

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN  
EESHOF TUBBERGEN**

**Inhoudsopgave**

pagina

1. **Inleiding**
2. **Behandeling zienswijze**
3. **wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan**

## 1. INLEIDING

In dit document wordt de binnengekomen zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'Eeshof Tubbergen' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 17 november 2015 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 november 2015 het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Tubbergen worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is een reclamant die gebruik heeft gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. In hoofdstuk twee wordt de ingekomen zienswijze samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt deze afgesloten met een conclusie, waarin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

In hoofdstuk drie worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet.

## 2. BEHANDELING ZIENSWIJZE

Datum brief: 28 december 2015

Datum ontvangst: 28 december 2015

Documentnummer zienswijze: I15.073835

### **Hoofdlijn van de zienswijze**

Reclamant verzet zich tegen de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan en gaat daarbij voornamelijk in op de geboden bouwmogelijkheden. Ook geeft men aan te vrezen voor een beperking in de eigen ontwikkelingsmogelijkheden.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant ingegaan.

### **1 Bouwmogelijkheden**

Gesteld wordt dat het nieuwe bouwperceel (nabij het te slopen pand De Wiekhof) tegen de erfgrans komt te liggen en dat de toegestane bouwhoogte wordt verruimd van 7 naar 12,5 meter. Men verwacht hierdoor lichthinder en, mede vanwege de mogelijke realisatie van een glazen trappenhuis en ramen aan deze zijde, aantasting van de privacy van bewoners. Ook leidt dit tot een mogelijke strijd met het burencrecht. Tevens wordt gesteld dat reclamant zwaar beperkt wordt in de door haar gewenste herontwikkeling van haar zorgcomplex ter plaatse.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Anders dan in de zienswijze wordt aangenomen bedraagt de toegestane bouwhoogte in het huidige bouwvlak ter plaatse van De Wiekhof niet 7, maar 9 meter.

Wat de afstand van het bouwvlak tot de erfgrans betreft, is er thans voor gekozen om het risico op een situatie strijdig met het burenrrecht uit te sluiten en het betreffende bouwblok zodanig aan te passen dat deze op een afstand van 2 meter van de perceelsgrens komt te liggen.

Overigens is in de bestaande situatie de kortste afstand tussen het betreffende bouwvlak en de perceelsgrens circa 2,3 meter. En zoals hiervoor aangegeven wordt het nieuwe bouwvlak op een afstand van 2 meter van de perceelsgrens gelegd. De kortste afstand tot de perceelsgrens, en dus ook tussen de bouwvlakken neemt als gevolg van deze bestemmingsplanherziening dus af met circa 0,3 meter.

Door een draaiing van het bouwvlak komt het nieuwe bouwvlak evenwijdig te liggen aan de perceelsgrens en aan de naastgelegen zorgwoningen. De kortste afstand neemt echter maar beperkt af. De afstand tussen het nieuwe bouwvlak en het bouwvlak van reclamant bedraagt na herziening circa 9 meter en de afstand tussen het nieuwe bouwvlak en de bedoelde zorgwoningen circa 10,7 meter. Naar ons oordeel zijn deze afstanden zodanig dat geen sprake is van onevenredige hinder of beperking van privacy. Wij merken hierbij bovendien op dat afstanden zoals hier aan de orde, in een stedelijke omgeving alleszins acceptabel zijn.

Om de effecten van het plan op de bezonningssituatie in beeld te brengen is een studie uitgevoerd, waarbij de bestaande situatie is vergeleken met de beoogde nieuwe situatie. Hieruit blijkt dat het nieuwbouwplan met name in de winterperiode in de middag leidt tot een toename van schaduw op de naastgelegen zorgwoningen. Daartegenover staat dat het aantal zonuren in andere perioden toeneemt. Alles overwegend zijn wij van oordeel dat het plan geen onevenredige toename van schaduwwerking tot gevolg heeft. Het plan draagt juist bij aan meer zonuren voor de naastgelegen zorgwoningen.

De gestelde zware beperking in de eigen herontwikkelingsmogelijkheden wordt niet nader onderbouwd in de zienswijze, zodat niet blijkt waaruit de beperking naar mening van reclamant bestaat. Naar ons oordeel is er geen sprake van een (onevenredige) beperking in de gebruiksmogelijkheden van het perceel van reclamant of van andere naastgelegen percelen.

## **2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Reclamant vraagt zich af of wel is voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in art. 3.1.6, lid 2 Bro. Het enkele feit dat sprake is van vervanging kan volgens reclamant niet de conclusie dragen dat er dus sprake is van een behoefte. Die behoefte dient zelfstandig aangetoond te worden.

### *Gemeentelijk standpunt*

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling geen sprake is indien de planologische mogelijkheden onder het vorige regime ook al bestonden. Ook oordeelt de Raad van State dat de ladder niet van toepassing is op kleinschalige ontwikkelingen.

De oppervlakte van de bouwvlakken in het bestemmingsplan 'De Eeshof' wijkt niet of nauwelijks af van die uit het bestemmingsplan 'Tubbergen'. Ook is geen sprake van een wijziging van de gebruiksmogelijkheden. Onder deze omstandigheden is op grond van de rechtspraak van de Raad van State geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, en is de ladder voor duurzame verstedelijking derhalve niet van toepassing.

