

## raadsvoorstel

Raadsvergadering: 22 april 2014  
Agendanummer:

Zaaknummer: 13.05880  
Documentnummer: I14.01119

Aan de raad

Afdeling: Maatschappelijke Effecten  
Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan  
"Commanderie Ootmarsum"

Denekamp, 25 maart 2014

### Voorstel

1. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen op het bestemmingsplan Commanderie Ootmarsum;
2. het bestemmingsplan "Commanderie Ootmarsum" (NL.IMRO.1774OOTBPCOMMANDERIE-0402) met inachtneming van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht op enkele detailonderdelen gewijzigd vast te stellen zonder gebruik te maken van afdeling 3.4. van Algemene wet bestuursrecht. Daardoor vinden de navolgende wijzigingen in de planregels en verbeelding plaats:

#### *Ambachtelijke bierbrouwerij*

- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – ambachtelijke bierbrouwerij' in omvang verkleind.
- Artikel 7.1 onder a sub 2 komt te luiden: "een ambachtelijke bierbrouwerij is toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca – ambachtelijke bierbrouwerij", met dien verstande dat:
  - a. de ambachtelijke bierbrouwerij deel uitmaakt van het horecagebouw;
  - b. maximaal 1 brouwsel van maximaal 10 hectoliter per dag mag worden geproduceerd;
  - c. de maximale productie 2.600 hectoliter eindproduct per jaar mag bedragen.

#### *Specificering detailhandel*

- In artikel 1 wordt een nieuw 1.7 toegevoegd: "ambachtelijke detailhandel: detailhandel hoofdzakelijk gericht op de verkoop van ambachtelijk gemaakte en streekeigen goederen".
- In artikel 1 worden de huidige 1.7 t/m 1.63 gewijzigd in 1.8 t/m 1.64.
- Artikel 5.1 sub a komt te luiden: "ambachtelijke detailhandel".
- In artikel 5.4 komt sub a te luiden: "detailhandel in de vormen grootschalige detailhandel, detailhandel in volumineuze goederen, supermarkt en tuincentrum."

#### *Aantallen woningen*

- In artikel 12.1 wordt toegevoegd achter "a. wonen", ", met dien verstande dat maximaal 8 woningen mogen worden gebouwd".
- In artikel 13.2.1 wordt een nieuw sub a ingevoegd: "a. per bouwvlak mag maximaal 1 woning worden gebouwd".
- De huidige letters a t/m f in artikel 13.2.1 wijzigen in b t/m g.

#### *Behoud historische bomenlanen*

- Op de verbeelding wordt de volgende functieaanduiding opgenomen ter plaatse van de historische bomenlanen parallel aan De Wildbaan/De Brake, de Wildehof en de Van Bevervordestraat en naast de huidige schaatsvijver: "specifieke vorm van groen - historische bomenlaan".
- In artikel 6.1 wordt een nieuw sub b toegevoegd: "b. historische bomenlaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - historische bomenlaan."

- In artikel 6.1 wordt een nieuw sub c toegevoegd: “c. behoud en bescherming van de natuurlijke en landschappelijke waarden”.
  - De huidige letters b t/m j in artikel 6.1 wijzigen in d t/m l.
  - Aan artikel 6.3.3 wordt toegevoegd: “, met dien verstande dat een omgevingsvergunning voor het verwijderen van bomen ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van groen – historische bomenlaan” moet worden geweigerd.”
3. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774OOTBPCOMMANDERIE-0402 vast te stellen.

### **Aanleiding Raadsvoorstel**

Op 5 november 2013 heeft uw raad na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen, waaronder de in de zienswijzen aangedragen aspecten, het bestemmingsplan Commanderie Ootmarsum vastgesteld. Een kopie van dit raadsbesluit treft u als **bijlage 1** aan. Tegen dit bestemmingsplan zijn bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State drie beroepschriften ingediend. Deze beroepschriften zijn alle van omwonenden. Alhoewel deze beroepen geen aanleiding geven om anders aan te kijken tegen de reeds verrichte zorgvuldige afweging, kan het eerder vastgestelde bestemmingsplan op enkele punten worden verduidelijkt en nader worden onderbouwd. Dit zorgt ervoor dat de op de verbeelding en in de planregels opgenomen bouw- en gebruiksmogelijkheden nog beter aansluiten bij het doel en de stedenbouwkundige opzet van het project Commanderie Ootmarsum en het voornemen van de initiatiefnemers (de gemeente en de ontwikkelaars). Verder wordt hiermee tegemoetgekomen aan enkele beroepsgronden van omwonenden in de lopende beroepsprocedure.

