

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 182678
Datum vergadering: 16 maart 2021
Datum voorstel: 9 februari 2021
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Albergen, Zenderseweg 35'

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 'Albergen, Zenderseweg 35' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.ALBBPZENDERSEWEG35-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd 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.ALBBPZENDERSEWEG35-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 'Albergen, Zenderseweg 35', ten behoeve van de bouw van vier twee-onder-een kapwoningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning, vast te stellen.

Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om aan de Zenderseweg 35 in Albergen vier twee-onder-een kapwoningen te realiseren en een bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels de structuurvisie 'Op en top Tubbergen', de Woonvisie 2016+, de Uitvoeringsnota Woningbouw 2018 en de beleidsnota 'Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016'. Als gevolg van het voornemen wordt de bestemming van het plangebied omgezet van 'Detailhandel' naar 'Wonen'. Het woningbouwplan richt zich op de doelgroep 'starters'. Hiermee wordt ingespeeld op de lokale behoefte naar starterswoningen.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van vier twee-onder-een kapwoningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning mogelijk. 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.

Structuurvisie "Op en top Tubbergen"

In de gemeentelijke structuurvisie wordt als kader voor woningbouw onder andere aangegeven een zuinig en een geleidelijke ontwikkeling van de vooraard. Inbreiding heeft de voorkeur boven uitbreiding, mits de omgevingskwaliteit in de kern niet wordt aangetast. Er dient gestuurd te worden op een geleidelijke woningbouwontwikkeling, op de juiste locatie(s) en afgestemd op de lokale behoefte voor, in dit concrete plan, starters.

Woonvisie 2016+

In de gemeentelijke woonvisie is opgenomen dat nieuwe plancapaciteit kan worden gerealiseerd indien er sprake is van transformatie of herstructurering, er goedkope woningen worden gebouwd voor de doelgroep starters, voldaan wordt aan de beleidsdoeleinden uit de woonvisie en er ruimte is in het woningbouwprogramma voor de onderhavige plancapaciteit. Tenslotte dient te zijn aangetoond dat het voorziet in de actuele, kwalitatieve woningbehoefte. Het onderhavige plan past binnen de genoemde beleidskaders, omdat het plan een herontwikkeling betreft in de kern Albergen, zich richt op starters en er voldoende ruimte is in het woningbouwprogramma.

Beleidsnota Inbreidingslocaties 2016

In de beleidsnota worden een viertal uitgangspunten genoemd die in aanmerking komen voor woningbouwontwikkeling in de bebouwde kom.

De volgende 2 punten uit de beleidsnota, om in aanmerking te komen voor woningbouwontwikkeling in de bebouwde kom, zijn voor dit plan van belang:

1. Het bijdragen aan het realiseren van gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in een structuurvisie, woonvisie of bestemmingsplan. En;
2. Het vervangen van een reeds langer leegstaand gebouw, zoals een horecapand, winkelpand of schoolgebouw.

Zoals hierboven eerder genoemd draagt dit verzoek bij aan hetgeen is vastgesteld in de structuurvisie en woonvisie. Daarnaast gaat het in dit geval om de herontwikkeling van een winkelpand naar woningen. Het winkelpand staat al ca. 3 jaar in de verkoop en door medewerking te verlenen aan dit plan kan leegstand voor nu en in de toekomst worden tegengegaan. Daarnaast is de huidige bedrijfswoning nog in goede staat en zou het kapitaalvernietiging zijn om deze te slopen. Hierdoor achten wij het aanvaardbaar de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning. Deze woning kan een kans zijn voor een meer vermogende starter. De overige bestaande gebouwen ter plaatse zullen worden gesloopt om het onderhavige plan mogelijk te maken.

Uitvoeringsnota Woningbouw 2018

In de Uitvoeringsnota Woningbouw 2018 is onder andere neergelegd dat er op de korte termijn een tekort is aan starterswoningen. Door medewerking te verlenen aan dit plan kan het tekort aan starterswoningen worden verkleind.

Bodem

Uit bodemonderzoek is gebleken dat sanering van sterke verontreiniging met zink noodzakelijk is. De omvang van de sterke verontreiniging betreft circa 30m³. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van gronden en bouwwerken voor woondoeleinden slechts is toegestaan indien de bodemverontreiniging is gesaneerd.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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. In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

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 burgemeester

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

Raadsbesluit

Datum: 16 maart 2021
Nummer: B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Albergen, Zenderseweg 35'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 februari 2021, nr. A;

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

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 'Albergen, Zenderseweg 35' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.ALBBPZENDERSEWEG35-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd 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.ALBBPZENDERSEWEG35-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 16 maart 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,