

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 890964  
**Datum vergadering:** 28 mei 2024  
**Datum voorstel:** 30 april 2024  
**Nummer:** A  
**Onderwerp:** vaststellen bestemmingsplan "Twents Gastenhoes Ootmarsum"

### 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 'Twents Gastenhoes Ootmarsum' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPTWENTSGASTEN-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPTWENTSGASTEN-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

### Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Twents Gastenhoes Ootmarsum gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op de realisatie van in totaal 20 appartementen verdeeld over 3 gebouwen, het mogelijk maken van een vrijstaande woning, het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en het behouden van een driesterren hotel met 16 kamers (Villavélo). Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

### Aanleiding voor het voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling naar woningbouw van het hotel Twents Gastenhoes.

### Beoogd resultaat van het voorstel

Door medewerking te verlenen aan de aanvraag tot herontwikkeling van de locatie Twents Gastenhoes wordt middels het inbreidingsbeleid en woonbeleid een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave voor de juiste doelgroepen.

### Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om woningbouw te ontwikkelen op de locatie van het hotel Twents Gastenhoes in Ootmarsum. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Ootmarsum Overige Gebieden', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

### Zienswijzen:

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

### Omschrijving van de ontwikkeling

In totaal worden met dit plan 20 appartementen en 2 vrijstaande woningen gerealiseerd en blijft een driesterren hotel met 16 kamers bestaan (Villavélo). Meer specifiek:

Het hotelpand wordt verbouwd waarna er ruimte is voor in totaal 5 woningen (>100 bvo m<sup>2</sup>).

De voormalige dependance wordt verbouwd waarna er ruimte is voor in totaal 6 woningen. De appartementen krijgen een omvang van circa 85 m<sup>2</sup>.

Op het huidige weiland (aan de achterzijde van het hotel) worden 8 woningen (circa 95 m<sup>2</sup>) gerealiseerd en 1 penthouse (circa 200 m<sup>2</sup>) op de eerste verdieping. Dit gebouw wordt ontsloten vanaf het Nuttersvoetpad.

Het vrijstaande appartementengebouw wordt inpandig verbouwd tot een vrijstaande woning.

De huidige bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming.

Het huidige hotel Villavélo met 16 kamers blijft in de huidige vorm bestaan.

Met de omvang en type woningen wordt gebouwd voor de juiste doelgroep, starters en levensloopbestendig.

Op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor zowel het hotel als de woningen. Verder voorziet het terrein in voldoende capaciteit voor de opvang van water. De stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is beoordeeld door het gemeentelijke kwaliteitsteam en akkoord bevonden.

De woonbestemming nabij het perceel Nuttersvoetpad 6 wordt iets verkleind aan de straatzijde, zodat het te verleggen Nuttersvoetpad niet binnen de woonbestemming valt. Dit is een wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

### *Belangenafweging*

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de raad bestaat over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert een planologisch wenselijke situatie op, welke vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

### *Kostenverhaal*

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar.

Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met initiatiefnemer 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.

### *Besluit hogere grenswaarde*

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor het nieuw te bouwen appartementencomplex aan de zijde van de Rondweg een hogere grenswaarde voor geluid vastgesteld moet worden. Dit vanwege de geluidsbelasting van de Rondweg. De ontwerpbeschikking voor het vaststellen van een hogere grenswaarde voor het nieuwe appartementencomplex heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpbeschikking voor het vaststellen van een hogere grenswaarde zijn geen zienswijzen ingediend. Het college zal separaat besluiten over de hogere grenswaarde, waarna dit besluit gezamenlijk met het vast te stellen bestemmingsplan ter inzage zal liggen.

### **Participatie samenleving**

Het betreft een particulier initiatief die initiatiefnemer zelf met de omgeving heeft afgestemd.

### **Externe communicatie**

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Financiële paragraaf**

Er zijn geen financiële consequenties.

**Uitvoering**

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienswijze kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

**Evaluatie**

Is niet van toepassing.

**Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen**

Is niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

drs. C.H.A.A. Luttkhuis

de burgemeester

J.G.J. Joosten

## Raadsbesluit

**Datum:** 28 mei 2024  
**Nummer:** B  
**Onderwerp:** vaststellen bestemmingsplan "Twents Gastenhoes Ootmarsum"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 april 2024, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 14 mei 2024;

gelet op artikel 3.1 van de Wet op de 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 'Twents Gastenhoes Ootmarsum' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPTWENTSGASTEN-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPTWENTSGASTEN-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 mei 2024

De raadsgriffier,

De voorzitter,