

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 297700
Datum vergadering: 20 december 2021
Datum voorstel: 23 november 2021
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Scholt 3"

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 'Scholt 3' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.FLEBPSCHOLT3-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.FLEBPSCHOLT3-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan "De Scholt 3, Fleringen" als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Scholt 3' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 18 grondgebonden woningen mogelijk voor de kern Fleringen. Tevens wordt het beeldkwaliteitsplan "De Scholt 3, Fleringen" vastgesteld.

Aanleiding voor het voorstel

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

Voor de kern Fleringen is in het verleden grond aangekocht voor woningbouw aan de oostzijde van de kern (Scholt 2); 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 Fleringen en de doelgroep starters.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het project levert een bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Fleringen

Ter uitvoering van het Maatschappelijk Akkoord is samen met Mijn Dorp 2030 Fleringen de concrete woningbehoefte onder de jongeren in beeld gebracht. Tevens is in het plan aandacht voor levensloopbestendige woningen.

Met een direct omwonende zijn actief verschillende gesprekken gevoerd om zoveel mogelijk rekening te houden met zijn belangen (uitzicht en landschappelijke inpassing).

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 18 grondgebonden woningen mogelijk voor de kern Fleringen. Het woningbouwprogramma richt zich op senioren en starters op de woningmarkt in Fleringen. Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van twee drie kappers, 8 twee-onder-één kapwoningen en 4 vrijstaande woning mogelijk gemaakt. 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.

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 Fleringen.

Ter uitvoering van het Maatschappelijk Akkoord is samen met Mijn Dorp 2030 Fleringen de concrete behoefte onder de jongeren in beeld gebracht.

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 openbaar groen en geeft invulling aan een goede inrichting van de openbare ruimte.

Wonen:

In de op 6 juli jl. 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.

De doelgroep senioren zal de komende jaren sterk groeien. Deze doelgroep woont vaak in een grote woning. Jarenlang was het overheidsbeleid om deze doelgroep zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Men wil wel verhuizen indien er een juist aanbod is; een levensloopgeschikte woning. Bouwen voor senioren kan leiden tot doorstroming; als senioren gaan verhuizen, komen er meer bestaande ruime woningen op de markt die geschikt zijn voor gezinnen, waardoor er uiteindelijk ook weer meer woningen voor jonge doorstromers en starters beschikbaar komen.

Voor de kern Fleringen is er een plancapaciteit voor de komende 10 jaar berekend van 50 woningen.

Het onderhavige bestemmingsplan de Scholt 3 voorziet in een plancapaciteit van 18 woningen. Naast dit plan is er in de kern Fleringen ook nog een particulier woningbouwplan in voorbereiding. Dit plan voorziet per saldo in een toevoeging van 3 woningen aan de woningvoorraad. Het berekende aantal van 50 woningen voor de kern Fleringen is ruim voldoende voor totale plancapaciteit van 21 woningen.

In het kwaliteitskader wordt ten aanzien van de kern Fleringen aangegeven dat de doelgroep starters behoefte heeft aan goedkope koopwoningen. Maar ook voor starters met (iets) meer mogelijkheden is het aanbod in het (middel)dure koopsegment beperkt terwijl er voor de doelgroep senioren aanbod van grondgebonden levensloopgeschikte woningen wordt gemist.

In gesprekken, die in het kader van het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen samen met Mijn Dorp Fleringen met de jongeren zijn gevoerd, blijkt dat er zeker ook een behoefte is aan grotere kavels. DE verkaveling is mede in samenspraak met de jongeren tot stand gekomen, waarbij wel de beleidsuitgangspunten in acht zijn genomen.

Met het onderhavige bestemmingsplan waarin 6 starterskavels (2 rijen van 3), 1 blok van 2 onder 1 kap

levensloopgeschikte woningen), 6 kavels voor starters in hoger segment dan wel doorstromers (3 blokken van 2 onder 1 kap) en 4 vrijstaande woningen op grotere kavels zijn opgenomen wordt voorzien in de behoefte van de doelgroepen starters en senioren en in beperkte mate voor de doorstromers. Bovendien is er sprake van een stedenbouwkundig gedifferentieerde opbouw van het plan.

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van De Scholt 3 met 18 grondgebonden woningen mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Gewijzigde vaststelling

Wij hebben de bestemming "wonen" bij de noordelijke driekapper iets verbreed zodat het mogelijk wordt om hier een voetpad langs te realiseren zodat de achterzijde van de middelste woning bereikbaar wordt.

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.

Beeldkwaliteitsplan "De Scholt 3, Fleringen":

Ten behoeve van de in het ontwerpbestemmingsplan 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 wordt conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

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 van de grondexploitatie voor De Scholt, zie zaaknummer: 238244

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

De grondexploitatie, die in de Raad van oktober 2021 is vastgesteld, sluit met een geraamd voordelig resultaat van € 293.544

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

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Raadsbesluit

Datum: 20 december 2021
Nummer: B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Scholt 3"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 november 2021, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 7 december 2021;

gelet op:

- artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan;
- artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan;

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 'Scholt 3' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.FLEBPSCHOLT3-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.FLEBPSCHOLT3-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan "De Scholt 3, Fleringen" als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 december 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,