

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1016724
Datum vergadering: 24 september 2024
Datum voorstel: 20 augustus 2024
Nummer: 9 A
Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Molenstraat 48 Tubbergen'

Voorgesteld raadsbesluit

Het omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Molenstraat 48 Tubbergen' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.0183.TAMGKTUBMOLENSTR48-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Molenstraat 48 Tubbergen' vast te stellen. Het plan ziet op het wijzigen van de functie 'Maatschappelijk' naar de functie 'wonen', de voormalige huisartsenpraktijk is verhuisd naar het gezondheidscentrum en kan middels deze wijziging regulier bewoond worden. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Er is een verzoek ingediend om een besluit te nemen tot wijziging van het omgevingsplan, omdat de voorziene ontwikkeling in strijd is met de huidige regels van het omgevingsplan. Het plan ziet op de wijziging van de functie 'Maatschappelijk' naar 'Wonen', zodat de voormalige huisartsenpraktijk regulier bewoond kan worden. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met omgevingsplan is een besluit tot wijziging van het omgevingsplan wenselijk.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het inbreidingsbeleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan het toekomstbestendig gebruik van het pand.

Argumentatie

Uit het ontwerpbesluit blijkt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de visie en beleid die de gemeente voor dit plangebied heeft en blijkt dat wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk en provincie. Ook zijn in de toelichting de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen. De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit plangebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen.

De voormalige huisartsenpraktijk is verhuisd naar het gezondheidscentrum en kan middels deze wijziging regulier bewoond worden.

Nota inbreidingslocaties

De nota is van toepassing op aanvragen voor kleinschalige woningbouw in bestaand stedelijk gebied (inbreidingslocaties). Prioriteit wordt toegekend aan aanvragen die betrekking hebben op de benutting van locaties voor herstructurering of transformatie.

Bebouwing op inbreidingslocaties is alleen acceptabel als de bebouwing vanuit stedenbouwkundige overwegingen als logisch beschouwd kan worden, als het iets toevoegt aan de ruimtelijke situatie of als er aantoonbaar sprake is van een verbetering van de bestaande situatie. Plannen die betrekking hebben op een van de volgende situaties komen in aanmerking:

1. De sanering van een (milieuhinderlijk) bedrijf uit de woonomgeving;
2. Het vervangen van een reeds langer leegstaande gebouw zoals een horecapand, winkelpand of schoolgebouw;
3. Het oplossen van een stedenbouwkundig ongewenste situatie;
4. Het bijdragen aan het realiseren van gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in een Structuurvisie, Woonvisie of bestemmingsplan.

Er is sprake van een voormalige huisartsenpraktijk, de praktijk is inmiddels verkocht en niet meer aanwezig op de locatie. De maatschappelijke functie van het pand is daarmee weggevallen. Voorliggende locatie past onder punt 2 van de nota inbreidingslocaties, het vervangen van een leegstaand gebouw, in dit geval met een maatschappelijke functie. Er is geen vraag naar een dergelijke praktijkruimte op deze plek. Het pand wordt reeds omringd door woningbouw. Met de functiewijziging krijgt het pand een toekomstbestendige functie, passend in de omgeving.

Woonvisie 2021+

Op 21-7-21 is door de gemeenteraad van Tubbergen de Woonvisie 2021+ vastgesteld. De woonvisie beschrijft de koers die de gemeente Tubbergen de komende jaren wil varen. Hierbij houdt het voldoende flexibiliteit om tussentijds bij te sturen, mochten de ontwikkelingen op de woningmarkt daarom vragen. De komende jaren wil de gemeente Tubbergen voldoende woningen bouwen om te voorzien in de verwachte vraag. Inbreiding krijgt prioriteit boven uitbreiding. In een aantal kernen zijn de mogelijkheden voor inbreiding beperkt. Bijvoorbeeld omdat inbreiding te zeer ten koste gaat van het dorpse- en landelijke karakter, of omdat er niet of nauwelijks inbreidingslocaties voorhanden zijn.

Naast reguliere woningbouw kan transformatie van leegstaand vastgoed een mogelijkheid zijn om het aanbod aan betaalbare (koop)woningen voor starters te vergroten. Te denken valt aan herbestemming van leegstaande winkel- of bedrijfspanden tot woonruimte en de verkoop van sociale huurwoningen.

In voorliggend plan is sprake van inbreiding, het voorziet in de transformatie van de maatschappelijke functie tot woonfunctie binnen de kern. De transformatie van de voormalige huisartsenpraktijk draagt bij aan het aanbod en voorziet in een lokale woonbehoefte. Het plan past binnen de woonvisie.

Gelet op het vorengaande is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de wijziging van het omgevingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De wijziging is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Kostenverhaal

In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen kostenverhaalsovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele nadeelcompensatie is wel een verhaalsovereenkomst gesloten.

TAM-omgevingsplan

Sinds de Omgevingswet per 1 januari 2024 inwerking is getreden heeft elke gemeente één omgevingsplan voor haar gehele grondgebied. In het omgevingsplan staan onder meer regels die ontwikkelingen mogelijk maken en tegelijkertijd regels die de fysieke leefomgeving beschermen.

Om voorliggende planologische wijziging mogelijk te maken, wordt gebruikt gemaakt van de tijdelijke alternatieve maatregel (hierna: TAM) omgevingsplanplan. Het TAM-omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel voor gemeenten die is bedoeld om ontwikkeling te kunnen blijven faciliteren. Kort gezegd houdt het TAM-omgevingsplan in dat de oude standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO)) voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Kort gezegd, een nieuw juridisch kader die met een oude techniek wordt mogelijk gemaakt. Een TAM-omgevingsplan wijzigt het omgevingsplan juridisch, maar de regels worden technisch niet geïntegreerd in het omgevingsplan.

Participatie samenleving

Initiatiefnemer heeft de directe burens geïnformeerd over zijn plannen.

Op basis van het Participatiebeleid 'Inwonersparticipatie gemeente Tubbergen' heeft het ontwerpbesluit voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om tegen het ontwerpbesluit een zienswijze in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in het Gemeenteblad. Het plan wordt digitaal ontsloten via de landelijke voorziening 'regels op de kaart'.

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

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan 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 omgevingsplan.

Evaluatie

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

drs. A.H. Postma

Raadsbesluit

Datum: 24 september 2024
Nummer: 9 B
Onderwerp: Vaststelling omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Molenstraat 48 Tubbergen'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 augustus 2024, nr. 9 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 3 september 2024

gelet op artikel 2.4 Omgevingswet

besluit:

Het omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Molenstraat 48 Tubbergen' als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.0183.TAMGKTUBMOLENSTR48-VG01 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 24 september 2024

de griffier,



E.C.B. Hoitink

de voorzitter,



drs. A.H. Postma