Het gaat om de volgende wijzigingen, waarvoor wij uw toestemming vragen.

1.

#### Ambachtelijke bierbrouwerij

Bij omwonenden waren vragen gerezen over de omvang van de bierbrouwerij, de daarvan te verwachten milieuhinder voor de omgeving en de relatie met de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”. Passend bij de bedoeling van het plan Commanderie Ootmarsum wordt geen grootschalige bierbrouwerij gevestigd. Het gaat om een ambachtelijke bierbrouwerij, die wordt gevestigd in het horecagebouw waarin ook de brasserie wordt gevestigd. Verder gaat het om een kleinschalige productie van ambachtelijk bier, welke productie niet te vergelijken is met een bierbrouwerij als Grolsch te Enschede.

Ter begrenzing van de locatie en omvang van de brouwerij zijn enkele beperkingen in de planregels opgenomen en op de verbeelding weergegeven. Zo is de aanduiding “specifieke vorm van horeca-ambachtelijke bierbrouwerij” in omvang ingeperkt en zijn er maxima gesteld aan het productieproces, waardoor het niet mogelijk is dat meerdere brouwsels op één dag worden geproduceerd (bepalend voor de geurbelasting) en dat de brouwerij een maximale productieomvang per jaar heeft.

Ten aanzien van deze brouwerij is ook milieuhinderonderzoek verricht, waaronder een onderzoek naar geurhinder. Dit, omdat de meest bepalende hinderfactor bij bierbrouwerijen voor de omgeving geurhinder betreft. De geurbelasting afkomstig van deze ambachtelijke bierbrouwerij naar de omgeving toe is echter gelet op het kleinschalige karakter minimaal, zo volgt uit het verrichte geuronderzoek. De berekende concentraties blijven ruim onder de grenswaarden waardoor de brouwerij geen belemmering vormt voor de overige geplande activiteiten uit dit bestemmingsplan en niet zorgt voor aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden van het plangebied. Het opgestelde geuronderzoek wordt toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting.

In de plantoelichting wordt verder verduidelijkt dat de voorziene ambachtelijke bierbrouwerij ook verantwoord is gelet op de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”.

Met de nu voorziene bestemmingsregeling, het milieuhinderonderzoek en de toelichting in het bestemmingsplan wordt nader verduidelijkt wat de precieze bedoeling en opzet is van deze specifieke bierbrouwerij. Verder wordt antwoord gegeven op vragen van omwonenden en tegemoet gekomen aan beroepsgronden van omwonenden.

2.

#### Specificering detailhandel

Bij omwonenden is het beeld ontstaan dat de locatie waarop een detailhandelsbestemming is voorzien, voor allerhande detailhandel kan worden ingezet. Dit is evenwel niet de bedoeling van het plan Commanderie Ootmarsum en van de initiatiefnemer. De voorziene detailhandel is passend bij de overige ontwikkelingen (zoals het openluchtmuseum en de combinatie brasserie en ambachtelijke bierbrouwerij) en de stedenbouwkundige opzet van het plan. Het gaat om ambachtelijke detailhandel in de vorm van de verkoop van ambachtelijk gemaakte en streekeigen producten en bijvoorbeeld niet om de vestiging van een supermarkt. De planregels worden hiertoe aangepast.

3.

#### Aantallen woningen

Hoewel de beroepschriften daarvoor geen aanleiding geven, willen wij tevens in de planregels opnemen dat binnen de bestemming "Wonen-Herenhuis" maximaal 8 woningen zijn toegestaan en binnen de bestemming "Wonen-Landhuis" maximaal 16 woningen zijn toegestaan (per bouwvlak maximaal 1 woning).

4.

#### Behoud historische bomenlanen

De historische bomenlanen parallel aan De Wildbaan/De Brake, de Wildehof en de Van Bevervordestraat en naast de huidige schaatsvijver vormen de historische lijnen in het plangebied. Ze zijn daarmee ook stedenbouwkundige en landschappelijk dragende elementen van het plan Commanderie Ootmarsum. Met het omgevingsvergunningstelsel van artikel 6.3 wordt al een grote mate van bescherming geboden tot behoud van deze historische bomenlanen. Het is wenselijk dat deze bescherming nog verder wordt versterkt. Daartoe wordt het omgevingsvergunningstelsel zo aangepast dat het verwijderen van bomen die deel uit maken van deze historische bomenlanen niet is toegestaan. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat de historische bomenlanen in tact blijven. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de wensen van omwonenden.

