

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 66560
Datum vergadering: 20 april 2020
Datum voorstel: 17 maart 2020
Nummer: 8 A
Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan De Esch

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 'D Esch' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.TUBBBPDEESCH-VG02 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. door middel van deze wijziging wordt alleen paragraaf 3.1.1 van de plantoelichting gewijzigd;
3. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode code vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter wordt de raad voorgesteld om de toelichting van het bestemmingsplan 'De Esch' gewijzigd vast te stellen. De wijziging ziet op de beschrijving van de behoefte in paragraaf 3.1.1 van de plantoelichting, omdat naar aanleiding van deze uitspraak initiatiefnemer de planopzet heeft gewijzigd. In de nieuwe planopzet zijn de aanbevelingen van Stec groep verwerkt en is door Stec groep akkoord bevonden.

Aanleiding voor het voorstel

Naar aanleiding van een verzoek om voorlopige voorziening heeft de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een uitspraak van 30 januari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:318) geoordeeld dat de raad in het vaststellingsbesluit van 23 september 2019 onvoldoende gemotiveerd had dat het bestemmingsplan voorziet in een kwalitatieve behoefte (zie rechtsoverweging 4.7 van de uitspraak). De uitspraak is opgenomen als bijlage. Mede naar aanleiding van deze uitspraak heeft de initiatiefnemer de planopzet gewijzigd met betrekking tot het type woningen en heeft de aanbevelingen van de Stec groep verwerkt.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het plan volledig laten aansluiten bij het gemeentelijk kwaliteitshandvest dat door de gemeenteraad op 27 november 2018 is vastgesteld bij besluit als onderdeel van de Uitvoeringsnota 2018.

Argumentatie

Mede naar aanleiding van deze uitspraak heeft de initiatiefnemer de planopzet gewijzigd. In de nieuwe planopzet zijn de aanbevelingen van Stec groep verwerkt.

Er worden kavels uitgegeven waarop men een woning naar keuze kan bouwen. Wel geldt er een verplichting om de woning door een aangewezen architect te laten ontwerpen en door een aangewezen aannemer te laten bouwen. Er is een website www.wonenindeesch.nl waarop de diverse woningtypen die de aangewezen architect heeft ontworpen en die in het plangebied gerealiseerd kunnen worden, getoond worden. Tevens wordt de von-prijs van de betreffende woningtypen weergegeven. Dat betekent dat de aangewezen aannemer bereid en in staat is de aangeboden woningen voor die prijs te bouwen. De relevante informatie over de gewijzigde planopzet is als bijlage 23 aan de plantoelichting gehecht.

Het is de bedoeling van de initiatiefnemer dat de kavels met de nummers 20 tot en met 26 bebouwd worden met een levensloopbestendige woning. Dat betekent dat er een slaapkamer op de begane grond aanwezig is, voorzien wordt in een extra brede trap i.v.m. de mogelijkheid van een traplift en een demontabele vloer i.v.m. mogelijkheid plaatsing lift). Deze woningen voorzien in de woningbehoefte van senioren.

Daarnaast zullen 15 rijwoningen worden toegevoegd, waarvan 9 in de vrije sectorhuur en 6 in de koopsector. Een deel van de woningen zal bovendien direct levensloopbestendig worden uitgevoerd. De rijwoningen zullen daarmee geschikt zijn voor starters en senioren. De betreffende woningen voorzien daarmee in de

kwalitatieve opgave voor de kern Tubbergen. De 9 huurwoningen worden verhuurd vanaf € 737,14 per maand, zodat huursubsidie tot de mogelijkheid behoort. Ten behoeve van de huurwoningen wordt tevens, in overleg met de verhuurder, de mogelijkheid geboden om een huurovereenkomst met het recht op koop van de woning. De woningen worden adaptief gebouwd zodanig dat deze levensloopbestendig uitgevoerd kunnen worden.

Wat betreft de twee-onder-een-kapwoningen wordt in het rapport van Stec groep aangegeven dat uit het gemeentelijke kwaliteitshandvest blijkt dat er op (korte) termijn behoefte is aan woningen voor starters. Hierbij gaat het om woningen in de (goedkope) huur en koop van circa € 150.000,00 (voor alleenstaanden) tot maximaal € 250.000,00. De 30 halfvrijstaande woningen kunnen in deze behoefte voorzien. In de gewijzigde planopzet kunnen starterswoningen worden gebouwd met een von-prijs van € 221.600 en seniorenwoningen (nultredenwoningen) met een von-prijs vanaf € 234.100.

