

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 512272
Datum vergadering: 31 januari 2023
Datum voorstel: 20 december 2022
Nummer: 8 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Hondebrink, Mariaparochie"

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 "Hondebrink, Mariaparochie" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.MARBPHONDEBRINK-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.MARBPHONDEBRINK-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 "locatie De Brink" 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 "Hondebrink, Mariaparochie" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om 19 grondgebonden woningen te realiseren op de locatie van (voormalig) garage Hondebrink te Mariaparochie. Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om het bestaande garagebedrijf Hondebrink te transformeren en om daar 19 grondgebonden woningen te realiseren.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het project levert een bijdrage aan het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de kern Mariaparochie/Harbrinkhoek.

Ter uitvoering van het Maatschappelijk Akkoord is samen met mijn Dorp Mariaparochie/Harbrinkhoek de concrete woningbehoefte onder alle doelgroepen in beeld gebracht. Deze particuliere ontwikkeling sluit goed aan bij de woningbehoefte van jongeren in de kern Mariaparochie/Harbrinkhoek.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 19 grondgebonden woningen mogelijk voor de kern Harbrinkhoek/Mariaparochie. 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 'Kleine Kernen', 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.

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 Harbrinkhoek/Mariaparochie.

Ter uitvoering van het Maatschappelijk Akkoord is samen met Mijn Dorp 2030 Harbrinkhoek/Mariaparochie de concrete behoefte onder alle doelgroepen in beeld gebracht. Er is op korte termijn concrete behoefte aan betaalbare starterswoningen. In dit plan wordt hoofdzakelijk woningen voor starters gerealiseerd. Hierop is ingespeeld door veel kavels onder de <250 m2 toe te voegen.

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. Tevens wordt een (leegstaand) bedrijf aan de rand van de woonbebouwing getransformeerd naar woningbouw.

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 Harbrinkhoek/Mariaparochie is er een plancapaciteit voor de komende 10 jaar berekend van 50 woningen.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een plancapaciteit van 19 woningen. Het berekende aantal is ruim voldoende voor deze plancapaciteit én het in voorbereiding zijnde gemeentelijk woonplan voor Harbrinkhoek met 20 woningen.

In het kwaliteitskader wordt ten aanzien van de dubbelkern aangegeven dat de doelgroep starters behoefte heeft aan een grondgebonden koopwoning, vooral in het goedkope segment tot, maar ook in het middeldure segment terwijl de doelgroep senioren vooral een grondgebonden woning wenst, maar ook appartementen zijn op beperkte schaal mogelijk en er is vraag naar hofjeswonen.

Met het onderhavige bestemmingsplan in de vorm van 19 woningbouwkavels, in de vorm van 4 rijwoningen, 12 twee-onder-een kap-/geschakelde woningen en 3 vrijstaande woningen, 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 locatie Hondbrink met 19 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.

Zienswijzen:

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is op verzoek van de aanvrager een wijziging aangebracht aan het vast te stellen bestemmingsplan. De bouwvlakken van een aantal woningen zijn wat aangepast zodat dit meer flexibiliteit biedt. Het plan moet daarom gewijzigd worden vastgesteld.

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

Beeldkwaliteitsplan Locatie De Brink:

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.

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

Initiatiefnemer heeft voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt al actief de buurtbewoners benaderd en op de hoogte gehouden van het vervolgproces. Tevens is er een inloopavond voor de directe buurtbewoners georganiseerd.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven 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 waarnemend burgemeester

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Raadsbesluit

Datum: 31 januari 2023
Nummer: 8 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Hondebrink, Mariaparochie"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 december 2022, nr. 8 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 10 januari 2023

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 "Hondebrink, Mariaparochie" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.MARBPHONDEBRINK-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.MARBPHONDEBRINK-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 "locatie De Brink" voor de nieuw te bouwen woningen, als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 31 januari 2023

de waarnemend griffier,



Drs. J.B. Zijlstra MMC

de waarnemend voorzitter,



J.H.M. Hermans-Vloedveld