

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 47551
Datum vergadering: 23 september 2019
Datum voorstel: 27 augustus 2019
Nummer: A
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'De Esch Tubbergen'

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld 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, De Esch' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.TUBBBPDEESCH-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.TUBBBPDEESCH-VG01 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. het beeldkwaliteitsplan naam als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. de zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden niet over te nemen;
6. de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan deels over te nemen en de inspraakreacties tegen het beeldkwaliteitsplan niet over te nemen, zoals opgenomen in de reactienota.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Tubbergen, De Esch' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van voormalig tuincentrum de Esch mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

De raad wordt ook voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan, zijnde de welstandsnota voor het plangebied, vast te stellen.

Aanleiding voor dit voorstel

Er is een aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van 51 woningen op de locatie van voormalig tuincentrum de Esch te Tubbergen.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Om medewerking te verlenen aan de aanvraag tot realisatie van 51 woningen op de locatie van voormalig tuincentrum de Esch te Tubbergen.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van voormalig tuincentrum de Esch mogelijk. Aan de Almloseweg 45, binnen de bebouwde kom van Tubbergen, is het (voormalige) tuincentrum De Esch gelegen. Het tuincentrum is door omstandigheden sinds een aantal jaren gesloten. De Esch BV heeft als initiatiefnemer het perceel van het voormalige tuincentrum en de weilanden gelegen ten westen en ten oosten van het tuincentrum grotendeels in eigendom en heeft eveneens de beschikking over het woonperceel Almloseweg 51/51a. Voor het overblijvende deel is een koopovereenkomst gesloten met de betrokken grondeigenaar. De gronden van het tuincentrum, het bestaande woonperceel en de weilanden vormen tezamen een locatie die worden ingezet voor de realisatie van 51 woningen met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast wordt de bestemming van de bedrijfswoning die bij het voormalige tuincentrum hoort gewijzigd in een reguliere woning. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Tubbergen', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd hebben ook het ontwerpbesluit hogere grenswaarde en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen een zienswijze respectievelijk een inspraakreactie in te dienen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn door 11 reclamanten een zienswijze ingediend. Een aantal daarvan hebben ook een zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde en/of een inspraakreactie tegen

het beeldkwaliteitsplan ingediend.

De raad is het bevoegde orgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Het college is het bevoegde gezag tot het nemen van een besluit hogere grenswaarde. Omwille van de overzichtelijkheid van de behandeling van alle reacties is er één reactienota opgesteld, waarin de

- zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan,
- de inspraakreacties tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan,
- de zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde worden behandeld.

Globaal gezien richten de zienswijzen tegen het bestemmingsplan zich op de onderdelen afwatering en verkeersafwikkeling. De zienswijzen geven aanleiding om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen, door het opnemen van een zgn. voorwaardelijke verplichting om de aanleg en instandhouding van waterbergingsvoorzieningen te garanderen. Ambtshalve wordt de parkeerregeling aangepast. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen als bijlage. De raad wordt voorgesteld om - na afweging van alle belangen - het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De inspraakreacties tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan leiden eveneens niet tot een wijziging van het beeldkwaliteitsplan. De raad wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

De zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden leiden niet tot de conclusie dat het besluit hogere grenswaarde niet zou kunnen worden vastgesteld. Het college heeft daarom besloten tot het vaststellen van een hogere grenswaarde. De hogere grenswaarde heeft betrekking op het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het verkeer op de Tubbergeresweg op de gevels van de nieuw te bouwen woningen.

Externe communicatie

Naar aanleiding van het ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan is voor omwonenden een inloopavond gehouden om kennis te nemen van de stukken.

Verder is in aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan samen met het waterschap gesproken met omwonenden over het waterstructuurplan. In overleg met het waterschap is gekomen tot dit bestemmingsplan. De provincie heeft in een eerder stadium al laten weten akkoord te zijn met het bestemmingsplan. Indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over ons standpunt ten aanzien van de ingediende reactie en over de verdere procedure.

Financiële paragraaf

Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met De Esch BV 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.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

de burgemeester

ing. J.L.M. Scholten

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

Raadsbesluit

Datum: 23 september 2019
Nummer: B
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'De Esch Tubbergen'

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 27 augustus 2019, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 9 september 2019;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan, artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan;

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, De Esch' met de identificatiecode NL.IMRO.0183.TUBBBPDEESCH-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0183.TUBBBPDEESCH-VG01 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. het beeldkwaliteitsplan naam als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;
5. de zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden niet over te nemen;
6. de zienswijze(n) tegen het ontwerpbestemmingsplan deels over te nemen en de inspraakreacties tegen het beeldkwaliteitsplan niet over te nemen, zoals opgenomen in de reactienota.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 23 september 2019

De raadsgriffier,

De voorzitter,