

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 177849
Datum vergadering: 30 maart 2021
Datum voorstel: 2 februari 2021
Nummer: A
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Erve Molenbeek

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 'Erve Molenbeek' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPGEMEENTEWERF-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 code NL.IMRO.1774.OOTBPGEMEENTEWERF-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan 'erve Molenbeek Ootmarsum' als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Erve Molenbeek gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van 7 woningen op de locatie van de voormalige gemeentewerf en brandweerkazerne in Ootmarsum. Tegen het bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend, maar na overleg ingetrokken.

Aanleiding voor het voorstel

Het gemeentelijke project de Commanderie is onderverdeeld in diverse plannen. Het voorliggende plan is de laatste fase en voorziet in de bouw van 7 woningen op de locatie van de voormalige gemeentewerf en brandweerkazerne.

Beoogd resultaat van het voorstel

Dit plan maakt onderdeel uit van het gemeentelijke project de Commanderie. Het bestemmingsplan betekent de afronding van de laatste fase van het plan de Commanderie in Ootmarsum.

Argumentatie Algemeen

Het bestemmingsplan 'Erve Molenbeek' maakt onderdeel uit van het plan Commanderie. Met dit bestemmingsplan wordt het laatste afrondende gedeelte van de locatie van de voormalige gemeentewerf en brandweerkazerne ingevuld. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Het bestemmingsplan is bedoeld om de realisatie van 7 woningen mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Ootmarsum, Commanderie', is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Groen' en 'Gemengd'.

Planopzet

Het plan voorziet in de realisatie van 7 vrijstaande woningen. Stedenbouwkundig sluit het plan aan bij het gebied van het Openluchtmuseum dat zich kenmerkt door een sterk toevallige bebouwingsstructuur. De groene identiteit van het gebied met daarin een toevalligheid van de situering van bouwplekken (losse bouwvlakken met een variërende oriëntatie) staat centraal voor de stedenbouwkundige opzet. De kavels hebben geen strakke voorgevelrooilijn en komen hierdoor verspreid in het plangebied. De exclusieve woningen op ruime kavels voorziet in woningbehoefte van een beperkte doelgroep. Momenteel wordt het bestemmingsplan Brookhuis Noord-West ontwikkeld, waarin de doelgroep starters en senioren aan bod zullen komen. In het vigerende bestemmingsplan 'Ootmarsum, Commanderie' zijn de percelen bestemd voor 'Groen' en 'Gemengd'. Binnen de bestemming 'Groen' is een aanduiding opgenomen voor een historische bomenlaan. In het ontwerpplan Erve Molenbeek wordt deze aanduiding in zijn geheel overgenomen.

Onderzoeken

Ten aanzien van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken verricht. Zo zijn er naast de meest geëigende onderzoeken ook een stikstofonderzoek en Pfas (bodemonderzoek) gedaan. Alle onderzoeken geven aan dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Daarnaast is in het kader van de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling', beoordeeld of een milieueffectrapport dient te worden opgesteld. Op 15 mei 2020 is besloten dat voor het plan geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Met de indieners is overleg gevoerd en dit heeft geresulteerd in een aanpassing van het plan en het intrekken van de zienswijzen. Korthedshalve is de tweede ontsluiting aan de van Bevervordestraat vervallen. Hierdoor wordt een veiligere situatie gecreëerd voor de gebruikers van het bestaande fietspad. Daarnaast wordt de bestaande historische bomenrij niet aangetast. Aan de zijde van de sporthal de Schalm wordt een fietsstraat aangelegd waarbij gemotoriseerd verkeer te gast is. De fietsstraat fungeert als tweede ontsluiting van het Erve Molenbeek. De fietsstraat betreft een bestaande weg, welke momenteel wordt benut door de aan- en afvoer van het c.r. gasterij Oatmössche. De fietsstraat zal een veiligere oplossing zijn ten opzichte van de huidige situatie.

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. Aangezien de gemeente het plan ontwikkelt zijn er geen verhaalbare kosten en wordt er geen exploitatieovereenkomst afgesloten.

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. Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

De kosten (o.a. bouw- en woonrijp maken) en opbrengsten (kavelverkopen) van dit plan maken onderdeel uit van de financieel sluitende grondexploitatie Commanderie.

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

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de plv. secretaris

G van Hofwegen

de burgemeester

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 30 maart 2021
Nummer: B
Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Erve Molenbeek

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 februari 2021, nr. A;

gelet op

- artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan
- artikel 12a van de Woningwet voor een beeldkwaliteitsplan

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 'Erve Molenbeek' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPGEMEENTEWERF-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 code NL.IMRO.1774.OOTBPGEMEENTEWERF-VG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om het beeldkwaliteitsplan 'erve Molenbeek Ootmarsum' als bedoeld in artikel 12a Woningwet vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 30 maart 2021

De raadsgriffier,

De voorzitter,