



**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-
BESTEMMINGSPAN
"COMMANDERIE OOTMARSUM"**

 gemeente **Dinkelland**

Behorende bij raadsbesluit
5 November 2013

Inhoudsopgave

pagina

1. <u>Inleiding</u>	3
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	4
2.1. W.J.A. Loman en mevr. M.A.J. Loman Helthuis, Oldenzaalsestraat 49, 7631 CT OOTMARSUM	4
2.2. Mw. A.S.M.Brunninkhuis- Weersink, De Brake 10, 7631 KK OOTMARSUM	6
2.3. Dhr. J. van Wanrooij Van Bodelswingstraat 53 7631 JP OOTMARSUM en dhr. T. Klaver Van Bodelswingstraat 54 7631 JN OOTMARSUM, mede namens de heer Bult, Wildehof 3 7631 JV OOTMARSUM, de heer Bloemen, Wildehof 15 7631 JV OOTMARSUM, de heer Eppink Wildehof 7 7631 JV OOTMARSUM, de heer Hemmer, Wildehof 9 7631 JV OOTMARSUM. De heer Hofte, Wildehof 11 7631 JV OOTMARSUM. De heer Steghuis, Wildehof 13 7631 JV OOTMARSUM	8
2.4. J.G. Smelt, De Brake 6 7631 KK, OOTMARSUM, A.S.M. Brunninkhuis- Weersink, De Brake 10, 7631 KK OOTMARSUM, G.G. Ten Buuren, De Brake 4, 7631 KK OOTMARSUM, E.M. Aan de Stegge , de Brake 12, 7631 KK OOTMARSUM, H. Rekers, De Brake 8, 7631 KK OOTMARSUM en 10 andere buurtbewoners.	18
2.5 N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA GRONINGEN	24
2.6. Openluchtmuseum Smithuisstraat 2 7631 GH OOTMARSUM	27
3. <u>Ambtelijke aanpassingen</u>	28
4. <u>wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan</u>	30

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Commanderie Ootmarsum.' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 14 maart 2013 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad Dinkellandvisie is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 maart 2013 het ontwerp-bestemmingsplan "Commanderie Ootmarsum" voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Dene-kamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via een in de advertentie op de gemeentelijke website naar de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Het ontwerp-bestemmingsplan betreft een integrale herziening van de planologische regeling voor het gebied van de Commanderie te Ootmarsum. Het plangebied wordt begrensd door de Alleeweg, de van Bevervorderstraat, Smithuisstraat, Oldenzaals voetpad, Commanderiestraat, de Wildbaan, De Wildehof en de Brake.

Het plangebied wordt herontwikkeld. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het volgende mogelijk:

- Uitbreiding van de parkeerplaats de stadswaide;
- Realisatie van een aantal woningen;
- Realisatie van een hotel/ restaurant;
- Realisatie van een brasserie met ondergeschikte brouwerij;
- Realisatie van detailhandel in beperkte omvang.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. In de publicatie is aangegeven dat indieners van zienswijzen in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijze nader toe te lichten ten overstaan van een hoorcommissie, bestaande uit leden van de gemeenteraad. Indien zij van deze gelegenheid gebruik willen maken dienden zij dit bij de schriftelijke of mondelinge ingebrachte zienswijze aan te geven.

Er zijn 6 zienswijzen ingediend. In totaal hebben 26 reclamanten gebruik gemaakt van het recht om een zienswijze/zienswijzen in te dienen. In hoofdstuk twee wordt de ingekomen zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

In hoofdstuk drie worden de ambtshalve aanpassingen aan het bestemmingsplan weergegeven.

In hoofdstuk vier worden de wijzigingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen, op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1. W.J.A. Loman en mevr. M.A.J. Loman Helthuis, Oldenzaalsestraat 49, 7631 CT OOTMAR-SUM

Datum brief: 24 april 2013

Datum ontvangst: 25 april 2013

Groenstrook

Reclamanten zijn eigenaren van een voormalig boerenerf aan de Oldenzaalsestraat 49. De achtertuin ligt in het verlengde van het ontwerpbestemmingsplan aangrenzend aan de Wolfsbree. De achterzijde van het erf grenst aan een groenstrook. Deze biedt, mits voldoende hoog en dicht, voldoende privacy. Reclamanten willen een garantie dat de groenstrook minimaal 8 meter breed wordt. Zij willen zo een goede afscherming krijgen voor de uitbreiding van de parkeerplaats die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Reclamanten verwijzen hierbij naar de omgevingsvisie, die het erf markeert als een oud boerenerf.

Op dit moment is niet eenduidig af te lezen hoe de inrichting van de parkeerplaats is en waar zich de groenafscheidings bevinden. Daarnaast gaan reclamanten er vanuit dat de parkeerplaats niet via de Wolfsbree wordt ontsloten. Ook hebben reclamanten twijfels over de aantal parkeerplaatsen die worden aangegeven in het bestemmingsplan.

Gemeentelijk standpunt

Het perceel van reclamanten bevindt zich buiten het plangebied op een afstand van meer dan 20 meter. De door reclamanten aangehaalde groenstrook is opgenomen in het bestemmingsplan "Ootmarsum Overige gebieden". De breedte van de groenstrook varieert van 15 meter tot ruim 35 meter. De inrichting van de groenstrook valt niet binnen het bestemmingsplan "Commanderie Ootmarsum". Er worden dan ook geen aanpassingen gedaan aan de bestaande groenstructuur die grenst aan het perceel van reclamanten. Wij zijn van mening dat de huidige groenstructuur zorgt voor een voldoende groene inpassing van het voormalig boerenerf. Wel kunnen we u melden dat de parkeerplaats een groene uitstraling zal krijgen en aan de perceelsgrenzen landschappelijk wordt ingepast door middel van hagen die circa 1,20 meter hoog zijn. Met deze maatregel zijn wij van mening dat er voldoende afscheiding is tussen de woning van reclamant en de parkeerplaats. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de afstand niet verkleind.

De ontsluiting van de parkeerplaats vindt niet plaats via de Wolfsbree. De parkeerplaats krijgt een nieuwe ingang. De nieuwe ingang ligt verder van de woning van reclamanten dan in de huidige situatie.

Ten aanzien van de twijfels met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen verwijzen wij naar paragraaf 4.3.5 van de toelichting. Hierin is een onderbouwing gegeven voor de uitbreiding met het aantal parkeerplaatsen. Reclamanten geven niet aan op welke onderdelen deze onderbouwing onjuistheden bevat. Wij hebben geen reden om deze onderbouwing in twijfel te trekken.

Speelvoorziening

Reclamanten geven aan niet in te kunnen stemmen met de verplaatsing van de speelplaats naar de groenstrook die naast het perceel van reclamanten ligt.

Reden hiervoor is dat de plek niet centraal is en er weinig jonge gezinnen in de buurt wonen. Daarnaast is er weinig zon vanwege de grote en hoge bomen en tast het de privacy van reclamanten aan.

Zij stellen voor om de speelplaats te verplaatsen naar:

- De groenstrook bij de ingang van de laan tussen de vijvers;
- Open ruimtes op het kruispunt Alleeweg met de laan van de stadsweide;
- Tevens zijn er mogelijkheden ter plaatse van groenstroken in de wijk zelf.

Gemeentelijke standpunt

Op dit moment is er een speelvoorziening grenzend aan de woonwijk ten oosten van de begraafplaats. Door de uitbreiding van de parkeerplaats moet deze speelvoorziening worden verplaatst. Wij hebben gekeken naar mogelijkheden in de nabije omgeving. De locatie aan de Wolfsbree is hiervoor ruimtelijk geschikt. Deze ligt op korte afstand van de te verplaatsten speelvoorziening, waardoor kinderen uit de wijk Vinke hier gebruik van kunnen maken. De schaduw die wordt veroorzaakt door de hoge bomen is naar onze mening niet zodanig dat deze plek niet geschikt is voor een speelvoorziening.

De locaties die reclamanten als alternatieven aangeven zijn om de volgende redenen niet geschikt:

- *De locatie tussen vijvers is niet geschikt, omdat hier de ingang van de verbinding met de van Bevervordestraat is gelegen. Aan weerszijden is een historische bomenrij aanwezig waardoor er geen ruimte is om een speelvoorziening te realiseren.*
- *De open ruimte bij de kruising van de Alleeweg en de stadsweide is niet geschikt, omdat dit de hoofdontsluiting is van de parkeerplaats. Daarnaast komen op dit punt een aantal verbindingen samen (ontsluiting cogas voorziening, ontsluiting perceel Pikkemaat en de ontsluiting van de stadsweide) dat er geen ruimte is voor een veilige speelplek.*

Reclamanten geven aan dat er ook andere groenstroken in de wijk aanwezig zijn die voor een speelplek kunnen worden ingericht. Zoals hierboven reeds is beschreven hebben wij gekeken naar een locatie in de nabije omgeving van de bestaande speelplek. De groenstrook aan de Wolfsbree voldoet aan alle criteria. De speellocatie aan de Wolfsbree is goed zichtbaar vanaf de openbare weg. De beschikbare ruimte is toereikend voor de belangengroep. Spelen op deze locatie ten opzichte van de huidige locatie heeft geen essentieel verschil qua omzoming door de groenvoorziening. De afstand tussen de perceelgrens de speelplaats bedraagt gemiddeld 20 m. Er is voldoende afstand tussen de woning tot aan de speelvoorziening. Hoewel erkend wordt dat de situatie voor reclamanten wijzigt, is de situatie niet zodanig dat door de geplande speelvoorziening een onevenredige inbreuk op de privacy en het woongenot optreedt. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

Exploitatie

Reclamanten geven aan te willen weten welke kosten en opbrengsten er aangaande de gedeeltes van de twee exploitanten meegenomen zijn in de door de gemeenteraad goedgekeurde exploitatieberekening?

Gemeentelijk standpunt

Wij hebben met beide exploitanten een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst hebben wij afspraken gemaakt voor welke prijs de exploitanten de gronden van ons kopen. Deze gelden zijn bij de opbrengsten meegenomen in het exploitatieoverzicht. Qua kosten hebben we niet een overzicht per exploitant. Bij kosten zijn alle verwervingen, voorbereidingskosten, bouwrijpkosten etc. betrokken. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het plan. Wij gaan het exploitatieoverzicht met toelichting opnemen in de bijlage van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Conclusie: In de bijlage van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan worden het exploitatieoverzicht met toelichting opgenomen. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijzigingen van het plan.

2.2. Mw. A.S.M.Brunninkhuis- Weersink, De Brake 10, 7631 KK OOTMARSUM

Datum brief: 24 april 2013

Datum ontvangst: 25 april 2013

Reclamant is van mening dat door de bebouwing die gepland is op o.a. de visvijver zij onevenredig wordt aangetast in haar woongenot. Reclamant heeft in 2010 de woning aan de Brake gekocht vanwege de ligging nabij de natuur. Met het plan de Commanderie verandert haar uitzicht, waarbij de rust en gevoel van vrijheid voor reclamant volledig verdwijnt. De zienswijze heeft betrekking op de bouw van de woningen en het zogenaamde "molenhuisje" en het hotel en de horecavoorzieningen in het directe gezichtsveld en leefomgeving van reclamant. Deze bestemmingswijziging gaat gepaard met een ontoelaatbare overlast in termen van horizonvervuiling, geluidsoverlast, lichtoverlast en verkeersbewegingen.