Dit neemt niet weg dat bij de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan vanzelfsprekend wel aandacht is besteed aan de vraag of er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij is geconcludeerd dat die behoefte er is. Daarbij is onder meer betrokken dat de veranderingen in de intramurale ouderenzorg leiden tot een grotere behoefte aan zware zorgplaatsen zoals bij De Eeshof, en dat deze behoefte de komende jaren ten gevolge van de vergrijzing alleen maar verder zal toenemen. Bovendien is er rekening mee gehouden dat het huidige aantal zorgplaatsen (dat volledig benut wordt) na realisering van het plan behoorlijk zal afnemen. Al met al is de conclusie dat er geen enkele reden is om te twifelen aan de behoefte, zodat in zoverre niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan hoeft te worden getwijfeld dan wel voor leegstand zou moeten worden gevreesd.

### **3 Archeologie**

Er is sprake van aanzienlijke dan wel hoge archeologische waarden in het plangebied. Gesteld wordt dat om die reden dient voor vaststelling van het bestemmingsplan het vervolgonderzoek te worden verricht waaraan in de plantoelichting wordt gerefereerd.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Een deel van het plangebied is gelegen in een gebied dat volgens de archeologische verwachting- en advieskaart een hoge tot zeer hoge archeologische waarde heeft. Om die reden is archeologisch onderzoek verricht. Het onderzoek van RAAP is als bijlage 2 bij de plantoelichting gevoegd. In dit onderzoek is geconcludeerd dat in het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen. Om die reden dient bij ingrepen in de bodem vervolgonderzoek te worden verricht in de vorm van archeologische begeleiding conform het protocol opgraven.

Om te borgen dat zorgvuldig onderzoek wordt verricht alvorens het deel van het plangebied met de archeologische waarde wordt geroerd en bebouwd, is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Deze regeling, opgenomen in artikel 4, komt er kort gezegd op neer dat bouwen alleen is toegestaan nadat daarvoor een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan is verleend, welke vergunning op haar beurt alleen kan worden verleend indien met onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarde voldoende wordt beschermd.

### **4 Ecologie**

Ten behoeve van de nieuwbouw dienen bestaande opstallen te worden gesloopt, waaronder opstallen die zijn gelegen tegen de groenstrook die is gelegen tussen de opstallen van Zorggroep Sint Maarten en die van TMZ. Uit de quickscan blijkt dat de sloop van opstallen nadelige gevolgen zal hebben. Volgens reclamant is dan ook maar de vraag of de opstallen wel kunnen worden gesloopt.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Door EcoMilieu is ecologisch onderzoek verricht. In het onderzoeksrapport dat als bijlage bij de plandoelichting is gevoegd, wordt geconcludeerd dat enkele beschermde soorten in het gebied (kunnen) voorkomen, en dus aandacht verdienen. EcoMilieu heeft verder aanbevelingen gedaan om voor wat betreft deze soorten te voorkomen dat de Flora- en faunawet wordt overtreden.

De enkele aanwezigheid van beschermde soorten staat niet aan de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan in de weg. Dat zou slechts anders kunnen zijn indien aannemelijk is dat een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is vereist en dat deze niet zal kunnen worden verleend. In dat geval zou de Flora- en faunawet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan.

Van dit alles is geen sprake, zoals uit het rapport van EcoMilieu blijkt. Ecologische aspecten staan dan ook niet aan vaststelling van het bestemmingsplan in de weg.

#### **5 Parkeren**

Volgens reclamant voldoet het bestemmingsplan niet aan het vereiste dat uit het bestemmingsplan moet blijken dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is.

#### *Gemeentelijk standpunt*

In het bestemmingsplan is, anders dan in de zienswijze lijkt te worden aangenomen, een regeling opgenomen over parkeren. Deze regeling, die is opgenomen in artikel 6 van de planregels, komt er kort gezegd op neer dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend indien is aangetoond dat zoveel parkeerplaatsen worden aangelegd, dat wordt voldaan aan de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren'. Met deze bepaling is afdoende geborgd dat er voldoende parkeergelegenheid zal zijn.

#### **6 Gezamenlijk plan**

Tot slot geeft reclamant aan graag in gesprek te gaan met gemeente en ZSM om te bezien of gekomen kan worden tot een gezamenlijk plan.

#### *Gemeentelijk standpunt*

Zoals onder andere blijkt uit de zienswijze is er overleg geweest tussen beide partijen over hun ontwikkelingsplannen. Dit heeft niet geleid tot een gezamenlijk plan. In plaats daarvan heeft Zorggroep Sint-Maarten zelfstandig een plan ingediend.

Wij zouden in beginsel geen bezwaar hebben gehad tegen een gezamenlijk plan, maar het staat aanvragers vrij om zelf te bepalen welk plan wordt ingediend. Dit plan op zichzelf beschouwd is wat ons betreft ruimtelijk aanvaardbaar. Om die reden hebben wij besloten planologische medewerking aan dit plan te verlenen.

### **3. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN**

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht zienswijzen worden ten opzicht van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

#### **Toelichting**

De uitgevoerde schaduwstudie wordt als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.  
De motivering ten aanzien van de Ladder voor Duurzame verstedelijking wordt aangevuld overeenkomstig onze reactie onder punt 2.

### **Verbeelding**

Het noordoostelijke bouwvlak (ter hoogte van het bestaande gebouw De Wiekhof) wordt zodanig aangepast dat deze op 2 meter van de perceelsgrens ligt.

Daarnaast wordt ambtshalve de volgende wijziging doorgevoerd.

### **Regels**

De begrippenlijst wordt in overeenstemming gebracht met die van het geldende bestemmingsplan "Tubbergen". Dit houdt onder andere in dat aan de begripsbepalingen het begrip 'Maatschappelijke doeleinden' wordt toegevoegd met de volgende definitie: "educatieve, sociaal-medische, museale, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen."

---

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Tubbergen  
dd. ....2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan  
"Eeshof Tubbergen".***