Om de plannen voor starters en senioren nog beter betaalbaar te maken, wordt een energie leaseplan aangeboden. Het energie leaseplan levert een aanzienlijke besparing op bij de totale investering, waardoor realisatie van een nieuwe woning mogelijk is vanaf € 206.600. Hierdoor kan op ruim 93% van de kavels voor halfvrijstaande en rijwoningen op de Esch al een woning gebouwd worden voor minder dan € 250.000 (welke als maximale grens door Stec groep voor de doelgroep starters en senioren bepaald is).

De 6 reguliere vrijstaande woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte volgens Stec groep. Stec groep geeft immers aan dat er ruimte is om 'enkele reguliere grondgebonden woningen' aan de woningvoorraad toe te voegen (Stec rapport, p. 13). Daar komt bij dat deze woningen zorgen voor een goede overgang richting de bestaande woonwijk.

Uit het bovenstaande volgt dat het bestemmingsplan de verwezenlijking van een bouwplan mogelijk maakt dat voorziet in de door Stec groep beschreven kwalitatieve behoefte en voldoet aan het gemeentelijke kwaliteitshandvest dat de gemeenteraad bij besluit als onderdeel van de Uitvoeringsnota 2018 op 27 november 2018 heeft vastgesteld. Bij brief van 9 maart 2020 heeft Stec groep de nieuw planopzet beoordeeld, welke als bijlage 24 aan de plantoelichting is gehecht. Stec groep schrijft onder meer:

'Mede naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter heeft de initiatiefnemer de planopzet nu gewijzigd. De gewijzigde planopzet – zoals beschreven in de plantoelichting – gaat uit van een groter aandeel betaalbare woningen voor zowel starters als senioren. Daarmee wordt gehoor gegeven aan het advies voor optimalisatie uit de behoeftetoets om het aandeel reguliere (koop)woningen te beperken en het aandeel betaalbare levensloopgeschikte woningen te vergroten. In de gewijzigde planopzet kunnen woningen worden gebouwd met een von-prijs van € 221.600 voor een levensloopbestendige woning. Daarnaast kunnen starterswoningen worden gebouwd voor een von-prijs van € 234.100. Daarmee sluit het plan zowel wat betreft seniorenwoningen als betaalbare starterswoningen aan bij het kwaliteitshandvest. Verder vinden wij het belangrijk te vermelden dat ook in de gewijzigde planopzet wordt beoogd alle woningen adaptief te bouwen waarmee ze relatief eenvoudig voor senioren geschikt te maken zijn.'

Stec groep bevestigt derhalve dat het bouwplan met de nieuwe planopzet in een kwalitatieve behoefte voorziet. De conclusie is dan ook dat het bestemmingsplan gewijzigd kan worden vastgesteld. De wijziging ziet alleen op paragraaf 3.1.1 van de plantoelichting.

Het vast te stellen bestemmingsplan is als geheel bijgevoegd als een pdf bestand. In dit bestand is paragraaf 3.1.1 van de plantoelichting gewijzigd. Voorts is als bijlage 20 bij de plantoelichting de gewijzigde planopzet opgenomen en is als bijlage 21 de brief van Stec groep van 9 maart 2020 opgenomen. Voor het gemak zijn deze drie onderdelen ook als afzonderlijk bestand toegevoegd:

- bijlage 1: paragraaf 3.1.1 van de plantoelichting;
- bijlage 2: gewijzigde planopzet;
- bijlage 3: brief Stec groep 9 maart 2020.

Externe communicatie

-

Financiële paragraaf

-

Uitvoering

-

Evaluatie

-

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

-

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

drs. ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

Raadsbesluit

Datum: 20 april 2020
Nummer: 8 B
Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan De Esch

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 maart 2020, nr. 8A;

gelet op de digitale beraadslaging van 15 april 2020;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

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 'D Esch' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.TUBBBPDEESCH-VG02 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. door middel van deze wijziging wordt alleen paragraaf 3.1.1 van de plantoelichting gewijzigd;
3. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode code vast te stellen.

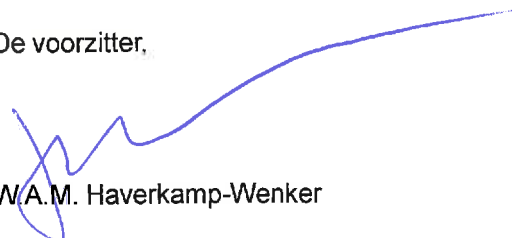
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 april 2020

De raadsgriffier (plv.),



M.J.P. de Vet

De voorzitter,



W.A.M. Haverkamp-Wenker