Gemeentelijk standpunt

Aantasting woongenot

Reclamant woont net buiten het plangebied, tegenover de visvijver. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de demping van een groot deel van de visvijver. Op deze locatie zijn op basis van het ontwerpbestemming in totaal 17 woningen voorzien. Dit zijn kavels van circa 1000 m² of groter. De dichtstbijzijnde woning komt in ontwerpplan op circa 55 meter van de woning van reclamant.

Langs de Brake is een historische bomenlaan aanwezig. Deze blijft behouden en wordt in het kader van het project ook opgewaardeerd. In het bestemmingsplan heeft de bomenlaan de bestemming "groen" gekregen. Binnen deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Er mag niet zonder vergunning worden gekapt of geroid. Ook blijft een gedeelte van de vijver aanwezig met een oppervlakte van circa 5500m². Het grootste gedeelte van de grote vijver is in de jaren '50 en de jaren '70 gegraven. De kleine vijver en een gedeelte van de grote vijver zijn historische vijvers. Deze vijvers worden behouden en ook de beeldbepalende historische lanen worden behouden. Dit is door vertaald in het bestemmingsplan. Hierdoor wordt het plangebied gekenmerkt door een groene omzoming die zorgt voor een goede landschappelijke inpassing in de wijk.

Opgemerkt dient te worden dat besloten is het door reclamant aangehaalde Molenhuis te laten vervallen. Reden hiervoor is dat wij hebben moeten constateren dat door de situering van de kavel, de waterhuiskundige noodzakelijke kunstwerken op de locatie erg lastig zijn om te realiseren. De kosten die hieraan verbonden zijn, zijn zodanig hoog dat we de woningbouwkavel hebben heroverwogen. De dichtstbijzijnde woning komt in de nieuwe situatie op ruim 100 meter te liggen van reclamant. Wij zijn van mening door het behoud van de lanen en de vijvers en de kwalitatieve inrichting van het plan er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omgeving. Reclamant heeft weliswaar destijds de bouwgrond gekocht vanwege het vrije uitzicht over de vijverpartij, maar kan aan een bestaande situatie geen rechten ontlenen. Het is immers altijd mogelijk dat bepaalde ontwikkelingen wijzigingen aan de bestaande situatie brengen. Gezien de grote afstand tot de dichtstbijzijnde bebouwing en de inrichting van het plan is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat voor reclamanten.

Overigens merken wij op dat de huidige aanwezige vijvers en volkstuintjes geen status van een natuurgebied hebben.

Geluidsoverlast horeca

Voor de afstanden die gelden van horeca-activiteiten tot een rustige woonwijk hanteren wij de richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG brochure bedrijven milieuzonering 2009. De brochure hanteert een richtafstand tot een gevoelige bestemming vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Met betrekking tot geluid wordt een afstand van 10 meter aangehouden. De afstand van de horeca tot de dichtstbijzijnde woning is 50 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan. De afstand van het hotel tot aan de woning van reclamant bedraagt circa 140 meter.

Gelet op bovenstaande constateren wij dat er geen onevenredige afbreuk doet aan het woon en leefklimaat van reclamant.

Verkeersbewegingen

Reclamant vreest voor aantasting van haar woongenot vanwege de verkeersbewegingen. De ontsluiting van het plangebied vindt hoofdzakelijk plaats via de Rossumersestraat. Het verkeer kan niet via de Brake op de parkeerplaats van de stadsweide komen. De ontsluiting van de 16 woningen vindt plaats via de Wildehof. Voor de Brake houdt dit in dat er een nauwelijks tot geen toename is van het verkeer. Wij zijn dan ook van mening dat het woonklimaat van reclamant hierdoor niet wordt aangetast.

Lichtoverlast

Reclamant vreest voor lichtoverlast. Reclamant heeft echter niet aangegeven op welke wijze de overlast plaatsvindt. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen hoe wordt omgegaan met de verlichting. Reclamant heeft niet aangegeven op welke onderdelen de verlichting van invloed kan zijn op haar woongenot. In het beeldkwaliteitsplan is op pagina 73 een schema opgenomen hoe om wordt gegaan met de verlichting. Er wordt alleen op het plein bij de Brasserie gebruik gemaakt van schijnwerperspots. Deze zijn echter naar beneden gericht. De afstand van deze lichtarmaturen en de woning van reclamant bedraagt circa 120 meter. Voor de overige deelgebieden worden verlichtingsarmaturen gebruikt van maximaal 6 meter hoog.

In het bestemmingsplan zijn deze hoogtes ook opgenomen binnen de desbetreffende bestemmingen. Binnen de bestemming verkeer is op dit moment nog een hoogte opgenomen van maximaal 9 meter. Dit wordt aangepast naar 6 meter. Gezien de beperkte hoogte van de lichtarmaturen en de afstand tot de nabijgelegen woningen zijn wij van mening dat het woongenot van reclamant niet onevenredig wordt aangetast door verlichting

Conclusie: De woningbouwkavel in de zuidoosthoek van het plangebied en de daarbij behorende doorvertaling in de regels laten vervallen.

In artikel 9.2.2 wordt de hoogte aangepast naar 6 meter.

De overige aangedragen punten geven geen aanleiding tot wijzigingen in het plan.

2.3. Dhr. J. van Wanrooij Van Bodelswingstraat 53 7631 JP OOTMARSUM en dhr. T. Klaver Van Bodelswingstraat 54 7631 JN OOTMARSUM, mede namens de heer Bult, Wildehof 3 7631 JV OOTMARSUM, de heer Bloemen, Wildehof 15 7631 JV OOTMARSUM, de heer Eppink Wildehof 7 7631 JV OOTMARSUM, de heer Hemmer, Wildehof 9 7631 JV OOTMARSUM. De heer Hofte, Wildehof 11 7631 JV OOTMARSUM. De heer Steghuis, Wildehof 13 7631 JV OOTMARSUM¹

Datum brief: 24 april 2013

Ontvangst brief: 24 april 2013

Verkeer

Ontsluiting van de nieuwe woonwijk vindt plaats via de kruising Wildehof/ Van Bodelswingstraat. Deze ontsluiting zorgt ervoor dat de stoep die rechtstreeks naar de basisschool de Meander loopt wordt onderbroken. Dit zorgt volgens reclamanten voor onveilige situaties. De verkeerskundige zou hebben geoordeeld dat het qua beeldvorming en beleving het beste bij het plan past. Reclamanten verzoeken om de ontsluiting niet via de Wildehof maar via de Van Bevervordestraat te laten verlopen.

Gemeentelijk standpunt

Zoals in de inspraak nota al is aangegeven is voor de ontsluiting de noodzakelijke berekening gemaakt en de situatie beoordeeld. Voor bepaling van het aantal voertuigbewegingen die een woongebied oplevert is gebruik gemaakt van de werkwijze zoals beschreven in de door CROW uitgegeven publicatie 317, "parkeren en verkeersgeneratie".

De woningen die in het plan zijn opgenomen zijn onder te verdelen in een aantal clusters. Voor de cluster die exclusief ontsluit via een aansluiting op Wildehof/Van Bodelswingstraat, is sprake van een aantal van 16 woningen, type koop/vrijstaand. Het stedelijkheidstype voor de gemeente Dinkelland is op basis van adrestdichtheid geclassificeerd als "Niet stedelijk", met categorie "rest bebouwde kom" als stedelijke zone. Op basis van de systematiek volgens de genoemde publicatie dient rekening te worden gehouden met een gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal van 8,2 per woning. Het aantal voertuigbewegingen van deze cluster bedraagt derhalve 131 per werkdagemaal. Voor het drukste uur in het etmaal wordt het maatgevende spitsuur van 17-18 uur aangehouden met een gemiddelde van 9% van het werkdagemaalgemiddelde. Dit betekent dat in de drukste uur het aantal voertuigbewegingen minder dan 15 per uur bedraagt. De overige woonclusters en ook de in het Commanderieproject verder onder te brengen functies, zijn voor gemotoriseerd verkeer niet te bereiken via de Wildehof/Van Bodelswingstraat. Verkeersgeneratie van die overige plandelen behoeft daarom niet te worden meegenomen bij de te verwachten verkeerseffecten op deze wegen.

Voor de verkeersveiligheid op en in de directe omgeving van de Van Bodelswingstraat en Wildehof is het effect van een zo geringe toename van verkeer te verwaarlozen. Door de uitmonding van de cluster vorm te geven als een uitrit wordt bewerkstelligd dat de snelheid ter plaatse van de uitmonding laag is. Tevens wordt daarmee bereikt dat het verkeer komend vanuit de wooncluster al het overige verkeer voor moeten laten gaan. Wij zijn dan ook van mening dat de verkeersveiligheid van de schoolgaande kinderen en voetgangers niet in het geding komen.

Reclamanten geven aan dat beeldvorming en beleving voorde verkeerveiligheid gaat. Dit is dus niet het geval. De situatie is op puur verkeerskundige aspecten beoordeeld en wij zijn van mening dat het geringe aantal vervoersbewegingen en het feit dat qua uitvoering de ontsluiting wordt weergegeven als een uitrit er een verkeersveilige situatie ontstaat.

Verkeersdrukke Vinke en Wildehof

Reclamanten zijn van menig dat er onvoldoende onderzoek is uitgevoerd naar de toenemende verkeersdrukke in de wijken rondom het plangebied. De verkeersdrukke zal ook toenemen door de nieuwe

¹ Reclamanten hebben bij de inspraak aangegeven een machtiging overlegd dat de heren Klaver en van Wanrooij hen mogen vertegenwoordigen in het verdere proces tot het wijziging van het bestemmingsplan de Commanderie.

woonwijk Brookhuis. Reclamanten verzoeken om alsnog een verkeerscirculatieplan op te stellen en behouden het recht voor om na het verkrijgen van het onderzoek aanvullende bezwaar te maken.

Gemeentelijke standpunt

De toegang naar het Commanderieterrein vindt primair plaats aan de westkant van het plan. Route-analyse voor verkeer vanaf oostelijke herkomst (Denekamp en Duitsland) wijst uit dat dit verkeer volgens een voorkeursroute via Dusinksweg en N736 (Rossummerstraat) afwikkelt. Bewegwijzering naar de Commanderie zal niet via de woonwijken worden gericht. Verkeer met bestemming of herkomst op het Commanderieterrein zal zich derhalve niet afwikkelen via de woonwijken waar reclamanten wonen. Uitsluitend verkeer gerelateerd aan de woningen zal via de oostzijde van het plan (Wildehof) worden afgewikkeld. Zoals reeds aangeduid is in eerdere beantwoording van de inspraak en zienswijze, gaat het niet om een significante toename van verkeersintensiteiten die de capaciteit van de bestaande infrastructuur overstijgen. Wij zijn van mening dat er geen noodzaak is tot opstellen van een verkeerscirculatieplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan zullen we nadere onderbouwing betreffende verkeer opnemen.

