

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 16739
Datum vergadering: 10 juli 2018
Datum voorstel: 5 juni 2018
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Ootmarsum Commanderiestraat" en beeldkwaliteitsplan "Commanderiestraat Ootmarsum"

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 "Ootmarsum Commanderiestraat" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPCOMMANDERIEEST-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPCOMMANDERIEEST-VG01 vast te stellen;
3. Er wordt in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vastgesteld, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd;
4. Op grond van artikel 12 a Woningwet het beeldkwaliteitsplan "Commanderiestraat Ootmarsum" vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Ootmarsum Commanderiestraat" en het beeldkwaliteitsplan "Commanderiestraat Ootmarsum" vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van twaalf woningbouw kavels langs de Commanderiestraat in Ootmarsum. Één van de kavels is georiënteerd op het Oldenzaalsvoetpad. Daarnaast worden ook de bestaande woonerven aan het Oldenzaalsvoetpad 31-33, 35 en de Alleeweg 3a voorzien van een actueel planologisch kader. Tegelijk met het bestemmingsplan wordt de raad voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan "Commanderiestraat Ootmarsum" vast te stellen. Hierin zijn de welstandscriteria voor de nieuwe woningen opgenomen.

Er zijn geen zienswijzen ingekomen tegen het ontwerp-bestemmingsplan en geen inspraakreacties tegen het ontwerp-beeldkwaliteitsplan.

Aanleiding voor dit voorstel

Op 31 maart 2015 heeft de raad van Dinkelland ingestemd met een nieuwe planopzet en fasering voor de Commanderie. Voorliggend bestemmingsplan voor 12 woningen langs de Commanderiestraat is hier een nadere uitwerking van.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Uitvoering van de planopzet en fasering voor de Commanderie conform raadsbesluit d.d. 31 maart 2015.

Argumentatie

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om langs de Commanderiestraat in Ootmarsum 11 nieuwe woningbouw kavels mogelijk te maken. Tegelijkertijd wordt op een direct aansluitend perceel aan het Oldenzaalsvoetpad 1 woningbouw kavel gerealiseerd. In totaal voorziet het plan daarmee in 12 woningbouw kavels voor zowel vrijstaande als twee-aan-een- gebouwd woningen.

Voorgeschiedenis

Op 31 maart 2015 heeft de raad van Dinkelland ingestemd met een nieuwe planopzet en fasering voor de Commanderie. Voor de eerste fase (bebouwing Commanderieplein, verlegging Molenbeek, uitbreiding openluchtmuseum) is op 3 november 2015 een bestemmingsplan vastgesteld. Daarna is voor de herinrichting van parkeerplaats De Stadsweide op 20 september 2016 een bestemmingsplan vastgesteld. Beide plannen zijn inmiddels gerealiseerd. De derde fase is nu aan bod en bestaat uit woningbouw langs de Commanderiestraat en woningbouw ter plaatse van de voormalige gemeentewerf. Voor de woningbouw langs de Commanderiestraat is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld welke ter inzage heeft gelegen van 9 maart 2018 tot en met 19 april 2018. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Gedurende deze termijn heeft ook het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen inspraakreacties ingekomen.

Stedenbouwkundig ontwerp

Tijdens de planvorming is eerst een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Daarbij is rekening gehouden met de zichtlijnen naar de molen van Oude Hengel en de toren van het poortgebouw. Langs de Commanderiestraat worden in totaal 11 woningen mogelijk gemaakt. Het gaat om vijf vrijstaande en zes twee-onder-een-kap woningen. De woningen krijgen een vrij diepe voortuin en moeten worden gebouwd in de voorgevelrooilijn zodat er een stedelijke wand richting het Commanderieplein ontstaat. Daarnaast is er 1 vrijstaande woning gesitueerd langs het Oldenzaalsvoetpad. Qua maatvoering geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het Kwaliteitssteam stedelijk gebied heeft op 13 september 2017 ingestemd met de verkaveling en beeldkwaliteit.

Bestemmingsplan

Voor dit plan is nu een bestemmingsplan opgesteld. Daarin zijn naast de nieuwe woningbouw kavels ook de bestaande woonerven aan het Oldenzaalsvoetpad 31-33, 35 en Alleeweg 3a opgenomen omdat daarvoor nog geen actueel digitaal bestemmingsplan geldt. Middels het bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor het betreffende gebied welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan.

Externe communicatie

In het kader van vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Overijssel en het waterschap Vechtstromen. Bovendien is er op woensdag 21 juni 2017 bij de start van de planvorming een avond geweest om direct omwonenden te informeren over de planvorming en het eerste schetsontwerp toe te lichten.

Een kennisgeving van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Dinkellandvisie en de Staatscourant. Daarnaast ontvangen de provincie Overijssel en het Waterschap Vechtstromen een kennisgeving.

Financiële paragraaf

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. Voor de ontwikkeling van de acht gemeentelijke kavels aan de Commanderiestraat heeft de gemeenteraad een financieel sluitende grondexploitatie vastgesteld. Met de particuliere eigenaren van de gronden onder de resterende vier woningbouw kavels is een exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden is daarmee anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

E.M. Grobben

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 10 juli 2018
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Ootmarsum Commanderiestraat" en beeldkwaliteitsplan "Commanderiestraat Ootmarsum"

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 juni 2018, nr. 16739;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 2 juli 2018;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

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 "Ootmarsum Commanderiestraat" met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPCOMMANDERIEEST-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPCOMMANDERIEEST-VG01 vast te stellen;
3. Er wordt in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vastgesteld, om dat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd;
4. Op grond van artikel 12 a Woningwet het beeldkwaliteitsplan "Commanderiestraat Ootmarsum" vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 10 juli 2018

De raadsgriffier,

De voorzitter,