

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 509500
Datum vergadering: 29 november 2022
Datum voorstel: 1 november 2022
Nummer: A
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Ootmarsum, Brookhuis Noordwest'

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 'Ootmarsum, Brookhuis Noordwest' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPBROOKHUISNW-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.OOTBPBROOKHUISNW-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om zienswijze(n) niet over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Ootmarsum, Brookhuis Noordwest' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet op de bouw van 24 woningen op basis van een nieuwe stedenbouwkundige opzet. Een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om de bouwregels overeen te laten komen met de nieuwe stedenbouwkundige opzet. Tegen het bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor het voorstel

De gemeente Dinkelland ontwikkelt zes woningbouwlocaties binnen de gemeente Dinkelland. Om deze woningbouwplannen te kunnen realiseren dienen nieuwe bestemmingsplannen opgesteld te worden. Een van de betreffende locaties is Brookhuis Noordwest te Ootmarsum.

Beoogd resultaat van het voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels de woonvisie 2021+, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave.

Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 24 woningen mogelijk. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Ootmarsum, Brookhuis', 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 drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt in de reactienota zienswijzen, welke is opgenomen in bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Globaal gezien richten de zienswijzen zich op de onderwerpen huisnummering en waterhuishouding. Mede naar aanleiding van de zienswijzen en vanuit planologisch oogpunt is het gewenst om voorliggend bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Kort samengevat zien de wijzigingen op het toevoegen van een vloerpeil in de bouwregels en op de verbeelding. Het complete overzicht van de wijzigingen is opgenomen in bijlage 10.

Nieuw stedenbouwkundig ontwerp

De basis voor het stedenbouwkundig ontwerp, is het oorspronkelijke ontwerp voor Brookhuis uit 2009. Vanaf de Poolboer is een diagonale langzaam verkeer route ontworpen die de verkaveling doorsnijdt. Deze diagonaal verbindt de landschappelijke zijde met de dorpskant én is een zichtlijn op de kerktoren.

Het woningbouwprogramma is gevarieerd en bestaat uit een mix van vrijstaande woningen, twee-aan-één-

gebouwde woningen en rijwoningen, voor verschillende doelgroepen. De rijwoningen lenen zich uitstekend voor levensloopbestendige (senioren)woningen. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Woonvisie 2021+'.

Langs de Alleeweg wordt de bestaande bebouwingsstructuur met vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen voortgezet, evenals de brede groenstrook waarmee de laanstructuur versterkt wordt. Langs de Berend Vinckenstraat worden rijwoningen, een twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning gerealiseerd. Door de bijzondere ligging is de vrijstaande woning beeldbepalend, deze sluit zowel aan op de Berend Vinckenstraat als op de diagonaal. De rijwoningen aan het Brookhuis sluiten aan bij de bebouwingsstructuur van het Brookhuis. Door de bredere beukmaat en de lage goothoogte lenen deze woningen zich uitstekend voor levensloopbestendige (senioren)woningen. Op het binnenterrein is ruimte voor enkele geschakelde levensloopbestendige woningen. Centraal op het binnenterrein, aan de diagonaal komt een speelveld, welke veilig bereikbaar is via de langzaam verkeerroute.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

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. In deze situatie is de gemeente reeds eigenaar van de gronden en is derhalve geen exploitatieplan vastgesteld.

Participatie samenleving

Woningbouw was op deze locatie al mogelijk zodat geen nieuw participatietraject is gestart. Naar aanleiding van de zienswijzen met betrekking tot huisnummering wordt een informatieavond georganiseerd waarin een voorgestelde huisnummerwijziging wordt besproken. Huisnummering is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Externe communicatie

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

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het vastgesteld plan en van de reactie op hun zienswijze.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 29 november 2022
Nummer: B
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Ootmarsum, Brookhuis Noordwest'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 november 2022, nr. A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 15 november 2022;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan

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 'Ootmarsum, Brookhuis Noordwest' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPBROOKHUISNW-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.OOTBPBROOKHUISNW-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen;
4. om zienswijze(n) niet over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 29 november 2022

De raadsgriffier,

De voorzitter,