Verkeersdrukte Commanderiestraat

Reclamanten zijn van mening dat de verkeersdrukte in de Commanderiestraat sterk zal toenemen. In het plan wordt geen rekening gehouden met de toename. Ook op dit punt verzoeken zij om een nader onderzoek in te stellen wat de verkeerstoename kan zijn in de omliggende wijken

Gemeentelijke Standpunt

De Commanderiestraat wordt de ontsluiting voor het hotel en een aantal van de nieuwe woningen. Bij de beoordeling van het plan is hier rekening mee gehouden. Ook bij de herinrichting van de Commanderiestraat wordt rekening gehouden met de toename van het verkeer. Met het profiel van de Commanderiestraat wordt voldoende ruimte geboden voor een goede verkeersafwikkeling. Het profiel van de Commanderiestraat is ook opgenomen in het ontwerp voor de openbare ruimte. Deze is in bijlage 2 behorende bij de toelichting opgenomen. De breedte van rijbaan bedraagt 4,5 meter. Voor het parkeren bij de woningen wordt een aparte strook gerealiseerd van 2,3 meter. De stadsbeek die deels langs de Commanderiestraat loopt is ook apart opgenomen en krijgt een breedte van 0.70 meter.

Sluipverkeer

Reclamanten vrezen voor verkeersdrukte in het plan Wildehof. Het gaat met name om het verkeer dat van de Denekampsestraat komt. Reclamanten verzoeken om verkeersremmende maatregelen te nemen bij de van Bodelswingstraat, de Wildehof en de Alleeweg. Hierdoor wordt de verkeersveiligheid vergroot en zal in de toekomst de rondweg om Ootmarsum intensiever gebruikt worden.

Gemeentelijk standpunt

Zoals eerder in de inspraak nota is vermeld worden er snelheidsremmende maatregelen genomen bij de Wildehof en van Bodelswingstraat. Reden hiervoor is dat er op dit moment door een deel van de weggebruikers de wettelijke maximum snelheid al wordt overschreden. De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Rossummerstraat. De toename van het verkeer op de Alleeweg zal daarom beperkt zijn. Maatregelen zijn hier niet nodig. Bij voltooiing van het plan "Brookhuis" wordt de Alleeweg heringericht, waardoor deze minder verkeersaantrekkelijk zal zijn.

Parkeerbeleid

Reclamanten zijn van mening dat de uitbreiding van de stadsweide met 150 plaatsen ontoereikend zal zijn. Door de extra activiteiten willen de bezoekers van het centrum parkeren bij de Commanderie. Zij willen hiervoor niet de parkeerplaats gebruiken bij de kloostertuin, omdat deze te ver weg ligt van de

Commanderie. Deze bezoekers zullen door de wijk gaan rijden en in de wijk gaan parkeren. Reclamanten verzoeken om parkeerremmende maatregelen bij de Wildehof

Gemeentelijk Standpunt

In het parkeerplan Ootmarsumis opgenomen dat er voor de Stadsweide een uitbreiding van 100 parkeerplaatsen gewenst. De stadsweide krijgt in de nieuwe situatie er 147 parkeerplaatsen bij. Voor het hotel wordt een aparte parkeerplaats aangelegd en de bezoekers van de brasserie en detailhandel (streekmarkt gaan parkeren op de stadsweide. Voor deze functies moeten op basis van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP - vastgesteld september 2009) samen 45 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. In de nieuwe situatie voldoet het plan aan de uitgangspunten van het GVVP.

Daarnaast is hierboven al aangegeven dat er snelheidsremmende maatregelen worden genomen bij de Wildehof.

De parkeerplaats bij de Kloostertuin bedoeld is voor bezoekers van het centrum en niet voor de Commanderie. Bezoekers voor de Commanderie komen in hoofdzaak vanaf de Rossummerstraat. De parkeerplaats stadsweide zal in de bewegwijzering worden opgenomen voor de bezoekers van de Commanderie. De angst die bestaat bij reclamanten dat hierdoor meer mensen in de wijk gaan parkeren delen wij niet. Er bestaat geen noodzaak om bij de Wildehof parkeerremmende maatregelen te nemen.

Waterhuishouding

Bij droog weer zal er geen water meer door de Molenbeek stromen. Hierdoor komt de watertoevoer van de overstort van de Molenbeek en de Stadsbeek naar de vijvers stil te liggen. Consequentie is dat er stilstaand water zal komen in de vijvers waardoor overlast zal ontstaan. Er zal meer sprake zijn van stankoverlast en ongedierte. Ook zal de overstort naar de van Bodelswingstraat/ Wildehof geheel stil vallen. De sloot die nu gelegen is achter de woningen zal stil staan en voor problemen veroorzaken. Reclamanten verzoeken om het reservoir en de achterliggende beek ondergronds te maken.

Gemeentelijk standpunt

Er is een waterstructuurplan opgesteld ter onderbouwing van dit plan. Deze is bijgevoegd in de bijlage bij het bestemmingsplan. Hieruit blijkt het volgende.

De Molenbeek ontspringt ten noordwesten van Ootmarsum op de oostelijke flank van de Kuiperberg. De Molenbeek is een bronbeek met een afvoer van enkele liters per seconde. In de huidige situatie stroomt de Molenbeek door de vijvers en zorgt daar voor voldoende water om de wegzijging en verdamping te compenseren waardoor het waterpeil in de vijvers nagenoeg constant blijft, met uitzondering van extreem droge situaties. In extreem droge situaties zakt het oppervlaktewaterpeil.

Het bestemmingsplan voorziet in de verlegging van de Molenbeek en in de loskoppeling met de vijvers tijdens basis afvoeren. Reclamanten uiten hun bezorgdheid over het mogelijk ontstaan van waterkwaliteitsproblemen in de vijvers met stankoverlast en de toename van ongedierte als gevolg.

Waterkwaliteitsproblemen ontstaan vaak door onvoldoende lichtinval en de afname van het zuurstofgehalte in het oppervlaktewater. Om waterkwaliteitsproblemen in de toekomstige situatie te voorkomen worden systeem- en inrichtingsmaatregelen getroffen.

Systeemmaatregelen

De belangrijkste wijziging om de kwaliteit van het water te behouden c.q. te verbeteren is de inrichting van de vijvers. Het centrale deel (buiten de oeverzone) van de oostelijke vijver wordt verdiept (waterkolom minimaal 1 m). Hiermee wordt voorkomen dat de waterkolom in de zomerperiode te snel opwarmt en de extra aanwas van algengroei en kroos wordt voorkomen. Plaatselijk worden natuurlijke

oevers gerealiseerd. Een meer natuurlijke oever biedt groeimogelijkheden voor water- en oeverplanten, schuilmogelijkheden voor watervlooiën en (roof)vis en maakt daardoor het ecosysteem van de vijver completer. De kans op een heldere in plaats van een troebele, zeer voedselrijke situatie wordt daardoor groter. Daarnaast worden er zwevende watervegetaties in de vijver geplaatst. Rondom het eiland worden groepen waterlelies geplant, aangevuld met fonteinkruiden, riet en lisdoddes. Deze waterplanten zorgen voor schaduwwerking op het water. Als de watervegetatie goed wordt beheerd, kan deze een teveel aan voedingsstoffen uit het water opnemen waardoor de waterkwaliteit verbetert. Daarnaast zorgt de koppeling van de stadsbeek voor een kleine toevoer van water die bijdraagt aan de doorspoeling van de vijvers.

Om het zakken van de waterpeilen in de vijvers in droge perioden te voorkomen wordt in de Molenbeek een waterverdeelwerk aangebracht. Het waterverdeelwerk kan in droge perioden extra water inlaten vanuit de Molenbeek in de vijver. Hiermee wordt het onderuit zakken van het vijverpeil voorkomen.

Reclamanten uiten hun bezorgdheid over problemen door het stilvallen van de overstort naar de Van Bodelswingstraat/ Wildehof.

Via een aflat stroomt het water uit de vijver in de watergang gelegen aan de achterzijde van de kavels aan de Van Bodelswingstraat. Vervolgens mondt de watergang uit in de vijver aan de Cobbingstraat. In het traject zijn drie stuwen aanwezig. In droge perioden blijft water voor de stuwen staan. Het stilstaande en ondiepe water kan vervolgens voor (stank)overlast zorgen.

De watergang achter de woningen aan de Bodelswingstraat en Alleeweg wordt heringericht. De aanwezige stuwen worden waar mogelijk verwijderd en de bodem wordt verhoogd. De watergang wordt ingericht als een "droge" bedding die alleen in extreme situaties water vanuit de vijvers afvoert. Onder normale omstandigheden valt de bedding droog. Hiermee wordt de overlast die nu wordt ervaren voorkomen.

Extreme neerslag

De vijvers worden kleiner. Dit houdt in dat op een kleinere oppervlakte meer water moet worden geborgen. Het normale komt dus lager te staan dan nu het geval is. De vijvers zullen dus dieper moeten worden. Dit is van invloed op het grondwater, het onderhoud van de vijver en de fauna ter plaatse. Dit aspect is niet onderzocht. Doordat de buffercapaciteit kleiner is kan volgens reclamanten ook niet worden voldaan aan de eis van 2,4 liter per seconde-hectare.

Gemeentelijk standpunt

Zoals hierboven is beschreven is voor het aspect water een waterstructuurplan opgesteld. Deze is in de bijlage behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de volledigheid verwijzen wij hiernaar. Hieronder wordt ingegaan op de mogelijke effecten bij extreme neerslag. Dit is ook in het waterstructuurplan opgenomen.

Het bestemmingsplan voorziet onder andere in de volgende veranderingen van het watersysteem:

Vijvers

Een groot deel van de oostelijke visvijver wordt gedempt. De westelijke vijver wordt vergroot. Voor de vijvers zijn de volgende ontwerppeilen vastgesteld:

- westelijke vijver; normaal peil NAP + 28,9 m, maximaal peil NAP + 29,9 m
- oostelijke vijver; normaal peil NAP + 27,9 m, maximaal peil NAP + 28,9 m

Molenbeek

De Molenbeek wordt losgekoppeld van de vijvers, onder normale omstandigheden (periode die circa 99,9% van de tijd voorkomt) stroomt al het water in de Molenbeek in benedenstroomse richting. Voor extreme situaties wordt middels een waterverdeelwerk de koppeling gemaakt met de vijver waarin het water tijdelijk kan worden geborgen. Extreme situaties komen slechts sporadisch voor. In de extreme situatie gaat het vooral om het voorkomen van overlast en schade tijdens piekafvoeren en het voorkomen van het onderuitzakken van het vijverpeil in droge perioden.

Door de ontwikkeling van de Commanderie, Stadsweide en het nieuwbouwplan voor de woningen neemt het areaal verhard oppervlak met circa 39.000 m² toe.

