

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 520092
Datum vergadering: 31 januari 2023
Datum voorstel: 20 december 2022
Nummer: 7 A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Hooijdijk te Vasse"

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 "Hooijdijk te Vasse" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.VASBPHOOIDIJK-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.VASBPHOOIDIJK-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Hooijdijk, Vasse" vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om 9 grondgebonden woningen te realiseren aan de Hooijdijk te Vasse. Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om aan de Hooijdijk te Vasse negen woningen te realiseren voor de doelgroep starters.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

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

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

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 9 starterswoningen 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. Ook is rekening gehouden met de dorpsrand van Vasse.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Vasse, herziening Steenbrei 3', 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 Vasse.

Ter uitvoering van het Maatschappelijk Akkoord is samen met Mijn Dorp 2030 Vasse de concrete behoefte onder de jongeren in beeld gebracht. Er is op korte termijn concrete behoefte aan betaalbare starterswoningen.

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.

Voor de kern Vasse is er een plancapaciteit voor de komende 10 jaar berekend van 70 woningen. Bestaande plancapaciteit (2 woningen op Steenbrei) en twee inbreidingsplannen van in totaal 15 woningen/appartementen geven een resterende plancapaciteit van 53 woningen.

Het onderhavige bestemmingsplan Hooijdijk voorziet in een plancapaciteit van 9 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.

Vanuit Mijn Dorp 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 Vasse is al meerdere jaren getracht ten behoeve van de doelgroep starters woningbouw te realiseren. Het vinden van de juiste locatie maar ook het uiteindelijk niet kunnen verwerven van een locatie, zijn redenen waarom tot op heden, na de Steenbrei, geen bouwlocatie meer is gevonden. Wel is recentelijk het voormalig klooster Het Balkon verbouwd tot 10 woningen/appartementen.

Met het onderhavige bestemmingsplan waarin 9 starterskavels (1 rij van 5) en 2 blokken van 2 onder 1 kap, wordt voorzien in de behoefte van de doelgroep starters.

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van 9 starterswoningen aan de Hooijdijk te Vasse 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.

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

Initiatiefnemer heeft voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt al actief de buurtbewoners benaderd en op de hoogte gehouden van het vervolgproces.

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: 7 B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Hooidijk te Vasse"

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 december 2022, nr. 7 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

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 "Hooidijk te Vasse" met de identificatiecode NL.IMRO.0183.VASBPHOOIDIJK-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.VASBPHOOIDIJK-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan 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