

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 12 december 2016
Datum voorstel: 8 november 2016
Nummer: 7A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Tubbergen, Amaliahof (Julianastraat 31).

Voorgesteld raadsbesluit:

Wij stellen uw raad voor om:

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 'Tubbergen, Amaliahof' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.150988-vg01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.0183.150988.dwg vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.
4. de zienswijzen niet over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Tubbergen, Amaliahof vast te stellen. Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van zes woningen mogelijk gemaakt op het perceel Julianastraat 31. De bestaande woning wordt gesloopt. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Deze geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan ten opzichte van het ontwerp.

Aanleiding voor dit voorstel

Aan de Julianastraat 31 te Tubbergen bevindt zich een vrijstaande woning met bijgebouwen. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woning en bijgebouwen te slopen en op het terrein een zestal grondgebonden woningen te realiseren. Het gaat om drie blokken van twee-onder-één-kap woningen. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is verzocht om een herziening.

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Het bestemmingsplan vormt het planologisch kader op basis waarvan vergunningen kunnen worden aangevraagd en verkregen voor het uitvoeren van het project.

Argumentatie

Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Tubbergen" dat is vastgesteld op 3 november 2014 en heeft hierin de bestemming 'Wonen'. Het plan is hiermee in strijd omdat het geldende bestemmingsplan ter plaatse één woning toestaat en het plan 6 woningen betreft. Ook staat de nieuwe bebouwing buiten het geldende bouwvlak.

Nieuw bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bouw van 6 woningen met bijgebouwen mogelijk gemaakt in de vorm van 3 dubbele woningen.

Beleid en omgevingsaspecten

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op het relevante beleid. Ook wordt hierin onderbouwd dat het plan in overeenstemming is met de regelgeving ten aanzien van andere omgevingsaspecten zoals geluid en verkeer. Waar nodig is de toelichting aangevuld met onderzoeken.

Ontwerp ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 31 augustus 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Op één van de zienswijzen is tevens een aanvulling ontvangen.

Vergadering presidium	
Besluit presidium:	<input checked="" type="checkbox"/> om advies naar raadscommissie <input type="checkbox"/> rechtstreeks naar raad ter besluitvorming <input type="checkbox"/> naar raad ter kennisname <input type="checkbox"/> anders, namelijk:

Vergadering commissie R. en E. op 6 december 2016	
Advies aan de raad	<input type="checkbox"/> advies akkoord te gaan met het voorstel <input type="checkbox"/> advies het voorstel af te wijzen <input checked="" type="checkbox"/> anders, namelijk: Bespreekstuk

Raadsbesluit

Datum: 12 december 2016

Nummer: 7B

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Tubbergen, Amaliahof (Julianastraat 31).

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 november 2016, nr.7a;

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 6 december 2016;

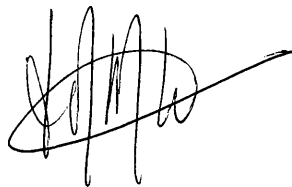
gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

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 'Tubbergen, Amaliahof' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.150988-vg01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.0183.150988.dwg vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.
4. de zienswijzen niet over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 12 december 2016,

De gemeenteraad van Tubbergen,
de raadsgriffier



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

de voorzitter



mr. M.K.M. Stegers

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN
TUBBERGEN, AMALIAHOF**

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Zienswijzen</u>	3
3. <u>Conclusie</u>	6

1. Inleiding

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerp van het bestemmingsplan 'Tubbergen, Amaliahof' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 30 augustus 2016 is met ingang van 31 augustus 2016 het ontwerp voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het ontwerp met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Tubbergen worden ingezien. Ook was het te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk een zienswijze indienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. In hoofdstuk twee worden de ingekomen reacties samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Afgesloten wordt met een conclusie, waarin wordt aangegeven of de reacties al dan niet tot aanpassingen leiden.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1

Datum: 11 september 2016, ontvangen 11 september 2016

Documentnummer: I16.064116

Op deze zienswijze is een aanvulling/toelichting ontvangen.

Datum: 19 september 2016, ontvangen 19 september 2016

Documentnummer: I16.065029

Deze zienswijze omvat veel zaken die niet relevant zijn voor deze procedure. In deze reactienota beperken we ons tot het ontwerp van het bestemmingsplan Tubbergen, Amaliahof.