De toename van het verharde oppervlak is getoetst aan de afvoernorm van het Waterschap Regge en Dinkel. Het waterschap hanteert als maatgevende situatie de zogenaamde "waterschapsbui"; 40 mm neerslag in 75 minuten. Deze bui heeft een herhalingstijd van 50 tot 100 jaar. De afvoer vanwege de bui mag niet groter zijn dan van vergelijkbaar onbebouwd gebied; 2,4 l/s/ha. De toename van het verharde oppervlak zorgt voor een toename van de bergingsopgave van 1.560 m³. Het nieuwe oppervlak open water (ca. 14.400 m²) is ruim voldoende om met een kleine peilstijging (circa 0,11 m) de afvoer terug te brengen tot de toegestane 2,4 l/s/ha.

De benodigde berging in de vijvers voor de extreme afvoergolf vanuit de Molenbeek is getoetst aan de normen van het Waterschap Regge en Dinkel. Toetsingscriterium is dat bij een T=100 (eens per 100 jaar) het straatpeil niet wordt overschreden vanuit het oppervlaktewater. Voor de beide vijvers geldt dat ze bij extremen een meter bergende schijf kunnen opvangen (verschil tussen normaal en maximaal peil). Het meter peilverschil is voldoende om de hoge afvoergolf vanuit de Molenbeek tijdelijk te bergen. Voor afvoergolven groter dan het toetsingscriterium T=100 is een noodoverlaat voorzien.

Conclusie: een combinatie van hoge afvoeren van het verhard en onverhard oppervlak wordt niet afgewenteld op de omgeving en voldoet aan de gestelde normen van Waterschap Regge en Dinkel.

Invloed op de grondwaterstand in de omgeving

Het waterpeil in de westelijke vijver wordt in de nieuwe situatie NAP +28,90 m, circa 0,25 m lager dan het huidige peil. Het peil in de oostelijke vijver wordt in de nieuwe situatie NAP +27,90 m, circa 0,9 m lager dan het huidige peil. Tevens wordt de oostelijke vijver circa een meter uitgediept tot NAP +26,9 m, zodat uitgegaan mag worden van een bergende waterschijf van 1 meter (bij een gemiddeld vijverpeil).

In de huidige situatie hebben de vijvers deels een drainerende werking (aan de beide westzijden van de vijvers) en deels een infiltrerende werking (aan de beide oostzijden van de vijvers) ten aanzien van de omliggende grondwaterstanden. Het uitstralende effect hiervan rondom de vijvers is op basis van gemeten grondwaterstanden en oppervlaktewaterpeil gering.

Een verlaging van de oppervlaktewaterpeilen (met name in de oostelijke vijver) zal tot gevolg hebben dat de drainerende werking van de vijvers toeneemt. In theorie betekent dit dat lokaal (direct rondom de vijvers) de gemiddelde grondwaterstand enigszins verlaagd zal worden. Gezien de geringe dikte en de matige doorlatendheid van het watervoerend pakket, alsmede de bevindingen op basis van de grondwaterstandsmetingen bij de vijvers, zal het verlagend effect slechts optreden in een geringe straal rondom de vijvers. De verdieping van de oostelijke vijver tot NAP +26,9 m heeft geen noemenswaardige effecten op het oppervlaktepeil en de omliggende grondwaterstanden. Geconcludeerd kan worden dat door de herinrichting geen grondwateroverlast op zal treden in de zin van permanent hogere grondwaterstanden in de omgeving. Mogelijk kan wel sprake zijn van een geringe verlaging direct rondom de vijvers.

De demping van de noordelijke helft van de oostelijke vijver kan leiden tot een verhoging van de grondwaterstand ter plaatse. Het drainerend effect van de het dempen vijverdeel wordt deels gecompenseerd door de nieuwe beekloop (Molenbeek), waarvan het beekpeil in ieder geval lager zal liggen dan 0,8 m onder maaiveld.

Om de effecten van de veranderde oppervlaktewaterpeilen op de grondwaterstanden in de omgeving te monitoren wordt voorafgaand aan de realisatie van de planontwikkeling een grondwatermeetnet ingericht. Door voorafgaand aan de realisatie van de planontwikkeling de monitoring te starten wordt de referentiesituatie vastgelegd. Na de realisatie van de planontwikkeling kunnen de optredende grondwaterstanden vergeleken worden met de referentiesituatie.

Flora en Fauna

De effecten van het dempen van de vijver op de flora en fauna zijn getoetst aan de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet (flora- en faunaonderzoek op de locatie Commanderie te Ootmarsum, Faunaconsult 2011). Hieruit is gebleken dat het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels deels zal verdwijnen. Echter biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere foerageergebieden. Aanbevolen wordt om het verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen plaats te laten vinden.

De grote vijver een belangrijk functie als foerageergebied voor diverse vleermuizen heeft. Belangrijke foerageergebieden van vleermuizen worden in het kader van de Flora- en Faunawet gezien als een vaste rust- en verblijfplaats en zijn beschermd. Het verlies aan foerageergebied wordt buiten het plangebied gemitigeerd door elders beschut water aan te leggen. De compensatie van het foerageergebied valt buiten het bestemmingsplan van de Commanderie.

Er zijn geen negatieve effecten op de EHS en Natura 2000 te verwachten.

Onderhoud

Na de herinrichting wordt het beheer en onderhoud overgedragen aan Waterschap Regge en Dinkel. In een beheer- en onderhoudsplan wordt het toekomstige onderhoud en beheer afgestemd op de specifieke hydrologische omstandigheden ter plaatse.

Kwaliteit van het water

Reclamant geeft aan dat in juist in het bestemmingsplan wordt gesteld dat de kwaliteit van het water wordt verbeterd door de koppeling van de Molenbeek en de Stadsbeek. In het bestemmingsplan is niet aangegeven op basis waarvan de conclusie wordt getrokken en wat het referentieniveau is.

Gemeentelijk standpunt

In het bestemmingsplan is opgenomen dat in de toekomstige situatie de Molenbeek de Stadsbeek kruist. De Molenbeek en de Stadsbeek worden niet met elkaar verbonden. Door de loskoppeling van de Molenbeek met de vijvers wordt de kwaliteit van de Molenbeek verbeterd doordat er geen menging plaatsvindt met het water uit de vijvers. Doordat de Molenbeek zijn 'eigen' chemische samenstelling behoudt wordt gesteld dat de kwaliteit van de Molenbeek wordt verbeterd .

Herinrichting afscheiding Wildehof/ Van Bodelswingstraat met Commanderie.

Reclamant stelt voor om het huidige trottoir dat voor de woningen aan de Wildehof is gelegen te veranderen in een groenstrook. Het trottoir wordt dan verplaatst naar de overzijde in de groenstrook. Dit komt ook de verkeersveiligheid voor de schoolgaande kinderen ten goede.

Gemeentelijk Standpunt

Op dit moment bestaat er geen reden om deze voorgestelde aanpassing door te voeren. De uitrit van de toekomstige woonwijk wordt ook als uitrit aangelegd. Er blijft voor de schoolgaande kinderen aan beide kanten van de straat een mogelijkheid om richting de school te lopen. Er bestaat geen noodzaak om het trottoir om te zetten naar een groenstrook. Met de aanleg van de uitrit blijft er verkeerkundig gezien een veilige situatie.

Houtwal

Reclamanten verzoeken de groene wal, die de afscheiding vormt tussen de Commanderie en Wildehof/ Van Bodelswingstraat, zodanig vorm te geven dat ook de wal in de winter een groene afscheiding vormt. Hierdoor blijft de natuurlijke uitkijk vanuit de Wildehof behouden. Een andere optie is om de groenstrook uit te breiden binnen het plangebied van de Commanderie.

Gemeentelijk standpunt

Er is een ontwerp gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte. Hierin is ook opgenomen dat de groenwal die langs de Wildehof ligt zodanig wordt hersteld en aangeplant dat ook gedurende de winter de ondergroei groenblijvend is en de natuurlijk uitkijk vanuit de woningen vanuit de Wildehof behouden blijft. Hierin wordt tegemoet gekomen aan de reclamanten. Het leidt echter niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Bebouwing

Hoogteverschil de Commanderie versus woonwijk

Reclamanten geven aan dat plangebied van de commanderie 2 meter hoger ligt dan de woonwijk Wildehof. Hierdoor komen de woningen in principe 2 meter hoger te liggen ten opzichte van de woningen aan de Wildehof. Met een goothoogte van 3 en een nokhoogte 10 heeft dit grote consequenties voor het leefgenot en privacy in de wijk. Reclamanten verzoeken de nokhoogte met 2 meter te verlagen en een verbod op dakkapellen richting de Wildehof voor de huizen die zicht hebben op de Wildehof.

Gemeentelijk standpunt

Ootmarsum is gelegen op een stuwwal. Een kenmerk is dus dat Ootmarsum gelegen is op een helling. Het klopt dat het plangebied hoger ligt dan de Wildehof. Het hoogteverschil bedraagt echter geen twee meter maar circa 1,50 meter. De nieuwe woningen zijn op circa 40 meter geprojecteerd van de woningen aan de Wildehof en is er een groene afscheiding door een houtwal. Deze houtwal is wat hoger gelegen en de hoogte van de bomen is circa 12 meter hoog. Ten opzichte van het beeldkwaliteitplan is besloten om het maaiveld richting de Wildehof geleidelijk te laten aflopen om het hoogteverschil op een natuurlijke wijze op te vangen. Bijkomend voordeel is dat hierdoor de kavels lager komen te liggen. Het hoogteverschil tussen de Wildehof en de eerste bouwvlakken is hierdoor circa 1,50 meter. Een gedeelte van de houtwal aan de zijde van de Wildehof blijft behouden. Ook de hoogte van de houtwal (circa 12 meter) blijft behouden. In deze strook wordt alleen regulier onderhoud gepleegd en daarmee blijft de bestaande afscherming richting de Wildehof grotendeels behouden. Wel wordt de totale breedte smaller. Om zowel de nieuwe bewoners als de reeds aanwezige omwonenden voldoende privacy te garanderen wordt aan de binnenzijde de houtwal versterkt met inheems struweel. Het struweel wordt op den duur circa 5 tot 8 meter hoog. Voorts is de afstand tussen de perceelsgrenzen van de te realiseren en de reeds aanwezige woningen ruim 40 meter. Gelet op deze afstand en de aanwezige groenstrook en de hoogte van het struweel daarin, leveren de te realiseren woningen geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten op.

Ook is in het bestemmingsplan een dakhelling opgenomen. Dit houdt in dat in nok beperkte mogelijkheden zijn om een volwaardige leefruimte te creëren. Gelet op bovenstaande zijn wij van mening dat er geen onaanvaardbare inbreuk plaatsvindt op de privacy en het woon- en leefgenot van reclamanten.

Daarnaast verzoekt reclamant om dakkapellen richting de woningen aan de Wildehof te verbieden. Dit verbod achten wij niet noodzakelijk gezien de bovenstaande feiten.

Molenhuisje

Reclamanten maken bezwaar tegen de bouwkael die in het zuidoosten van het plangebied is gesitueerd, het zogenaamde molenhuisje. Reclamanten zijn van mening dat de onderbouwing van deze kavel onvoldoende gemotiveerd is. Zij hebben geen bewijzen gezien dat er vroeger een molenhuisje heeft bestaan. Ook de opgenomen bouwhoogtes zorgen voor een grote inbreuk op de privacy en het leefgenot van de woningen aan de Wildehof en die van Bodelswingstraat. Het argument dat deze woning in zichtlijn is gesitueerd is naar mening van reclamanten onjuist. Het hotel onderbreekt namelijk de zichtlijn.

