

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 512075  
**Datum vergadering:** 20 december 2022  
**Datum voorstel:** 8 november 2022  
**Nummer:** 9 A  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan Albergen, Hobergenstraat 11

### 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, Hobergenstraat 11' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.ALBPHOBERGNSTR11-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.ALBPHOBERGNSTR11-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de zienswijze niet over te nemen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Albergen, Hobergenstraat 11' vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 6 woningen voor starters en/of senioren mogelijk aan de Hobergenstraat 11 in Albergen. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

### Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de winkel en woning te slopen en daarvoor in de plaats 6 woningen voor starters en/of senioren te realiseren.

### Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het woonbeleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan het aantal woningen voor starters en/of senioren in Albergen.

### Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de bouw van 6 woningen voor starters en/of senioren mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Albergen en Geesteren', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

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 beleidsdoelinden uit de woonvisie en er ruimte is in het woningbouwprogramma voor de onderhavige plancapaciteit. Er is aangetoond dat het voorziet in de actuele, kwalitatieve woningbehoefte. Het onderhavige bouwplan past binnen de Woonvisie.

In de beleidsnota Inbreidingslocaties worden een viertal uitgangspunten genoemd die in aanmerking komen voor woningbouwontwikkeling in de bebouwde kom. Eén van die punten is "het vervangen van een reeds langer leegstaand gebouw, zoals een horecapand, winkelpand of schoolgebouw." In dit geval gaat het om het vervangen van een reeds langer leegstaand winkelpand door woningbouw in de nabijheid van het centrum van de kern Albergen.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

#### Zienswijzen

Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richt de zienswijze zich op de plandelen of onderwerpen met betrekking tot verkeer. De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

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.

Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met Initiatiefnemer een zogenoemde planschade exploitatieovereenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

#### **Participatie samenleving**

Volgens de initiatiefnemer zijn de directe burens in een vroeg stadium op de hoogte gebracht van de plannen en worden deze op korte termijn opnieuw benaderd om de laatste stand van zaken te bespreken.

#### **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).

De indieners van de zienswijze worden op de hoogte gesteld van het vastgesteld plan en van de reactie op hun zienswijze.

#### **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 waarnemend burgemeester

J.H.M. Hermans-Vloedveld

## Raadsbesluit

**Datum:** 20 december 2022  
**Nummer:** 9 B  
**Onderwerp:** Bestemmingsplan Albergen, Hobergenstraat 11

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 november 2022, nr. 9 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 6 december 2022

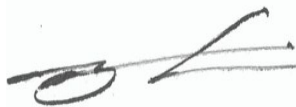
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

### **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, Hobergenstraat 11' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.ALBBPHOBERGNSTR11-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden 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.ALBBPHOBERGNSTR11-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om de zienswijze niet over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 december 2022

de waarnemend griffier,



Drs. J.B. Zijlstra MMC

de waarnemend voorzitter,



J.H.M. Hermans-Vloedveld