1 Niet alle stukken lagen ter inzage

Gesteld wordt dat niet alle stukken ter inzage lagen. De bouwaanvraag en de exploitatieovereenkomst werden gemist. Van de exploitatieovereenkomst lag alleen een summier uittrekseltje ter inzage.

Gemeentelijk standpunt

De genoemde stukken maken geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage lag. Een aanvraag omgevingsvergunning is nog niet ingediend. Van de exploitatieovereenkomst is conform de wettelijke vereisten de zakelijke inhoud ter inzage gelegd. Dit is middels een afzonderlijke publicatie op 7 oktober 2016 bekendgemaakt.

2 90%-regeling

Betoogd wordt dat het plan in strijd is met de zogenaamde 90%-regeling. Dit punt is door deze reclamant ook in een inspraakreactie aangevoerd.

Gemeentelijk standpunt

Zoals aangegeven in de inspraaknota is de 90%-regeling niet langer van kracht, sinds de vaststelling van de gemeentelijke Woonvisie op 13 juli 2016.

3 Geen inbreidingslocatie overeenkomstig de doelstelling

Gesteld wordt dat de bestaande woning ook kan worden opgeknapt. Daarbij heeft de gemeente als regel dat op grote woonpercelen geen tweede woning mag komen en voldoen de woningen niet aan de bepaling die stelt dat gebouwd moet worden voor starters.

Gemeentelijk standpunt

Vast staat dat het een woning betreft die in slechte staat verkeert. Dit geldt eveneens voor de bijbehorende schuren. In de huidige situatie doet het perceel afbreuk aan het straatbeeld. De initiatiefnemer heeft een plan ingediend voor herontwikkeling van deze gehele locatie. Dit is iets anders dan het bijbouwen van een woning op een groot woonperceel. Naar ons oordeel ligt er een plan dat ruimtelijk aanvaardbaar is en een goede nieuwe invulling geeft voor een locatie die verpauperde.

Zienswijze 2

Datum: 27 september 2016, ontvangen 30 september 2016

Documentnummer: I16.066969

1 Aantal woningen

De vraag wordt gesteld waarom eerst 4, dan 8 en uiteindelijk 6 woningen te accepteren.

Gemeentelijk standpunt

Deze vraag is ook aan de orde gesteld in een inspraakreactie, ingediend door dezelfde werkgroep. Wij verwijzen naar onze reactie onder punt 1 van inspraakreactie 3 in de inspraaknota, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

2 Kadern

Gesteld wordt dat de reeds bestaande twee-onder-één-kappers rondom het plan en met name gesitueerd in de Julianastraat een blokbreedte van 14,4 meter voor het hoofdgebouw. Uit voorlopige bouwtekeningen blijkt dat de voorgestelde woningen beduidend kleiner zijn. Het huidige bouwplan kent geen definitieve kaders. Gevraagd wordt om de kaders vast te stellen.

Gemeentelijk standpunt

Zoals in reactie op punt 2 van inspraakreactie 3 in de inspraaknota reeds is aangegeven worden de kaders gevormd door het bestemmingsplan. Hierin zijn geen aanvullende bepalingen opgenomen ten aanzien van de breedte van woningen en wij zien geen aanleiding om dit alsnog te doen.

3 Aansluiting omgeving

Gesteld wordt dat het plan, anders dan in paragraaf 6.1 van de plantoelichting staat, niet uitsluit bij de ruimtelijke structuur en de bebouwing in de omgeving. Aan de betreffende zijde van de Julianastraat staan alleen vrijstaande woningen. Aan de overzijde staan weliswaar wel tweekappers.

4 Voltooiing Alexanderhof

In het verlengde van punt 3 stelt men dat er aan het Willem Alexanderhof geen sprake is van aansluiting op het huidige straatbeeld. Vanaf Willem Alexanderhof en Wilhelminastraat kan tegen bergingen en een garage worden aangekeken. Ook is er een mogelijkheid om het Willem Alexanderhof te voltooien.

Gemeentelijk standpunt 3 en 4

'Aansluiten bij de ruimtelijke structuur en de bebouwing in de omgeving' wordt blijkbaar zo uitgelegd dat hetzelfde type woning herhaald moet worden. Deze opvatting delen wij niet. Zoals ook aangegeven in reactie op een vergelijkbaar punt in de inspraakfase zijn er altijd meerdere manieren om een inbreidingslocatie op een passende wijze in te vullen. Dat er eventueel ook alternatieven mogelijk zijn maakt niet dat het voorliggende plan, dat naar ons oordeel ruimtelijk aanvaardbaar is, geen doorgang zou kunnen vinden.