Gemeentelijk standpunt

In het stedenbouwkundig plan is aangegeven dat de woning in de zuidoost hoek in de zichtlijn opgenomen is vanuit het hotel. Op historische kaarten zijn aanwijzingen te vinden dat er in deze hoek ooit een waterrad en bijgebouw heeft bestaan. De woning die hier geprojecteerd is zou een verwijzing kunnen zijn naar het verleden.

Wij hebben echter moeten constateren door de situering van de kavel de waterhuiskundige noodzakelijke kunstwerken op de locatie erg lastig zijn om te realiseren. De kosten die hieraan verbonden zijn, zijn zodanig hoog dat we de woningbouwkael hebben heroverwogen. Ook het feit dat omwonenden grote bezwaren hebben tegen de bouw van de woning hebben wij besloten deze kavel laten te vervallen. Doordat er nu is gebleken dat op andere posten de kosten meevallen heeft het laten vervallen van deze kavel geen negatieve consequenties voor de exploitatie. De exploitatie sluit ook met het vervallen van de kavel. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Brouwerij/ Stokerij

Reclamanten vragen hoe de kleinschaligheid van de brouwerij/ stokerij wordt gehandhaafd.

Gemeentelijk standpunt

In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen waarbinnen zowel de brasserie met de brouwerij/ stokerij gerealiseerd moet worden. De oppervlakte bedraagt maximaal 800m². Daarnaast wordt bij omgevingsvergunning die wordt verleend ook gekeken of de omvang aanvaardbaar is. Op basis van het bestemmingsplan en de toekomstige vergunning kan de gemeente handhavend optreden als strijdigheden worden geconstateerd.

Artikel 10 Water

Reclamanten vragen duidelijkheid over welke bouwwerken, geen gebouwen zijnde hierbinnen kunnen worden opgericht. Het bestemmingsplan geeft aan dat de maximale hoogte hiervoor 3 meter mag bedragen.

Gemeentelijk standpunt

De bepaling voorziet in de mogelijkheid voor de realisatie van waterhuishoudkundige kunstwerken zoals sluizen, stuwen en bruggen e.d.

Hotel

Reclamanten geven aan dat zij vrezen dat het hotel wordt gebruikt voor time sharing. Zij verzoeken dat wordt geborgd dat dat voor een groot aantal jaren niet zal plaatsvinden. In gesprekken met de ontwikkelaar hebben zij opgevangen dit tot de mogelijkheden behoort.

Gemeentelijk Standpunt

In het bestemmingsplan is opgenomen welk gebruik is toegestaan. Het eiland heeft de bestemming Horeca. Daarnaast heeft het perceel de aanduiding 'specifieke vorm van horeca- hotel'. Binnen de bestemming Horeca morgen horecabedrijf categorie 1 en 2 worden gevestigd. In de begripspaling van het bestemmingsplan wordt omschreven welke activiteiten hieronder vallen. Het gebruik moet altijd ten dienste zijn van de bestemming. Zolang het hotel voor verblijfsrecreatieve doeleinden wordt gebruikt is het passend binnen de bestemming. Dit houdt in dat een vorm van Time sharing is toegestaan zolang de hotelkamers maar gebruikt worden voor verblijfsrecreatieve doeleinden.

Daarnaast is in artikel 7.4 opgenomen dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt gerekend het gebruik of het in gebruik geven van gebouwen en/of gronden voor permanent wonen, met uitzondering van het wonen in een bedrijfswoning.

Het bestemmingsplan staat dus niet toe dat eventuele hotelkamers worden gebruikt ten behoeve van permanente bewoning.

Economische motieven en haalbaarheid

Verkoop woningbouwkavels

Reclamanten geven aan dat de uitvoerbaarheid van plan gebaseerd is op de uitgifte van de woningbouwkavels. Voor de uitvoerbaarheid is een rapport van Snelder Zijlstra opgesteld. Reclamanten geven aan dat het rapport niet uitgaat van de meest recente gegevens waarbij de recessie niet volledig is meegenomen. Ook zijn de aangepaste hypotheekregels niet meegenomen.

Gemeentelijk Standpunt

Ten tijde van het opstellen van het woningbouwbehoefte onderzoek waren de nieuwe hypotheekregels nog niet bekend. In het onderzoek wordt hier echter wel ingegaan wat de mogelijke consequenties hiervan kunnen zijn.

In het onderzoek zijn wel de verkoopresultaten van de afgelopen 5 jaar meegenomen. De recessie die al enige jaren aan de gang is, is hierin meegenomen, evenals de eerste geluiden dat de woningmarkt weer aantrekt. Het onderzoek is zorgvuldig tot stand gekomen en inhoudelijk onderschrijven wij de conclusie. Wij zijn dan ook van mening dat er geen reden is om een aanvullend onderzoek uit te zetten.

Onderbouwing bestemmingsplan

Reclamanten geven aan dat in het bestemmingsplan is opgenomen dat de gemeente in principe alleen bouwt voor de lokale woningbouwbehoefte. Deze punten zijn niet meegenomen bij het rapport van Snelder Zijlstra Makelaars. Ook is niet meegenomen dat er meer mensen vertrekken dan dat er komen.

Reclamanten zijn van mening dat gezien de aangedragen informatie de verkoop van de kavels zal achterblijven. Zij vragen of de gemeente dan het huidige plan handhaaft of er dan concessies worden gemaakt in de vorm van uitgifte van meer (kleinere kavels). Zij vragen wat er gedaan gaat worden als de uitgifte van de kavels achterblijft.

Gemeentelijk standpunt

Het gemeentelijk beleid is dat we een taak hebben om in de woningbouwbehoefte voor lokale bevolking willen voorzien. Zij worden dan ook als eerste aangeschreven bij de uitgifte of zij interesse hebben in de kavels. De onderbouwing van de behoefte is opgenomen in de woonvisie 2011 +. De woningbouw kavels binnen het plangebied de Commanderie voldoen aan deze woonvisie. Deze woonvisie is afgestemd met de provincie en omliggende gemeenten. Daarnaast hebben wij naar aanleiding van inspraakreacties een woningbouwbehoefteonderzoek laten opstellen bij Snelder Zijlstra Makelaars. Zij zijn gespecialiseerd in de woningmarkt en goed op de hoogte met de woningmarktsituatie in deze regio. In het onderzoek wordt ook juist ingegaan op de behoefte naar woningbouw kavels met een omvang van rond de 1000m².

De aspecten die worden aangedragen door reclamanten zijn wel meegenomen bij de beoordeling. De conclusie van het onderzoek van Snelder Zijlstra Makelaars is dat het plan verkoopbaar is en dat het voorgestelde uitgifte patroon past binnen de behoefte.

Daarnaast vraagt reclamant wat er gebeurd als de verkoop tegen valt en of er dan meerdere kleinere kavels in de markt worden gezet. Het bestemmingsplan voorziet hier niet in. Wij kunnen niet zomaar het aantal kavels wijzigen. Hiervoor moet een aparte procedure worden doorlopen waarbij opnieuw moet worden getoetst aan een goede ruimtelijke ordening.

Vooralsnog hebben wij geen reden om te twijfelen aan de uitvoerbaarheid van de woningbouw kavels. Bij de exploitatie is ook rekening gehouden met een gefaseerde uitgifte.

Exploitatie overzicht

Reclamanten hebben een WOB verzoek ingediend om nadere inzicht te krijgen in de exploitatieovereenkomsten en de exploitatieopzet. Ten tijde van de ter inzage termijn waren deze gegevens niet verstrekt en behouden het recht om aanvullend een zienswijze hierop in te dienen.

Reclamanten zijn van mening dat het project kan uitlopen op een financieel debacle. Zij vragen zich af of de gemeente niet beter kan investeren in urgente maatschappelijke knelpunten. Zij zijn van mening dat er een betere onderbouwing moet komen van de haalbaarheid van het plan. Als dit niet gebeurd maken wij bezwaar tegen het gehele plan de Commanderie.

Gemeentelijk standpunt

Reclamanten hebben na de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de totale exploitatieopzet ontvangen met toelichting op de verschillende onderdelen. Daarnaast hebben zij ook de exploitatieovereenkomsten ontvangen. Zij hebben twee weken de gelegenheid gehad om de zienswijze aan te vullen. Hiervan hebben ze geen gebruik gemaakt. Wij gaan er vanuit dat de aanvullende gegevens voldoende duidelijkheid hebben gegeven over de financiële haalbaarheid van het plan.

Conclusie: De woningbouw kavel in de zuidoost hoek van het plangebied en de daarbij behorende doorvertaling in de regels laten vervallen.

In de toelichting van het bestemmingsplan het gemeentelijk beleid ten aanzien van uitgifte kavels, verkeer, parkeren en water verduidelijken en aanvullen.

De overige punten die zijn aangedragen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4. J.G. Smelt, De Brake 6 7631 KK, OOTMARSUM, A.S.M. Brunninkhuis- Weersink, De Brake 10, 7631 KK OOTMARSUM, G.G. Ten Buuren, De Brake 4, 7631 KK OOTMARSUM, E.M. Aan de Stegge , de Brake 12, 7631 KK OOTMARSUM, H. Rekers, De Brake 8, 7631 KK OOTMARSUM en 10 andere buurtbewoners.

Reclamanten geven aan dat zij van mening zijn dat in de inspraakperiode niet alle opmerkingen zijn beantwoord en dat de gevraagde informatie niet is aangeleverd.

Gemeentelijk standpunt

Reclamanten geven niet aan op welke onderdelen hun inspraakreactie niet is beantwoord. Daarnaast zijn de documenten, op basis waarvan de raad het besluit over de Commanderie heeft genomen, verstrekt. Het is niet duidelijk op welke onderdelen er niet is voldaan aan de inspraaknota en het verzoek om aanvullende informatie. Daarnaast hebben reclamanten na de ter inzage legging aanvullende informatie gekregen in de zin van een aanvulling op de exploitatieoverzicht en de exploitatieovereenkomsten en de bijbehorende bijlagen. Zij hebben een redelijk termijn van twee weken gekregen om een aanvulling te geven op de ingediende zienswijze. Zij hebben hier geen gebruik van gemaakt. Wij gaan er dan ook vanuit dat de aanvullende informatie voldoende duidelijkheid heeft gegeven over de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Locatiekeuze, omvang van de ontwikkeling en participatie door de gemeente

Reclamanten zijn van mening dat de gemeente zelf heeft erkend dat er geen relatie is tussen de voorgenomen ontwikkeling en de locatiekeuze van het plangebied. Dit heeft de gemeente gedaan in het antwoord op de reactie die de rijksdienst voor het cultureel erfgoed heeft ingediend. Reclamanten geven aan dat goedkopere alternatieven zijn waar een dergelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd, waarbij de impact op de omgeving substantieel lager is. Een gedegen afweging van de locatiekeuze heeft niet plaatsgevonden en reclamanten vorderen dat dat alsnog wordt gedaan.