5.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking en behoefte

Vanwege de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening is het wenselijk om in de plandoelichting nader in te gaan waarom de in het plan opgenomen horeca (brasserie en hotel), de ambachtelijke detailhandel, de ambachtelijke bierbrouwerij en de woningen voorzien in een actuele (regionale) behoefte. Daartoe wordt in de plandoelichting verder verduidelijkt hoe de voorziene woningbouw zich verhoudt tot de Woonvisie. Verder is er extra onderzoek uitgevoerd naar de behoefte van het hotel, de brasserie en de ambachtelijke bierbrouwerij en de ambachtelijke detailhandel. Uit dit onderzoek blijkt onder meer dat deze Commanderievoorzieningen marktontwikkelen en bijdragen aan een versterking en verbetering van het recreatief toeristisch product van Ootmarsum. Er wordt ook voorzien in een actuele regionale behoefte aan dergelijke ontwikkelingen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in de plandoelichting en het onderzoek zelf is in de bijlage van de plandoelichting opgenomen.

#### **Verdere toelichting**

U hebt beleidsvrijheid om het bestemmingsplan met de genoemde verbeelding en regels aan te passen. De voorgestelde aanpassingen strekken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het aangepaste bestemmingsplan zal in werking treden in plaats van het op 5 november 2013 vastgestelde bestemmingsplan.

De voorgestelde wijzigingen komen tegemoet aan enkele grieven uit de beroepschriften. Deze grieven hadden in het bijzonder betrekking op een verduidelijking van de in het plan opgenomen bouw- en gebruiksmogelijkheden in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van Commanderie Ootmarsum.

Het is mogelijk om tijdens een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een besluit tot wijziging van het eerder vastgestelde bestemmingsplan te nemen.<sup>1</sup> De beroepsprocedure ziet dan ook van rechtswege op dit wijzigingsbesluit. Het is verder ook mogelijk dit wijzigingsbesluit te nemen, zonder dat daaraan voorafgaand een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

---

<sup>1</sup> ABRS 22 februari 2012, nr. 201012762/1/T1/R1 en ABRS 29 januari 2014, nr. 201206964/1/R4.

Alle voorgestelde wijzigingen zien immers op een verduidelijking c.q. inperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Op generlei wijze worden de bouw- of gebruiksmogelijkheden verruimd. De wijzigingen komen daarmee ook tegemoet aan bezwaren van omwonenden. De wijzigingen zijn naar aard en omvang ook niet zodanig groot dat er een wezenlijk ander bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het doel en de stedenbouwkundige opzet van het plan Commanderie Ootmarsum en de daarin voorziene ontwikkelingen blijven ongewijzigd. Omwonenden, waaronder de indieners van de beroepschriften, worden door de wijzigingen niet in hun belangen geschaad. Ook andere derden worden niet in hun belangen geschaad. De eigenaren van die delen van het plangebied waarop de voorgestelde wijzigingen betrekking hebben (H.J.H.M. Heupink/De Commanderie Ootmarsum B.V. en de gemeente Dinkelland zelf) en de ontwikkelaars van het plan Commanderie Ootmarsum kunnen zich vinden in de voorgestelde wijzigingen.

Hoewel dat niet verplicht is, hebben wij uit het oogpunt van zorgvuldigheid een brief verstuurd aan elke indiener van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Commanderie Ootmarsum (waaronder de indieners van de beroepschriften). Hierin is vermeld wat de bedoeling is van het wijzigingsbesluit, wanneer u vergadert over de vaststelling en wat dit voor gevolgen heeft voor de al ingediende beroepschriften.

Ook is de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dit raadsvoorstel op de hoogte gebracht. De Afdeling betreft het nieuwe bestemmingsplan in haar beoordeling van de beroepschriften en het besluit van 13 november 2013.

Wij vragen u om op korte termijn in te stemmen met het raadsvoorstel, omdat wij de gewijzigde vaststelling in dezelfde week van de vaststelling dienen in te brengen in de lopende beroepsprocedure.

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,  
De secretaris, De burgemeester,

Drs. A.B.A.M. Damer Mr. R.S. Cazemier

## raadsbesluit

Agendanummer:  
Afdeling: Maatschappelijke Effecten  
Zaaknummer: 13.05880  
Documentnummer: I14.01253

De raad van de gemeente Dinkelland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 maart 2014;

gelet op de Gemeentewet;

### **Besluit**

1. Het bestemmingsplan Commanderie Ootmarsum (NL.IMRO.1774OOTBPCOMMANDERIE-0402) conform het raadsvoorstel met inachtneming van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht gewijzigd vast te stellen, zonder gebruik te maken van afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht;
2. op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774OOTBPCOMMANDERIE-0402 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van 22 april 2014.

De griffier, De voorzitter,

Mr. O.J.R.J. Huitema

Mr. R.S. Cazemier