Datum vergadering: 16 februari 2021
Datum voorstel: 5 januari 2021
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Hutten 2"

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 'Hutten 2' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBPHUTTEN2-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBPHUTTEN2-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan "Hutten 2" als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen;

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Hutten 2 vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet in de uitbreiding van de kern Geesteren met 27 grondgebonden woningen. Ook wordt er voor de nieuw te bouwen woningen een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Aanleiding voor het voorstel

Dit plan vloeit voort uit de kernagenda Geesteren van het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen. Ter uitvoering van het Maatschappelijk Akkoord is samen met Mijn Dorp 2030 Geesteren de concrete behoefte onder de jongeren in beeld gebracht.

Voor de kern Geesteren is in het verleden grond aangekocht voor woningbouw aan de noordzijde van de kern (Hutten 1); inmiddels is een groot deel van die gronden ingezet voor woningbouw; de laatste kavels zijn verkocht.

Voorzien in de concrete behoefte aan woningen voor starters op de korte termijn, zoals die is gebleken tijdens gesprekken met de dorpsraad Geesteren en de doelgroep starters.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het project levert een bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve woning behoefte in Geesteren.

Ter uitvoering van het Maatschappelijk Akkoord is samen met Mijn Dorp 2030 Geesteren de concrete behoefte onder de jongeren in beeld gebracht. Tijdens een eerste, in samenwerking met Mijn Dorp 2030 Geesteren georganiseerde bijeenkomst waren ruim 90 geïnteresseerden aanwezig. Die avond is de behoefte opgehaald. Tijdens een daarna georganiseerde 2e bijeenkomst waren ruim 50 serieus geïnteresseerden aanwezig. De mate van serieuze belangstelling moge blijken uit het feit dat veruit de meerderheid reeds de financiële mogelijkheden heeft verkend.

De grote mate van serieuze belangstelling, als ook het niet voor handen zijn van een inbreidingslocatie die op korte termijn ontwikkeld kan worden, heeft uiteindelijk geleid tot het voorliggende bestemmingsplan.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 27 grondgebonden woningen mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan Hutten 1, 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.

MAT

In het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen is opgenomen dat in alle kernen woningbouw een prominente

plaats inneemt. In alle kernen vindt men woningbouw een heel belangrijk onderwerp en wordt een tekort aan woningen ervaren. Gevraagd is dan ook om nieuwbouw, zo ook in de kern Geesteren.

Ter uitvoering van het Maatschappelijk Akkoord is samen met Mijn Dorp 2030 Geesteren de concrete behoefte onder de jongeren in beeld gebracht. Tijdens een eerste, in samenwerking met Mijn Dorp 2030 Geesteren georganiseerde bijeenkomst waren ruim 90 geïnteresseerden aanwezig. Die avond is de behoefte opgehaald. Tijdens een daarna georganiseerde 2e bijeenkomst waren ruim 50 serieus geïnteresseerden aanwezig. De mate van serieuze belangstelling moge blijken uit het feit dat vanuit de meerderheid reeds de financiële mogelijkheden heeft verkend. Die avond is een eerste verkavelingsschets (indicatief) getoond. De grote mate van serieuze belangstelling, als ook het niet voor handen zijn van een inbreidingslocatie die op korte termijn ontwikkeld kan worden, is aanleiding geweest met de provincie in gesprek te gaan om eerst uit te breiden om zo in de eerste concrete behoefte van de jongeren te voorzien. Hierover is ambtelijk overeenstemming bereikt.

Omwonenden

Er zijn meerdere gesprekken met direct omwonenden (Vermolenweg) van Hutten 2 gevoerd. Ze zijn actief meegenomen in de planontwikkeling en er is waar mogelijk rekening gehouden met de wensen van deze omwonenden. Er wordt bijvoorbeeld een brede groenzone aan de Vermolenweg aangelegd en een hekwerk aan de noordzijde van het plangebied ter afscherming van het bestaande bos.

Het initiatief past binnen de Woonvisie Tubbergen 2016+, het Uitvoeringskader Woningbouw 2018 en het hiervan deel uitmakende rapport "Naar betere kwalitatieve afwegingen voor de Tubbergse woningmarkt" en is een kwantitatieve en kwalitatieve aanvulling op het woningaanbod van Geesteren.

Zienswijzen

Tegen het ontwerp bestemmingsplan Hutten 2 is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is later weer ingetrokken.

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.

Omdat de gemeente grondeigenaar is, is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Deze is financieel sluitend.

Voor de vaststelling grondexploitatie Hutten 2 zie zaaknummer 52958

Beeldkwaliteitsplan Hutten 2

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. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft wenselijke verschijningsvormen en materialisering van de te bouwen gebouwen door criteria te geven voor bijvoorbeeld typologie, volume, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. 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 en er is geen aanmelding om het plan aan te passen. Uw raad wordt daarom voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

Externe communicatie

Van de vaststelling van de plannen wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

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

Raadsbesluit

Datum: 16 februari 2021
Nummer: B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Hutten 2"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 januari 2021, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 2 februari 2021;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet

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 'Hutten 2' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBPHUTTEN2-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.GEEBPHUTTEN2-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan "Hutten 2" als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 16 februari 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,