Gemeentelijk standpunt

In de vooroverlegreactie van de Rijksdienst voor cultureel erfgoed was aangegeven dat door de omschrijving het idee werd geschetst dat er een exacte kopie komt te staan van het huis de Commanderie. Dit is niet juist en zij hebben ons verzocht de tekst aan te passen dat het een ontwikkeling is, die geïnspireerd is op de geschiedenis van het gebied. Dit hebben wij ook aangepast. De ontwikkeling heeft dus zeker wel een connectie met de geschiedenis van het plangebied. Daarnaast spelen ook andere factoren een rol waarom deze begrenzing van het plangebied is gekozen. Zo is er binnen het plangebied de voormalige gemeentewerf Ootmarsum gelegen. Deze locatie moest worden herontwikkeld, omdat de panden leegstonden na de verplaatsing van de gemeentewerf en de brandweer. De gebouwen waren deels voorzien van asbest en de gronden waren vervuild. Hierdoor was er vanuit ruimtelijk oogpunt gezien sprake van een ongewenste situatie. De herontwikkeling en sanering van de voormalige gemeentewerf maakt onderdeel uit van het plan. Daarnaast heeft het Openluchtmuseum(OLM) aangegeven uit te willen breiden. Het OLM heeft een belangrijke maatschappelijke functie en ook deze ontwikkeling hebben wij opgenomen binnen het plangebied. Daarnaast zijn er in het beeldkwaliteitsplan eisen gesteld aan de uitstraling van het gebied dat verwijst naar de geschiedenis van het gebied. Gezien het vorengaande is de conclusie dat de locatiekeuze voldoende is gemotiveerd en dat de doelstellingen van dit plan, mede gezien de geschiedenis van deze locatie, ook niet elders in Ootmarsum kunnen worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling wordt van het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het plan.

Omvang plan

Reclamanten zijn van mening dat mogelijk vanwege de kosten die gepaard gaan met de realisatie van de horecavoorziening er uitbreiding van het plan heeft plaatsgevonden om het plan haalbaar te maken. Naast de realisatie van de geplande horecavoorziening voorziet het plan ook voor een omvangrijk deel in woningbouw in het hoogste prijssegment. De omvang van het plan is nu zodanig dat het niet past binnen de bestaande woonomgeving van het plangebied. Reclamanten verzoeken dat de omvang van de ontwikkeling wordt beperkt.

Reclamanten snappen ook niet dat de gemeente participeert in een dergelijke omvangrijke en risicovolle ontwikkeling. De gemeente zou opbrengsten moeten besteden aan urgente maatschappelijke knelpunten

Gemeentelijk standpunt

Reclamanten geven aan dat het plan zich in eerste instantie zou beperken tot alleen de bouw van een hotel en een bierbrouwerij. Dit is onjuist. Stichting Commanderie heeft jaren geleden meerdere plannen gehad om alleen een gebouw te realiseren dat refereert aan het vroegere Commanderie. Deze plannen zijn vanuit de gemeente nooit doorgezet van vanwege het gebrek van de financiële haalbaarheid. Op het moment dat voor de gemeente ook andere (maatschappelijke) doelstellingen aan de orde waren zoals de herontwikkeling (inclusief sanering van vervuilde grond) van de voormalige gemeentewerf en uitbreiding van het openluchtmuseum hebben wij een werkgroep opgericht samen met het Openluchtmuseum en de stichting Commanderie om te kijken hoe de verschillende doelen en belangen binnen het plangebied opgenomen konden worden. Vanaf dat moment is er ook altijd sprake geweest van een deelgebied voor woningbouw. Het is ook niet mogelijk om het gebied in omvang te verkleinen aangezien de gestelde doelen niet worden gehaald.

Stedenbouwkundig zijn de verschillende deelgebieden onlosmakelijk met elkaar verbonden en maken samen het plan. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het ook niet wenselijk om grote wijzigingen aan te brengen in het plan.

Ook is het juist dat bij uitvoerbaarheid rekening is gehouden met de opbrengsten van de bouwkavels voor woningen. Waarbij wij melden dat gemeente geen gelden investeert, maar dat de opbrengsten (inclusief de provinciale subsidies die gemeente heeft ontvangen) van het project alle kosten dekken. Ook participeren wij niet met de betrokken marktpartijen. Zij kopen van de gemeente bouwrijpe grond voor een marktconforme prijs en zijn volledig zelf verantwoordelijk voor de verdere ontwikkeling.

Verkeersafwikkeling, parkeervoorzieningen

Reclamanten zijn van mening dat bij de beantwoording van de inspraak onvoldoende is ingegaan op de verkeerstoename die het hotel en horecavoorziening met zich meebrengen. De forse toename van de verkeersbewegingen veroorzaakt een ontoelaatbare overlast voor de woonomgeving.

Ook is er onvoldoende aandacht besteed aan de oversteek die schoolgaande kinderen moeten maken bij de nieuwe ontsluiting van de toekomstige woonwijk. Dit is een zeer kwetsbare groep. Reclamanten zijn van mening dat beleving en beeldvorming niet vóór mogen gaan als het gaat om verkeersveiligheid.

Ook zal de komende jaren de verkeersdrukke, naast de autonome groei, verder gaan toenemen vanwege de bouw van woningen op plan Brookhuis. In het plan wordt hieraan voorbij gegaan.

De uitbreiding van de stadsweide met 150 parkeerplaatsen is niet toereikend. In de inspraaknota wordt verwezen naar de parkeerplaatsen die bij de Kloostertuin zijn gerealiseerd. Hiervan zal geen gebruik worden gemaakt, omdat de afstand tot de Commanderie simpelweg te groot is.

Reclamanten zijn van mening dat onderbouwing op dit onderdeel tekort schiet en verzoeken een nader onderzoek naar de verkeerstromen en de parkeerbehoefte waarbij alle relevante bestaande en toekomstige ontwikkeling worden betrokken.

Gemeentelijk standpunt

Hierbij verwijzen wij naar onze reactie onder 2.3. Hier wordt uitgebreid ingegaan op de verschillende aspecten die reclamanten aandragen ten aanzien van het aspect verkeer.

Wij zijn van mening dat het aspect verkeer voldoende is onderzocht er geen aanleiding bestaat om nader onderzoek hier naar uit te voeren. In de toelichting van het bestemmingsplan zullen we het aspect verkeer beter toelichten.

Kinderspeelplaats.

Reclamanten zijn van mening dat de verplaatsing van de speelplaats naar de picknickplaats bij de Wolfsbree onacceptabel is. Op deze strook staan beeldbepalende eiken. Hierdoor moeten de kinderen dus in de schaduw spelen en worden ze blootgesteld aan vallende eikels, hars, teken, etc. Reclamanten verzoeken dat het plan wordt aangepast dat er wordt voorzien in een gelijkwaardige en veilige speelplaats.

Gemeentelijk Standpunt

De speelplaats wordt circa 80 meter verplaatst naar een bestaande groenstrook. Hier staan inderdaad eiken. Het is heel goed mogelijk om binnen de groenstrook een speelvoorziening te realiseren. Wij delen de mening van reclamanten niet dat het spelen nabij eiken gevaarlijk is voor kinderen. Hierbij verwijzen wij u ook naar onze reactie onder 2.1.

Peilhoogte, aantasting woongenot, overlast licht en geluid.

De peilhoogte van het eiland in het plangebied is niet bekend. Een klein verschil in peilhoogte ten opzichte van het peil van de bestaande omliggende bebouwing heeft een forse consequentie waarin geluidsoverlast, lichtuitstraling en aantasting van het woongenot wordt ervaren.

Reclamanten vorderen dat de peilhoogten worden aangegeven en opgelegd. Deze peilhoogten kunnen dan betrokken worden bij de onderzoeken naar geluidsoverlast, lichtvervuiling en aantasting van het woongenot.

Daarnaast vorderen reclamanten dat hierbij wordt betrokken dat er geen demping van geluid kan plaatsvinden doordat de horecavoorziening wordt omringd door een waterpartij.

Ook is de hoogte die is opgenomen voor het hotel te hoog. Het is niet passend binnen de omgeving en vormt een ontoelaatbare aantasting van het woongenot. Reclamanten verwijzen naar het bestemmingsplan Vinke waarbij restricties zijn opgenomen voor de bouwhoogte vanwege zichtlijnen van de omgeving. Dit aspect moet mee worden genomen bij de vaststelling van de maximaal toegestane hoogte en verzoeken de hoogte van het hotel substantieel te verlagen.

Reclamanten maken bezwaar tegen de omvang en de situering van het hotel, horecavoorzieningen, molenhuisje en de nieuwbouwwoningen. Reclamanten kijken op dit moment uit over een waterpartij met mooie groensingels en een groene en rustige omgeving. Dit dreigt geheel te worden gewijzigd door de voorgenomen bouwplannen. Hierdoor wordt het woongenot ontoelaatbaar verstoord. Reclamanten vorderen dat het plan drastisch wordt beperkt qua impact op het woongenot.

Gemeentelijk standpunt

Inmiddels is er een ontwerp gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte waar ook is gekeken naar het peil. Het peil van het commanderieeiland komt op 31 m NAP te liggen. De woningen van de reclamanten woonachtig aan De Brake tegenover het hoteleiland hebben een peil van 32,5 tot 33,5 m NAP. Dit is ingemeten door Metrica. Dit houdt dus in dat het eiland een 1,5 tot 2,5 meter lager komt te liggen dan deze woningen. Het is ook niet logisch om hiervan af te wijken, omdat anders het eiland veel te hoog komt te liggen ten opzichte van het waterpeil.

Wij hebben bij het stedenbouwkundig ontwerp een stedenbouwkundig bureau ingeschakeld. Het ontwerp is in de bijlage van het bestemmingsplan opgenomen. Hierin wordt ingegaan hoe het plangebied past binnen de omgeving. De reden dat voor het hoofdgebouw van het hotel een grotere hoogte is opgenomen, is dat het gebouw een bepaalde massa moet hebben om stedenbouwkundig de juiste uitstraling te generen. Hieronder is een illustratie opgenomen hoe het hotel eruit gaat zien.



Het bestemmingsplan biedt ook maar voor een beperkte gedeelte een bouwvlak deze hoogte. De zichtlijn vanuit de stadsweide/ Commanderiestraat is ook gericht op het hotel. Daarnaast bedraagt de afstand van de woning tot deze bouwmogelijkheid circa 80 meter en is de bouwmogelijkheid zodanig dat smalle de kant van het hoofdgebouw richting de woningen wordt gerealiseerd. Vanwege de bovenstaande feiten zijn wij van mening dat de opgenomen hoogte van 16 meter verantwoord is en niet leidt tot aantasting van het woon- en leefgenot.

Reclamanten verwijzen ook naar het bestemmingsplan voor de wijk Vinke. Hierin zouden restricties zijn opgenomen voor de bouwhoogte in verband met zichtlijnen. Het bestemmingsplan geeft echter aan dat bij de wijk Vinke gekeken is naar de relatielijnen met de omgeving. In het bestemmingsplan Vinke zijn er geen beperkingen opgenomen met betrekking tot de bouwhoogte om bepaalde zichtlijnen te handhaven.

