

RAADSVORSTEL

Datum:
Nummer:

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Eeshof Tubbergen.

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 'Eeshof Tubbergen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.1503728-vg01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat het noordoostelijke bouwvlak zodanig wordt aangepast dat deze op 2 meter van de perceelsgrens ligt, de begripsbepalingen in overeenstemming worden gebracht met die van het geldende bestemmingsplan Tubbergen en de toelichting op onderdelen wordt aangepast en aangevuld;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode o_ NL.IMRO.0183.1503728 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Er zijn geen te verhalen kosten.
4. het beeldkwaliteitsplan Eeshof Tubbergen als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Eeshof Tubbergen gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de uitvoering van een plan voor gedeeltelijke sloop en nieuwbouw op het terrein van de Eeshof mogelijk. Daarnaast wordt voorgesteld het beeldkwaliteitsplan Eeshof Tubbergen vast te stellen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Enkele gebouwen van Zorggroep Sint Maarten (ZSM) voldoen niet aan de huidige eisen. Daarom is gekozen voor het slopen van enkele gebouwen zodat er ruimte ontstaat voor nieuwe, flexibele bebouwing die wel aan de huidige eisen voldoen. Het aantal zorgplaatsen neemt als gevolg van deze ontwikkeling af. Mede om de oude havezate op het terrein meer ruimte te geven, komt de nieuwbouw op andere locaties dan de te slopen gebouwen.

In het vigerende bestemmingsplan is het bouwvlak strak om de huidige bebouwing gelegd. Vandaar dat een bestemmingsplan herziening nodig is om de uitvoering van het plan mogelijk te maken.

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Met de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt het kader geschapen op basis waarvan vergunningen kunnen worden aangevraagd en verkregen voor het uitvoeren van het project.

Argumentatie

Geldend bestemmingsplan

Het complex ligt in het bestemmingsplan Tubbergen en heeft hierin de bestemming "Maatschappelijk" binnen dit bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen, die vrij strak om de bestaande gebouwen lopen. Per bouwvlak is daarnaast een maximale goot- en nokhoogte opgenomen.

Voor één gebouw, aan de zijde van de Sportlaan is een concrete plan uitgewerkt. Deze past niet binnen de geldende bouwvlakken. Ook is sprake van een overschrijding van de toegestane goot- en nokhoogte. Hoewel de plannen voor nieuwbouw op het binnenterrein minder concreet zijn is wel duidelijk dat ook hier de nieuwbouw niet binnen het geldende bouwvlak zal passen.

In het nieuwe bestemmingsplan worden nieuwe bouwvlakken bepaald met een maximale de goot- en nokhoogte van respectievelijk 10 en 12,5 meter.

Ontwerp ter inzage

Op 10 november 2015 heeft uw college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Deze hebben vervolgens met ingang van 18 november 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is door één reclamant gebruik gemaakt.

Zienswijze bestemmingsplan

De zienswijze is voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Naar aanleiding van de zienswijze 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 ontwerpbestemmingsplan.

Kort samengevat zien de wijzigingen op een aanvulling/aanpassing van de toelichting ten aanzien van de Ladder voor Duurzame verstedelijking en een schaduwstudie, het aanpassen van het noordoostelijke bouwvlak zodanig dat deze op 2 meter van de perceelsgrens ligt. Ook worden de begripsbepalingen in overeenstemming gebracht met die van het geldende bestemmingsplan Tubbergen. Alle wijzigingen zijn verwerkt in de bijgevoegde versie van het vast te stellen bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan bevat voor het betreffende gebied welstandscriteria zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Hiertegen is geen inspraakreactie ingediend.

Geen exploitatieplan

De kosten voor de uitvoering van het plan alsmede eventuele planschadekosten zijn voor rekening van de aanvrager. Ambtelijke kosten zijn geregeld via de legesverordening. Er hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Externe communicatie

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Aanleiding hiervoor is dat de Havezate een Rijksmonument is. De Rijksdienst heeft positief gereageerd. Daarnaast zijn het Waterschap Vechtstromen en de Provincie Overijssel in kennis gesteld van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan. Van beide is een positieve reactie ontvangen.

Financiële paragraaf

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten op basis waarvan eventuele uit te keren vergoedingen van planschade voor zijn rekening komen.

Bijlagen

Bestemmingsplan Eeshof Tubbergen	I16.009320
Reactienota zienswijzen	I16.005362
Zienswijze	I15.073835
Beeldkwaliteitsplan Eeshof Tubbergen	I15.062655

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,
de secretaris, de burgemeester,

drs. ing. G.B.J. Mensink

mr. M.K.M. Stegers

Vergadering presidium op 22 februari 2016		
Besluit presidium:	<input checked="" type="radio"/>	om advies naar cie. R. en E.
	<input type="radio"/>	rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
	<input type="radio"/>	naar raad ter kennisname
	<input type="radio"/>	anders, namelijk:

Vergadering cie. R. en E. op 7 maart 2016		
Advies aan de raad	<input type="radio"/>	advies akkoord te gaan met het voorstel
	<input type="radio"/>	advies het voorstel af te wijzen
	<input type="radio"/>	anders, namelijk:
Opmerkingen:		Paraaf van de Commissiegriffier:

RAADSBESLUIT

Datum:

Nummer:

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Eeshof Tubbergen.

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2016, nr.;

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 7 maart 2016;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

B E S L U I T:

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 'Eeshof Tubbergen' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.1503728-vg01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat het noordoostelijke bouwvlak zodanig wordt aangepast dat deze op 2 meter van de perceelsgrens ligt, de begripsbepalingen in overeenstemming worden gebracht met die van het geldende bestemmingsplan Tubbergen en de toelichting op onderdelen wordt aangepast en aangevuld;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode o_ NL.IMRO.0183.1503728 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Er zijn geen te verhalen kosten.
4. het beeldkwaliteitsplan Eeshof Tubbergen als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 maart 2016

de raadsgriffier

de voorzitter

{HEL GAL}
H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar

{M ERVYNS}
mr. M.K.M. Stegers