

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 902398
Datum vergadering: 24 september 2024
Datum voorstel: 20 augustus 2024
Nummer: 11 A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Woningbouw Amsinksweg Vasse'

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 'Woningbouw Amsinksweg Vasse' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.VASBPAMSINKSWEG-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.VASBPAMSINKSWEG-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Om het beeldkwaliteitsplan "Amsinksweg, Vasse" 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 'Woningbouw Amsinksweg Vasse' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 29 grondgebonden woningen mogelijk voor de kern Vasse. Er zijn vier zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om aan de Amsinksweg te Vasse 29 woningen te realiseren.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het project levert een bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de kern Vasse.

Ter uitvoering van het coalitieakkoord is het realiseren van voldoende woningen een belangrijk thema. Voor de kern Vasse hebben we nu een nieuwe woningbouw locatie voorhanden wat ook ten goede komt van de woningbouwdifferentiatie van de kern. Deze particuliere ontwikkeling sluit goed aan bij de woningbehoefte van jongeren maar ook doorstromers en senioren in de kern Vasse.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 29 woningen mogelijk voor de kern Vasse. 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.

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 2021. 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 Vasse is er een plancapaciteit voor de komende 10 jaar berekend van 70 woningen. Bestaande plancapaciteit (2 woningen op Steenbrei), en 9 woningen in het woningbouw plan aan de Hooijdijk, een eerder gereed gemelde woning (Kloosterhof) alsmede 10 gerealiseerde woningen/appartementen (Het Balkon) en de bouw van 5 appartementen op locatie tante Sien, geven een resterende plancapaciteit van 44 woningen.

Het onderhavige bestemmingsplan Amsinksweg voorziet in een plancapaciteit van 29 woningen. Het berekende aantal is ruim voldoende voor deze plancapaciteit.

In het kwaliteitskader wordt ten aanzien van de kern Vasse aangegeven dat de doelgroep starters een ruime grondgebonden koopwoning wenst, o.a. via zelfbouw. Het is zoeken naar een betaalbaar woonconcept dat hier bij aan sluit. Daarnaast zoekt een deel van de starters een ruime koopwoning in het (middel)dure segment.

De doelgroep senioren neemt de komende jaren toe. Maar een deel van de senioren die wil verhuizen zal opteren voor een kern met meer voorzieningen. Niettemin ligt er een opgave om het aanbod aan levensloopgeschikte woningen (met name in de koop) uit te breiden (mogelijk in te zetten voor zowel starters als senioren).

In Vasse is al meerdere jaren getracht ten behoeve van de doelgroep starters woningbouw te realiseren. Aan de Hooijdijk is het (uiteindelijk) gelukt een locatie te (laten) ontwikkelen voor 9 starterswoningen.

Vanuit Mijn Dorp Vasse/dorpsraad Vasse is meermalen aangegeven dat jongeren de kern verlaten omdat er geen geschikte woningen beschikbaar zijn. Koopwoningen op de bestaande markt zijn te duur en worden ook nog eens overboden. Ook uit enquêtes blijkt dat er behoefte is aan goedkope woningen voor starters. In de gesloten Woondeal met de provincie is opgenomen dat gemeenten moeten streven naar meer (30%) huurwoningen.

In overleg en in afstemming met de ontwikkelaar en de Woningstichting Tubbergen is in het onderhavige plan een rij van 4 sociale huurwoningen opgenomen. Dit is ook afgestemd met de provincie.

Bovendien is ten behoeve van de realisatie van betaalbare woningen afspraken gemaakt dat 11 kavels worden opgenomen met een oppervlakte tot 250m². waarmee wordt voorzien in de behoefte van de doelgroep starters. Ook de 6 kavels (ten behoeve van twee onder een kap woningen) met een oppervlakte van 350m² kunnen voorzien in de behoefte van een deel van de starters.

Bestemmingsplan:

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 29 woningen aan de Amsinksweg te Vasse mogelijk te maken.

Middels het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijzen:

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan en als aparte bijlage bij het voorstel. Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de onderwerpen bouwhoogte in relatie tot de huidige woningen, beeldkwaliteit en bebouwingsdichtheid, wateroverlast, het beleid, de bomen, uitgifteproces en

participatie/communicatie.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd.

Ook vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Kort samengevat ziet de wijziging op het vastleggen van het peil en kruipruimten, aanpassingen aan het waterstructuurplan en groenplan, opnemen van keerwanden, aanpassingen een stedenbouwkundig programma, extra onderzoeken met betrekking tot verkeersveiligheid en lichthinder en aanpassingen aan de bouwhoogte van een aantal woningen. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van de reactienota als bijlage 9.

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

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de raad bestaat over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert een planologisch wenselijke situatie op, welke vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

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. De zakelijke beschrijving van de overeenkomst wordt binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst door het college gepubliceerd in Op of rond de Essen.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling (29 woningen) is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor de betreffende locatie welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de wenselijke verschijningsvormen en materiaal- en kleurgebruik van de te bouwen gebouwen.

Het beeldkwaliteitsplan is conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken in ontwerp ter inzage gelegd. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan.

Participatie samenleving

Initiatiefnemer heeft voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt al actief de buurtbewoners benaderd en op de hoogte gehouden van het vervolgproces door middel van brieven/gesprekken. Tevens heeft de initiatiefnemer een inloopbijeenkomst voor omwonenden gehouden.

Wij als gemeente hebben ook gesprekken gehad met verschillende buurtbewoners.

Ook is de dorpsraad Vasse op de hoogte gehouden van het vervolgproces van dit plan.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er wederom verschillende gesprekken gevoerd tussen de reclamanten van de zienswijzen, initiatiefnemer en de gemeente. Door deze gesprekken zijn een aantal punten uit de zienswijzen tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan is hierdoor aangepast onder andere zijn de beoogde woningen aan de Amsinksweg een kwart slag gedraaid en is de bouwhoogte wat lager. Ook worden er keerwanden aangelegd grenzend aan directe burens van het plangebied. Als laatste zijn er afspraken gemaakt over routing bouwverkeer, planning en communicatie tijdens bouwproces.

Voor het complete participatietraject verwijzen wij naar Bijlage 12 van de toelichting van het bestemmingsplan (omgevingsdialoog).

Externe communicatie

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

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 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

drs. A.H. Postma

Raadsbesluit

Datum: 24 september 2024
Nummer: 11 B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Woningbouw Amsinksweg Vasse'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 augustus 2024, nr. 11 A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 3 september 2024

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan en 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 'Woningbouw Amsinksweg Vasse' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.VASBPAMSINKSWEG-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.VASBPAMSINKSWEG-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Om het beeldkwaliteitsplan "Amsinksweg, Vasse" voor de nieuw te bouwen woningen, als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet, 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