Het peil wordt normaliter niet vastgelegd in het bestemming plan. Maar om reclamanten tegemoet te komen gaan wij in de bijlage van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan de peilhoogten opnemen.

Daarnaast zijn reclamanten bang voor geluid en lichtoverlast. Voor de afstanden die gelden van horeca-activiteiten tot een rustige woonwijk hanteren wij de richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG brochure bedrijven milieuzonering 2009. De richtafstandenlijst hanteert een richtafstand tot een gevoelige bestemming vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Met betrekking tot geluid wordt een afstand van 10 meter aangehouden. De afstand van de horeca tot de dichtstbijzijnde woning is 50 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Daarnaast is in het geluidsonderzoek rekening gehouden reguliere bedrijfsvoering binnen de bestemming van horeca. Het is niet toegestaan om buiten versterkte muziek te gehore brengen. Versterkte muziek wordt meestal gebruikt bij evenementen. Bij eventuele evenementen moet er een vergunning worden aangevraagd op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening. Bij deze vergunning wordt aspect geluid op basis van de Wet Milieubeheer beoordeeld of deze aanvaardbaar is.

Gelet op bovenstaande constateren wij dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voldoende is gemotiveerd dat er geen sprake is van een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat. Het feit dat er geen demping plaatsvindt door de aanwezigheid van de vijvers doet niet af aan de beantwoording die wij destijds hebben gegeven.

Ten aanzien van lichtoverlast verwijzen wij naar onze reactie onder 2.2..

Bouwmassa

Daarnaast maken reclamanten bezwaar tegen de situering en omvang van de voorgenomen bebouwing. Zoals hierboven reeds is aangegeven hebben wij ons laten adviseren door een stedenbouwkundig bureau dat een plan heeft opgesteld die naar onze mening goed past in de omgeving en zelfs een meerwaarde kan betekenen voor de omgeving. Wij begrijpen dat het voorgenomen plan een hele verandering betekent voor de direct omwonenden. De raad heeft bij het bepalen om wel of geen medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan een ruime mate van beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen niet worden overschreden en het recht mag niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in de optiek van de raad geen onwenselijke planologische situatie op. Deze ontwikkeling wordt vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht. Daarbij heeft de raad ook de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het belang van de gemeente is om tot een goede herontwikkeling te komen van het plangebied. Hierbij staan drie doelen centraal. De sloop en sanering van de voormalige gemeentewerf, uitbreiding van het openluchtmuseum en de ontwikkeling van de Commanderie. Het belang van reclamanten is gelegen in een goed woon- en leefklimaat. Door het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is voldoende gewaarborgd dat de bebouwing en de toegestane functies passend zijn bij de omgeving en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het realiseren van het plan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naast omwonenden op.

Waterhuishouding, stilstaand water, waterpeil

Reclamanten zijn van mening dat er onvoldoende onderzoek is verricht naar de effecten en risico's van de voorgenomen water maatregelen. Het gaat dan om de demping van de vijver en het verdiepen van de vijver. Niet duidelijk is wat voor invloed dit heeft op woningen met kelders, infrastructuur en flora en fauna.

Ook vorderen reclamanten dat in de vijvers geen sprake mag zijn van stilstaand water. Dit zorgt voor overlast in de vorm van stank, ongedierte en alg.

Reclamanten geven daarnaast aan dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de effecten van het verlagen het waterpeil op de flora en fauna, infrastructuur en de omliggende bebouwing.

Gemeentelijk standpunt

Als aanvulling op het bestemmingsplan is een waterstructuurplan opgesteld. In dit waterstructuurplan zijn alle watermaatregelen opgenomen en ook gekeken wat de effecten daarvan zijn. Ook is er een aanvullend geohydrologisch onderzoek uitgevoerd in de vijver die verdiept moet worden. Deze gegevens zijn betrokken bij het waterstructuurplan. Ook is er in een eerder stadium een uitgebreid flora en fauna onderzoek uitgevoerd waarbij is gekeken naar de effecten die de ingrepen hebben op de flora en fauna, zie bijlage 7. Om deze reden wordt er in het populierenpark ook een vijver aangelegd ten behoeve van de watervleermuis. Ook zijn vleermuiskasten geplaatst nabij de voormalige gemeentewerf. Conclusie van het onderzoek is dat er met het realiseren van genoemde mitigerende maatregelen er geen strijdigheid met de flora en faunawet oplevert.

In de huidige situatie loopt de Molenbeek door de vijvers. Dit zorgt voor een constante toevoer van water. In de toekomstige situatie zal de Molenbeek alleen bij heftige regenbuien of bij droogte de vijvers vullen. Bij het ontwerp van de vijvers is voldoende rekening gehouden dat deze diep genoeg moet zijn om overlast in de vorm van stank, ongedierte en alg te voorkomen. Bij het ontwerp is het Waterschap Regge en Dinkel nauw betrokken geweest. Er is ook bewust gekozen om de Molenbeek los te koppelen van de vijvers. Hierdoor verbeter de waterkwaliteit van de beek. Dit is ook in lijn met beleid van het waterschap. Wij zien geen reden om op dit onderdeel het plan aan te passen. Bij het ontwerp is voldoende rekening gehouden om te waarborgen dat er een kwalitatieve goede vijver wordt gerealiseerd. Hierbij verwijzen wij ook naar onze reactie onder 2.3 waarbij wij ingaan op de waterkwaliteit.

Beheersmaatregelen bij tegenvallende verkoop

Reclamanten vrezen ervoor dat, als blijkt dat verkoop van kavels tegenvalt, concessie worden gedaan in het plan. Bijvoorbeeld door over te gaan tot de verkoop van kleinere kavels. Dit kan leiden tot meer overlast voor de omliggende woningen en wijken. Reclamanten vorderen dat wordt aangegeven welke beheersmaatregelen worden getroffen als de verkoop van de kavels tegenvalt.

Gemeentelijk standpunt

Het bestemmingsplan voorziet niet in een wijzigingsbevoegdheid naar kleinere bouw kavels. Wij kunnen ook niet zomaar kleinere kavels gaan uitgeven. Hiervoor moet een separate planologische procedure worden gevolgd waarbij onderbouwd moet worden dat het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Op dit moment hebben wij geen reden om aan te nemen dat het plan niet als zodanig wordt gerealiseerd.

Onjuiste en onvolledige exploitatieberekening

Reclamanten zijn van mening dat zij niet alle informatie hebben ontvangen waarom zij hebben gevraagd. Op basis van de exploitatieopzet, zoals deze is opgenomen in de inspraaknota, kunnen ze niet anders dan concluderen dat deze onvolledig en onjuist is. De kosten voor de sloop en sanering van de voormalige gemeentewerf ontbreken. Ook zijn er geen kosten opgenomen voor de Bovenwijkse voorzieningen.

Reclamanten zijn ook van mening dat het opnemen van een kostenstijgingsparameter van 0% over een risicovolle ontwikkeling met een looptijd van 9 jaar geen realistische aanname is.

Zij vrezen voor een groot financieel debacle dat wederom op de bevolking wordt afgewenteld.

Gemeentelijk standpunt

Reclamanten hebben aanvullende informatie gekregen over de exploitatieopzet en ook inzicht gekregen in de exploitatieovereenkomsten met bijbehorende bijlagen. Bij het verstrekken van deze informatie hebben reclamanten twee weken de tijd gehad om op dit onderdeel de zienswijze nader aan te

vullen. Aangezien wij geen aanvulling hebben ontvangen gaan wij er vanuit de aanvullende informatie voldoende duidelijkheid heeft gegeven over de opbouw van de exploitatieopzet. Voor de volledigheid gaan wij het exploitatieoverzicht opnemen in de toelichting en de uitleg hiervan in de bijlage behorende bij de toelichting.

Voor wat betreft het feit dat er geen kostenstijging is meegenomen melden wij dat bij de totale opzet ruime bedragen zijn aangehouden. Om deze reden is het niet noodzakelijk om een kostenstijgingsparameter op te nemen in de exploitatieopzet.

Conclusie: De kavel in de zuidoosthoek van het project laten vervallen en ook de daarbij behorende doorvertaling in de regels laten vervallen. In de bijlage van het bestemmingsplan peilhoogten van het plangebied opnemen

In de toelichting de aspecten geluid, water en verkeer nader aanvullen en verduidelijken. Ook wordt in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan het exploitatieoverzicht opgenomen en in de bijlage wordt toelichting op de exploitatieopzet opgenomen.

De overige aangedragen punten geven geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

2.5 N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA GRONINGEN

Datum brief: 23 april 2013

Datum ingekomen: 24 april 2013

Verbeelding

De opgenomen strook van 5 meter rondom de gasleiding is te ruim. Er kan worden volstaan met een strook van 4 meter. Reclamant verzoekt dit op de plankaart aan te passen.

Gemeentelijk standpunt

Dit zal worden aangepast.

Reclamant geeft aan dat binnen het plangebied een gasontvangstation is gelegen. Dit station heeft de bestemming bedrijf – nutsvoorziening. Op het terrein zijn diverse hoge druk omloopleidingen gelegen. Reclamant verzoekt om ter bescherming hiervan de bestemming “Leiding – Gas” als bestemming op te nemen. Deze strook heeft een breedte van 4 meter. Op deze manier wordt ook voorkomen dat (beperkt) kwetsbare objecten binnen 4 meter van het gasontvangstation worden neergezet.

Gemeentelijk Standpunt

Op dit moment zijn wij met de Cogas in onderhandeling om de leiding die door het plangebied loopt te verleggen. Immers het bestemmingsplan maakt bouwmogelijkheden mogelijk op de locatie waar de leiding op dit moment ligt. Omdat wij deze leiding gaan verleggen gaan wij niet de loop van de huidige leiding niet vastleggen. Op basis van de huidige wetgeving is het ook niet verplicht om deze op de verbeelding weer te geven.

Regels

Reclamant verzoekt om in aan artikel 3.1. toe te voegen dat onder openbare nutsvoorzieningen ook een gasontvangstation wordt verstaan.

Gemeentelijk Standpunt

Dit zal worden aangepast.

Reclamant dient een zienswijze in tegen de maximale hoogte die is opgenomen voor hekwerken. Gezien de aard van de inrichting dient vanuit veiligheidsoverwegingen de hoogte van terreinafscheidingen 3,5 meter te zijn. Reclamant verzoekt om in artikel 3.2.2 op te nemen dat terreinafscheidingen 3,5 meter hoog mogen zijn.

Gemeentelijk standpunt

Dit gasverdeelstation is gelegen in nabije omgeving van de woonwijk en komt binnen de grenzen van het plangebied de Commanderie te liggen. Wij zijn van mening dat 3,5 meter erg hoog is en niet passend binnen de ruimtelijke kwaliteit die wordt nagestreefd binnen het plangebied. Echter u geeft aan dat het om veiligheidsoverwegingen verhoogd moet worden. Wij zijn echter van mening dat een hoogte van 3,5 meter niet noodzakelijk is. Op dit moment bedraagt de hoogte van het hekwerk 1,5 meter. In het bestemmingsplan wordt het al verruimd naar 2 meter. Wij achten de hoogte van 2 meter voldoende om de veiligheid te waarborgen.