Zienswijze 3

Datum: 7 oktober 2016, ontvangen 10 oktober 2016

Documentnummer: I16.068569

1 Ladder voor duurzame verstedelijking / woningbehoefte

Gesteld wordt dat in het plan niet is gemotiveerd dat er sprake is van een woningbehoefte en of het plan past binnen de regionale woonafspraken. Tevens wordt gesteld dat, ook nu de Ladder voor duurzame verstedelijking formeel niet aan de orde is, op grond van provinciaal en gemeentelijk beleid moet worden getoetst of het plan in een actuele behoefte voorziet en of een en ander voldoet aan de Ladder.

Gemeentelijk standpunt

Zoals uitgebreid aangegeven in de plantoelichting is het in overeenstemming met de Woonvisie 2016+, die is afgestemd op de woningbouwafspraken die begin 2016 in regionaal verband zijn vastgelegd. Daarbij voldoet het plan aan het uitgangspunt van de ladder dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied ingevuld moeten worden.

2 Gemeentelijk beleid

Gesteld wordt dat het plan niet voldoet aan het beleid ten aanzien van inbreidingslocaties. Uit de plankaart kan worden afgeleid dat niet wordt gebouwd voor ouderen of starters. De woningen zijn hiervoor te groot of te duur. Het plan sluit op dit punt niet aan bij de onderbouwing die aangeeft dat er behoefte is aan starterswoningen. Ook is het woningtype starterswoning niet planologisch geborgd en volgt uit de stukken die ter inzage zijn gelegd niet dat een overeenkomst is gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer.

Gemeentelijk standpunt

Zoals aangegeven in de plantoelichting richt dit plan zich op zowel starters als doorstromers. Daarbij is de doelgroep niet het enige criterium, een ontwikkeling moet stedenbouwkundig ook passen in de omgeving. Met het nu voorliggende plan wordt een plan gecreëerd dat zowel aansluit bij de behoefte als passend is in de omgeving.

Anders dan wordt gesteld is er wel een exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De zakelijke inhoud hiervan is middels een publicatie op 7 oktober 2016 bekend gemaakt.

3 Eerdere afwijzing

Onder verwijzing naar een eerder principebesluit wordt aangegeven dat het plan afwijkt van een eerder ingenomen standpunt. Gesteld wordt dat het plan stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is omdat het niet aan de in dit principebesluit beschreven visie voldoet.

4 Stedenbouwkundige opzet

In reactie op de inspraak is overwogen dat de opzet aansluit bij de bestaande woningen aan de Julianastraat en de Wilhelminastraat. Niet is ingegaan op hetgeen wat afwijkt wat in deze straten is gerealiseerd.

Gemeentelijk standpunt 3 en 4

Zoals eerder aangegeven in onder meer de inspraaknota en hiervoor onder zienswijze 2 zijn er altijd meerdere mogelijkheden om een inbreidingslocatie in te vullen en wil 'aansluiten bij de ruimtelijke structuur' niet zeggen dat een nieuwe ontwikkeling identiek moet zijn aan wat eerder in de omgeving is gerealiseerd. Het nu voorliggende plan wijkt inderdaad af van het

principebesluit, maar ook van het principeverzoek dat uitging van 8 woningen. Het plan dat er nu ligt achten wij, met inachtneming van alle betrokken belangen aanvaardbaar.

Algemeen

Deze zienswijze illustreert goed dat er bij een nieuwe invulling meerdere belangen spelen die niet altijd verenigbaar zijn. Er wordt ons immers tegengeworpen dat de woningen zowel te groot en te duur zijn voor starters als dat ze te klein zijn in relatie tot de woonomgeving. Alles afwegend zijn wij van oordeel dat er met dit plan een goede middenweg is gevonden.

5 Belangen cliënt

De waarde van de woning van cliënt zal dalen als gevolg van het plan. Daarnaast is cliënt van mening dat (mede gelet op de situering van de beoogde parkeerplekken en het toegenomen aantal woningen) hij meer verlies aan woongenot en privacy zal hebben nu er meer bewoners komen.

Gemeentelijk standpunt

Wij verwijzen naar onze reactie onder punt 5 van inspraakreactie 2 in de inspraaknota, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

3. Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp.

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Tubbergen
dd. 12 december 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Tubbergen, Amaliahof".***