

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 351297
Datum vergadering: 21 juni 2022
Datum voorstel: 10 mei 2022
Nummer: 8 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Weemselerveld fase 4, Albergen"

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 "Weemselerveld fase 4, Albergen" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.ALBBPWEEMSVLD4-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.ALBBPWEEMSVLD4-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan "Weemselerveld fase 4" voor de nieuw te bouwen woningen, als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet, vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Weemselerveld fase 4, Albergen" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de kern Albergen met 45 grondgebonden woningen mogelijk. Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan te wijzigen.

Aanleiding voor dit voorstel

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

Voor de kern Albergen is in het verleden plan Weemselerveld fase 3 in ontwikkeling gebracht en al een tijdje afgerond. Er is gekeken of er binnen de kern Albergen ruimte is voor een inbreidingslocatie voor met name grondgebonden woningen. Deze is vooralsnog niet voorhanden. Daarom heeft de gemeente Tubbergen actief, grenzend aan de kern Albergen, een perceel grond verworven voor woningbouw.

Voorzien in de concrete behoefte aan woningen voor onder andere starters op de korte termijn, zoals die is gebleken tijdens gesprekken met de dorpsraad Albergen.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het project levert een bijdrage aan het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Albergen.

Ter uitvoering van het Maatschappelijk Akkoord is samen met Mijn Dorp 2030 Albergen de concrete woningbehoefte in beeld gebracht. Tevens is de verkaveling mede tot stand gekomen met de werkgroep wonen van de kern Albergen.

Wij hebben met de omgeving een omgevingsdialoog gehouden door middel van een inloopbijeenkomst. Er zijn naar aanleiding van deze omgevingsdialoog een aantal wijzigingen doorgevoerd aan het plan. Deze wijzigingen komen ten goede aan het draagvlak vanuit de omgeving. Daarna is ook nog afzonderlijk een aantal gesprekken gevoerd met een aantal buurtbewoners.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 45 grondgebonden woningen mogelijk voor de kern Albergen. 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.

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.

Maatschappelijk Akkoord Tubbergen:

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 van woningen, zo ook in de kern Albergen. Ter uitvoering van het Maatschappelijk Akkoord is samen met Mijn Dorp 2030 Albergen de concrete behoefte 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 Albergen is er een plancapaciteit voor de komende 10 jaar berekend van 125 woningen.

Het onderhavige bestemmingsplan Weemselerveld fase 4 voorziet in een plancapaciteit van 45 woningen. Dit aantal is ruim voldoende voor deze plancapaciteit, ook als rekening gehouden wordt met de overige woningbouwplannen in de kern Albergen, te weten de bouw van in totaal 20 appartementen voor senioren en starters, 4 grondgebonden starterswoningen en de bestaande harde plancapaciteit in oude plannen (3 woningen inmiddels in aanbouw).

In het kwaliteitskader wordt ten aanzien van de kern Albergen aangegeven dat de doelgroep starters behoefte heeft aan goedkope koopwoningen. Daarbij moet gestreefd worden naar een grondgebonden woning of woning met grondgebonden uitstraling (boven- / benedenwoning). Daarnaast zoekt een deel van de starters een ruime koopwoning in het (middel)dure segment.

In gesprekken die in het kader van het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen met Mijn Dorp Albergen zijn gevoerd, blijkt dat er met name behoefte bestaat aan een traditionele Zonder1 kapwoning op zowel kleine als

ook op de wat grotere kavels. In de verkaveling is evenwel ook rekening gehouden met de opbouw van de bestaande woningvoorraad én de vraag naar goedkope woningen, zodat er ook rijwoningen zijn opgenomen.

Met het onderhavige bestemmingsplan waarin 14 rijwoningen (bedoeld voor starters (2 rijen van 3 en 2 rijen van 4), 24 kavels voor starters in hoger segment dan wel doorstromers en senioren (12 blokken van 2 onder 1 kap) en 7 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.

Bestemmingsplan:

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van Weemselerveld fase 4 met 45 grondgebonden woningen mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Wij hebben de aanleg van het openbaar groen en de wateropgave/berging vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting. De voorwaardelijke verplichting van het openbaar groen was niet op de juiste manier doorgevoerd in de regels van het ontwerp bestemmingsplan. Dit betekent dat voor dit onderdeel het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld door de raad.

Zienswijzen:

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen in bijlage 12 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienswijze richt zich op de noordelijke ontsluiting van de nieuwe wijk en op de aanleg van een trottoir op twee locaties in de wijk.

De zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan Weemselerveld fase 4:

Ten behoeve van de in het 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 heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan.

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 Weemselerveld fase 4 verwijzen wij naar het raadsbesluit van 21 december 2021 en als bijlage toegevoegd bij dit voorstel.

Externe communicatie

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

Financiële paragraaf

De grondexploitatie, die in de Raad van december 2021 is vastgesteld, sluit met een geraamd voordelig resultaat van € 1.404.705

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: 21 juni 2022
Nummer: 8 B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Weemselerveld fase 4, Albergen"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 mei 2022, nr. 8 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 7 juni 2022

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan en artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan;

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 "Weemselerveld fase 4, Albergen" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.ALBBPWEEMSVLD4-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.ALBBPWEEMSVLD4-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan "Weemselerveld fase 4" voor de nieuw te bouwen woningen, als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 21 juni 2022

de griffier,



H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar

de voorzitter,



Drs. Ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker