

raadsvoorstel

Raadsvergadering: 5 november 2013
Agendanummer:

Zaaknummer: 13.05880
Documentnummer: I13.029153

Aan de raad

Afdeling: Maatschappelijke Effecten
Onderwerp: Bestemmingsplan "Commanderie
Ootmarsum"

Denekamp, 1 oktober 2013

Voorstel

- Het digitale bestemmingsplan, zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1774OOTBPCOMMANDERIE-0401 vast te stellen en daarmee in te stemmen met de wijzigingen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.
- Ten aanzien van de zienswijzen te beslissen overeenkomstig de conclusies in de reactienota "Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Commanderie Ootmarsum";
- Bij het raadsbesluit vermelden dat gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPCOMMANDERIE-0401.dwg.
- In afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten anderszins verzekerd zijn.
- Het beeldkwaliteitsplan Commanderie Ootmarsum vast te stellen.
- De geactualiseerde grondexploitatie behorende bij het complex Commanderie vast te stellen en deze onderdeel uit te laten maken van het bestemmingsplan, door hem op te nemen in de bijlage van de toelichting.
- Voor dit plangebied voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte onderhoudsniveau A van toepassing te verklaren.

Overwegingen

De basis

In het masterplan "Ootmarsum Ontwikkelt 2006-2020, toekomstvisie voor de toeristische hoofdstad van het oosten" is het plangebied opgenomen. Deze visie is op 3 juli 2007 vastgesteld door uw raad. In deze visie wordt aangegeven dat er een herontwikkeling moet plaatsvinden van de voormalige gemeentewerf en een uitbreiding van de parkeervoorziening de stadsweide moet plaatsvinden. Daarnaast wordt aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen de huidige kwaliteiten versterkt moeten worden en er aansluiting moet gezocht worden bij het cultuurhistorisch karakter van de stad.

Ook is het plan bij de provincie aangedragen voor subsidie in het kader van Investeren Met Gemeenten (IMG gelden). Dit is gehonoreerd waardoor er kansen lagen om ambities zoals die zijn omschreven in masterplan Ootmarsum Ontwikkelt 2006-2020 te realiseren.

De plannen

Het bovenstaande is de basis geweest voor het plan dat nu voorligt. Het bestemmingsplan geeft namelijk uitvoering aan de volgende doelen:

1. Herontwikkeling gemeentewerf;
2. Realisatie van een commanderiegebouw met een recreatief toeristische functie;
3. Herinrichting en uitbreiding van het openluchtmuseum;
4. Uitbreiding van de stadsweide.

De bovenstaande doelen hebben we in een bestemmingsplan opgenomen welke aan de noordoostzijde stedenbouwkundig wordt afgerond door een schil van 16 woningbouwkavels.

Deze kavels maken integraal onderdeel uit van de visie; grote bouw kavels met de mogelijkheid van een grote woning welke moet passen bij de exclusieve kwaliteit van de omgeving.

Concreet betreft het een plan met de mogelijkheid van de verkoop van 16 exclusieve woningbouw kavels die wij als gemeente gaan uitgeven. En een 9 tal woningen die door een ontwikkelaar worden uitgegeven. De realisatie van een brasserie met ondergeschikte brouwerij, detailhandel en de realisatie van een hotel. Ook vindt er een uitbreiding plaats van het Openluchtmuseum. Deze ontwikkeling moet het toeristisch recreatieve karakter van de stad Ootmarsum versterken. Het plan heeft een hoge ambitie. Er wordt gestreefd naar hoog kwaliteitsniveau waardoor het plan zich ook onderscheidt in de weide omgeving. Het bestemmingsplan regelt waar welke functie met welke bouw mogelijkheden komt, maar de kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte wordt vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.

Het plan is het resultaat van vele jaren samenwerking met het openluchtmuseum, stichting de commanderie en de betrokken ontwikkelaars. Zij kunnen allen instemmen met de plannen zoals deze nu voorligt.

Haalbaarheid

Het plan is een ambitieus plan. We hebben daarom ook diverse onderzoeken gedaan naar de uitvoerbaarheid van de plannen. Ook zijn er inmiddels twee exploitatieovereenkomsten en planschadeovereenkomsten afgesloten met De heer Heupink en Othmar B.V. uit Ootmarsum.

Woningbouw Commanderiestraat, detailhandel/ brasserie- brouwerij

We hebben met Heupink en Reinders Onroerend goed B.V. en de heer Heupink en mevrouw Heupink in privé een exploitatieovereenkomst afgesloten. Hierin is opgenomen dat de gronden voor de ontwikkeling van de woningbouw aan de Commanderiestraat en de activiteiten op het "voorplein" in de vorm van de brasserie met ondergeschikte bierbrouwerij en detailhandel worden afgenomen binnen 1 maand na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan .

Hotel inclusief kapel

Met Othmar beheer B.V. hebben wij een exploitatieovereenkomst gesloten waarin is opgenomen dat hij gronden van ons afneemt binnen 1 maand na onherroepelijk voor de ontwikkeling van het Hotel met bijbehorende parkeerplaats binnen het plangebied. Voor de haalbaarheid van het hotel is een extra marktonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt, mits het juiste concept dat binnen Ootmarsum nog ruimte is voor een hotel. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

Woningbouw

Het plan bevat ook 16 grote woningbouw kavels. Deze zijn gebaseerd op de woonvisie 2011+. Mede vanwege de economische crisis hebben wij een aanvullend rapport gevraagd van Snelders Zijlstra makelaars. Zij zijn van oordeel dat, met een aangepaste fasering in de uitgifte en als de kwaliteit van het plan gewaarborgd is, er voldoende vraag is binnen woningmarkt naar dit type kavels. Ook dit rapport is opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Commanderie Ootmarsum" met bijbehorende inspraaknota, het stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan Commanderie Ootmarsum hebben met een ingang van 15 maart 2013 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er zes zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn namens meerdere mensen ingediend. Op het beeldkwaliteitsplan zijn geen reacties ingekomen.

Naar aanleiding van de zienswijzen stellen wij u voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de "Reactie nota van zienswijzen Commanderie Ootmarsum". In hoofdstuk 4 van deze nota treft u een overzicht aan van de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld.

Financiën

Voor het bestemmingsplan is reeds een financieel sluitende grondexploitatie opgesteld. Op 12 april 2013 is deze in de gemeenteraad behandeld. Hierin zijn de reeds gemaakte kosten en opbrengsten, de boekwaarde van de voormalige gemeentewerf en de nog te realiseren kosten en opbrengsten binnen het bestemmingsplan opgenomen.

Deze grondexploitatie is geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe inzichten en de wijzigingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen. Het betreft kleine aanpassingen waardoor de grondexploitatie financieel sluitend blijft

Wij stellen u voor om de geactualiseerde grondexploitatie vast te stellen.

Bij deze actualisatie is de ook de sanering van de gemeentewerf meegenomen. De sanering is inmiddels afgrond. De provincie heeft ook voor de sanering van de gemeentewerf en de NAVOS locatie (gronden gelegen nabij de weemhof) subsidie beschikbaar gesteld.

Daarnaast is het project ook aangedragen bij de provincie in het kader van Investeren met Gemeenten. De provincie heeft subsidie beschikbaar gesteld voor dit project.

Zoals hierboven reeds is beschreven draagt dit plan bij aan de recreatieve en toeristische aantrekkingskracht van Ootmarsum. Het is een plan met hoge kwaliteit en zeer hoogwaardige uitstraling. Voor de toekomst is het daarom van belang dat het beheer en onderhoud, dat mede bepalend is voor de kwaliteit van de inrichting en de uitstraling naar de omgeving, past bij de ambitie die wij bij dit plan nastreven. Wij adviseren u dan ook om voor het plangebied onderhoudsniveau A toe passen voor het beheer en onderhoud.

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

Drs. A.B.A.M. Damer

Mr. R.S. Cazemier

raadsbesluit

Agendanummer:

Afdeling:

Zaaknummer: 13.05880

Documentnummer: I13.029153

De raad van de gemeente Dinkelland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 oktober 2013;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

- Het digitale bestemmingsplan, zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1774OOTBPCOMMANDERIE-0401 vast te stellen en daarmee in te stemmen met de wijzigingen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.
- Ten aanzien van de zienswijzen te beslissen overeenkomstig de conclusies in de reactienota "Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Commanderie Ootmarsum";
- Er is gebruik gemaakt van de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPCOMMANDERIE-0401.dwg.
- In afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten anderszins verzekerd zijn.
- Het beeldkwaliteitsplan Commanderie Ootmarsum vast te stellen.
- De geactualiseerde grondexploitatie behorende bij het complex Commanderie vast te stellen en deze onderdeel uit te laten maken van het bestemmingsplan, door hem op te nemen in de bijlage van de toelichting.
- Voor het plangebied onderhoudsniveau A van toe passing te verklaren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van 5 november 2013 .

De griffier,

De voorzitter,

Mr. O.J.R.J. Huitema

Mr. R.S. Cazemier