Reclamanten maken bezwaar tegen artikel 3.2.1 sub c. De gasverdeelstations zijn prefab met platte daken. De bepaling zou vervanging en renovatie bemoeilijken. Reclamanten verzoeken deze bepaling te schrappen.

Gemeentelijk standpunt

Zoals hier boven reeds is beschreven ligt het gasverdeelstation binnen het plangebied van de Commanderie. Binnen dit plangebied wordt een bepaalde kwaliteit nagestreefd. Er wordt beoogd deze voorziening in hierbij in te passen. Wij begrijpen echter ook dat deze bepaling een beperking is voor de Gasunie. Wij zullen de bepaling in artikel 3.2.1. sub c aanpassen dat ook een plat dak mogelijk is.

Reclamant verzoekt om in de staat van bedrijfsactiviteiten de GOS N-227 de milieucategorie 3.1 toe te kennen.

Gemeentelijk standpunt

Dit zal worden aangepast.

Reclamant verzoekt om in het artikel Leiding- Gas de volgende bepaling op te nemen die bepaalt dat bij een gedeeltelijk of geheel samen vallen van bestemming de leiding Gas voorrang krijgt.

“In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming “Leiding- Gas” voorrang krijgt”.

Gemeentelijk standpunt

Wij gaan in het bestemmingsplan een nieuw artikel opnemen “Overige Regels” opnemen. Hierin wordt bepaald dat bij een dubbelbestemming de bestemming “Leiding- Gas” voorrang krijgt.

Reclamanten verzoek om artikel 14.4 en 14.5.3 sub a als volgt aan te passen:

... de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Gemeentelijk standpunt

Dit zal worden aangepast.

Reclamant verzoekt om artikel 14.4 en 14.5.3 op te nemen dat het advies van de leidingbeheerder schriftelijk ingewonnen moet worden.

Gemeentelijk standpunt

Dit zal worden aangepast.

Reclamant verzoekt om het aanlegstel in artikel 14.5.1 aan te passen zodat de onderstaande werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, uitgevoerd binnen een zone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (belemmeringstrook) behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit aanleg zijn verboden:

- Het permanent opslaan van goederen;
- Het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Gemeentelijk standpunt

Dit zal worden aangepast.

Reclamant geeft aan dat ten onrechte in de toelichting op pagina 44 van het bestemmingsplan is opgenomen dat er geen hogedrukgasleiding betreft. Daarom zou de leiding niet onder de werking van de Bevb vallen. Uit de paragrafen 5.4.6. tot en met 5.4.8 blijkt echter wel dat er op een goede manier rekening is gehouden met de gasleiding. Reclamant verzoekt de toelichting op dit onderdeel aan te passen.

Gemeentelijk standpunt

Dit zal worden aangepast.

Conclusie:

Op de verbeelding wordt de belemmeringsstrook aangepast van 5 naar 4 meter.

In artikel 3.1 wordt toegevoegd dat er ook een gasontvangstation mogelijk is

Artikel 3.2.1. sub c wordt verwijderd

In bijlage 2 van de regels wordt bij GOS -N227 toegevoegd dat milieucategorie 3.1. is.

Er wordt een nieuw artikel onder 14.1.2. toegevoegd "overige regels".

In artikel 14.4 en 14.5.3. sub a wordt de zinsnede toegevoegd:

... de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

In artikel 14.4. sub b wordt vooraf "schriftelijk" advies toegevoegd

In artikel 14.5.1 word toegevoegd;

- ***f. Het permanent opslaan van goederen;***
- ***g. Het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.***

In artikel 14.5.3. wordt onder a de zinsnede "danwel de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad en heen kwetsbare objecten worden toegelaten"

In artikel 14.5.3 onder 2 wordt bij de zinsnede : vooraf "schriftelijk" advies toegevoegd.

***In de toelichting wordt paragraaf 5.4.5 aangepast.
Voor de overige onderdelen geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijzigingen.***

2.6. Openluchtmuseum Smithuisstraat 2 7631 GH OOTMARSUM

Datum brief: 23 april 2013

Datum ingekomen : 24 april 2013

Reclamant geeft aan graag de mogelijkheid te willen behouden om de ingang van het museum ook aan de noordzijde te behouden.

Gemeentelijk standpunt

In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat het plan is om de ingang van het openluchtmuseum te verplaatsen naar het toekomstige plein. Dit is echter niet doorvertaald in de regels. Het bestemmingsplan biedt dus de mogelijkheid om de ingang aan de noordzijde te behouden.

Reclamant geeft aan de bebouwingsmogelijkheden zo ruim mogelijk te willen hebben. Dit ook in het kader van het plan om de Weemhof te verplaatsen. Het bestemmingsplan geeft daar geen duidelijk beeld van.

Gemeentelijk standpunt

In het bestemmingsplan is opgenomen dat er ten behoeve van de bestemming mag worden gebouwd. Hier is geen beperking voor opgenomen. Wel zijn er een goothoogte van 3 en nok van 10 meter opgenomen. Dit sluit aan bij de aanwezige bebouwing die reeds op het terrein staan. Er geldt dus geen beperking ten opzichte van de bouwmogelijkheden.

Conclusie: De in de zienswijze aangedragen punten geven geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3. AMBTELIJKE AANPASSINGEN

Inmiddels zijn de eerste schetsen van de brasserie/ brouwerij en bedrijfswoning gereed. Deze zijn behandeld in de kwaliteitsgroep zij hebben aangegeven dat ten behoeve van de kwaliteit van het plan de hoogte van de bedrijfswoning moeten worden vergroot naar 13 meter.

Reden hiervoor is dat het stedenbouwkundig een eindpunt is van een zichtlijn. Met de opgenomen hoogte van 11 meter zou er een te gedrongen toren worden gerealiseerd, die niet passend is binnen het plangebied. Door de hoogte te verhogen naar 13 meter oogt de toren slanker en komt het geheel beter tot zijn recht. Deze wijziging heeft ook tot gevolg dat artikel 7.1.c onder 2 en 5 kan vervallen.

In de bijlage van het bestemmingsplan wordt een waterstructuurplan en het rapport van de archeologische begeleiding opgenomen.

Daarnaast is geconstateerd dat artikel 5 niet overeenstemming is met het beeldkwaliteitsplan voor wat betreft de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde. De hoogte wordt verhoogd naar 9 meter.

Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming “waarde –archeologie” bij de locatie van de voormalige gemeentewerf verwijderd naar aanleiding van de resultaten van de archeologisch begeleiding die heeft plaatsgevonden bij de sanering van de locatie.

Op de verbeelding wordt een strook met de bestemming “water” omgezet naar de bestemming “wonen” en de bestemming “groen”. Het betreft de strook zoals weergegeven in de onderstaande figuur.. Reden hiervoor is dat deze strook te smal is om een goede waterkwaliteit te realiseren.



Op de verbeelding wordt het bouwvlak van de bestemming “detailhandel” gewijzigd. Reden hiervoor is dat met de wijziging stedenbouwkundig een betere situering ontstaat om het gebouw vorm te geven. De schuine hoeken van het bouwvlak zoals deze waren opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast.

De bestemming verkeer die is opgenomen bij de Commanderiestraat tussen de Rossummerstraat en het Oldenzaalsvoetpad wordt verkleind naar 1,5 meter. Dit houdt in dat de bestemming “tuin” ook in noordelijke richting opschuift.

De bestemming “verkeer” ten hoogte van het Oldenzaalsvoetpad 29 wordt versmald van 8 meter naar 5 meter. Dit houdt ook in dat bestemming “tuin” en “wonen” opschuift in westelijke richting.

Binnen de bestemming “Detailhandel” bij de specifieke gebruiksregels wordt opgenomen dat opslag ten dienst van de bierbrouwerij is toegestaan.

4. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht zienswijzen worden ten opzicht van het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

In toelichting worden de volgende paragrafen aangevuld. Cq. Verduidelijkt:

- Verkeer
- Grondbeleid
- Geluid,
- Water (in de bijlage wordt het waterstructuurplan opgenomen)
- Economische uitvoerbaarheid

In de bijlage behorende bij de toelichting wordt een kaart opgenomen waarop de voorgenomen peilhoogten zijn weergegeven.

In de bijlage wordt het archeologisch rapport "Onderzoeksgebied voormalige gemeentewerf Ootmarsum".

In de bijlage wordt een uitleg opgenomen van de exploitatieopzet.

Regels

In artikel 3.1 wordt toegevoegd dat er ook een gasontvangststation mogelijk is

Artikel 3.2.1. sub c wordt verwijderd

In bijlage 2 van de regels wordt bij GOS -N227 toegevoegd dat milieucategorie 3.1. is.

In artikel 5.2.2 sub b wordt 2 meter verhoogd naar 9 meter.

In artikel 5.4 sub e wordt opgenomen dat onder strijdig gebruik wordt begrepen opslag anders dan ten dienste van detailhandel en/of bierbrouwerij

In artikel 7 vervalt 7.1.c onder 2 en 5.

In artikel 9.2.2 wordt de hoogte aangepast naar 6 meter.

In artikel 12.2.1 onder a kan de zinsnede "met dien verstande.....boven het water mogelijk vervallen.

In artikel 14.1.2. wordt een artikel "voorrangsbepaling toegevoegd.

In artikel 14.4 en 14.5.3. sub a wordt de zinsnede toegevoegd:

... de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

In artikel 14.4. sub b wordt bij de zinsnede : vooraf "schriftelijk" advies toegevoegd

In artikel 14.5.1 word toegevoegd;

- *f. Het permanent opslaan van goederen;*
- *g. Het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.*

In artikel 14.5.3 onder 2 wordt bij de zinsnede : vooraf "schriftelijk" advies toegevoegd.

Verbeelding

Op de verbeelding vervalt de bouwkavel in de zuidoosthoek van het plangebied. Aan deze gronden wordt de bestemming “water” en “groen” toegekend.

De strook rondom de gasleiding wordt aangepast naar 4 meter vanuit de hart van de leiding.

Ten plaatse van de bedrijfswoning behorende bij de brasserie wordt de hoogte verhoogd naar 13 meter en de aanduiding voor de dakhelling wordt verwijderd.

Een strook met de bestemming “water” gelegen aan de woningbouwkavels in het oostelijk deel in plangebied wordt omgezet naar de bestemming “wonen” en de bestemming “groen”.

Profiel Commanderiestraat tussen de Rossummerstraat en het Oldenzaalsvoetpad versmallen met 1,5 meter. De bestemming “Tuin” wordt uitgebreid met 3,5 meter aan de noordzijde.

De bestemming “verkeer” ten hoogte van het Oldenzaalsvoetpad 29 wordt versmald van 8 meter naar 5 meter. Dit houdt ook in dat bestemming “tuin” en “wonen” opschuift in westelijke richting.

Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming “Waarde –archeologie” bij de locatie van de voormalige gemeentewerf verwijderd.

Het bouwvlak van de bestemming “Detailhandel” wordt gewijzigd. De schuine zijden van het bouwvlak worden aangepast.

**Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland
dd. 5 november 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Commanderie Ootmarsum".**

Mij bekend,

De griffier,