

RAADSVOORSTEL

Datum: 29 september 2015

Nummer:

Onderwerp: bestemmingsplan "Ootmarsum, Commanderie"

Voorgesteld raadsbesluit:

- Het digitale bestemmingsplan "Ootmarsum, Commanderie", zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1774.1502349-0401 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 conclusie in de "Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Ootmarsum, Commanderie";
- Bij het raadsbesluit vermelden dat gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.1502349-0401.dwg;
- In afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten van het in exploitatie brengen van de gronden anderszins verzekerd zijn.

Samenvatting van het voorstel

Het bestemmingsplan "Ootmarsum, Commanderie" is opgesteld ten behoeve van de realisatie van een ambachtelijke brouwerij met brasserie en detailhandel rondom een plein, de aanleg van een "hoptuin", de uitbreiding van het open lucht museum (met de Weemhof en een nieuwe entree), de verlegging van de Molenbeek conform de Molenbeekvisie en een uit te voeren kwaliteitsslag aan en rondom de vijvers in het gebied. Het plan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Overwegingen

Op 5 november 2013 heeft u het bestemmingsplan "de Commanderie Ootmarsum" vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorzag in de ontwikkeling van:

- een hotel;
- een bierbrouwerij, brasserie en detailhandel;
- woningbouw;
- de uitbreiding van het Open Lucht Museum;
- de uitbreiding van de stadsweide; en
- de verlegging van de Molenbeek conform de Molenbeekvisie.

Op 10 december 2014 heeft de Raad van State dit bestemmingsplan, waartegen door buurtbewoners beroepen waren ingesteld, vernietigd. Reden hiervoor was dat het bestemmingsplan niet voldeed aan de zogenaamde ladder van duurzame verstedelijking.

Hierdoor was een heroverweging van de plannen voor het Commanderiegebied noodzakelijk. Een heroverweging die op korte termijn zou moeten plaatsvinden wegens de ontstane onduidelijkheid, de belangen van participanten en/of investeerders, de reeds gemaakte afspraken over de te genereren subsidies en de verstrekkende financiële gevolgen voor alle betrokken partijen.

Op 31 maart 2015 heeft u na een integrale belangenafweging vervolgens ingestemd met een nieuwe planopzet voor het Commanderiegebied in Ootmarsum. Een opzet waarmee – in vergelijking met wat in 2013 nog werd beoogd – geen € 3,25 miljoen aan opbrengsten werd gegenereerd, maar nog € 1,8 miljoen (middels een afwaardering van de Reserve grondexploitatie met € 1,45 miljoen). Een opzet waarbij bovendien o.a. is verondersteld dat de (maximale) subsidie van de provincie Overijssel (€ 850.000 IMG-gelden tbv uitvoering Molenbeekvisie en € 100.000 tbv populierenbos) wordt binnengehaald. Een veronderstelling die – zo is inmiddels gebleken – kan worden waargemaakt.

De planopzet voor het Commanderiegebied op basis van het genoemde raadsbesluit voorziet nu in:

- a) de realisatie van een Commanderiegebied in de vorm van een sfeervolplein met rondom dat plein een ambachtelijke brouwerij, een brasserie, detailhandel in streekproducten en een nieuwe entree van het Open Lucht Museum;
- b) de inrichting van een "hoptuin" op de locatie van het eerder beoogde hotel;
- c) het behoud van de Weemhof door het gebouw toe te voegen aan het Open Lucht Museum;

- d) de verlegging van de Molenbeek (conform de Molenbeekvisie) aan de noordzijde van het plangebied;
- e) uitbreiding van parkeerplaats de stadsweide;
- f) woningbouw aan de Commanderiestraat en op de voormalige gemeentewerf.

Omdat ten tijde van de raadsvergadering (31 maart 2015) nog niet helder was hoe kwantiteit en kwaliteit voor de bovengenoemde woningbouwlocaties eruit moest komen te zien én omdat er in afstemming met de regio een nieuwe woonvisie moest / moet komen (die voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking), heeft u in diezelfde vergadering besloten de woningbouw langs de Commanderiestraat en op de voormalige gemeentewerf (ontwikkeling f.) in de tijd gezien naar achteren te schuiven (fase 2).

De overige ontwikkelingen (a. tot en met e.) waarin de nieuwe planopzet voorziet, zouden – zo hebben we u in het raadsvoorstel aangegeven – tegelijk en als eerste (fase 1) in procedure kunnen worden gebracht.

Het bestemmingsplan dat nu is opgesteld biedt het planologische kader om fase 1 te kunnen realiseren, met die kanttekening dat de uitbreiding van de stadsweide (e.) nog niet hierin is meegenomen. De reden hiervan is niet gelegen in een vertraging, maar vanwege het feit dat de overige ontwikkelingen uit fase 1 (a. tot en met d.) juist versneld zijn opgepakt wegens afspraken met participanten en subsidieverstrekkers. Later dit jaar zal er – conform de planning die u is gemeld – een bestemmingsplan worden voorbereid en in procedure worden gebracht dat voorziet in de uitbreiding van parkeerplaats de stadsweide, waarmee fase 1 van het Commanderieplan dus binnen de aan u gemelde planning geheel wordt gecompleteerd.

Het nu voorliggende bestemmingsplan biedt een planologische basis om reeds een groot gedeelte van de doelstellingen zoals die op 31 maart 2015 door u zijn geformuleerd te kunnen gaan uitvoeren. Het verschaft namelijk kaders voor de volgende concrete en met participanten uitgewerkte ontwikkelingen: de realisatie rondom een sfeervol plein van een ambachtelijke brouwerij met brasserie en bijpassende detailhandel, de uitbreiding van en een nieuwe entree (via dat plein) voor het Open Lucht Museum, de aanleg van een “hoftuin” die een link legt tussen de activiteiten rondom het nieuwe plein en de bestaande activiteiten van het Open Lucht Museum. Ontwikkelingen die – met de toekomstige uitbreiding van parkeerplaats de stadsweide – een enorme toeristisch-recreatieve meerwaarde voor heel Ootmarsum en omgeving creëren. Bovendien geschiedt het e.e.a. op een wijze die respect toont voor de omgeving en het imposante verleden van het gebied. De (grotendeelse) afkoppeling van de Molenbeek van de vijvers, door deze beek aan de noordzijde rondom de vijvers te leggen, draagt bij aan de doelstelling uit de Molenbeekvisie om deze beek meer beleefbaar te maken en de waterkwaliteit ervan te verbeteren. Tenslotte zijn we in staat met de bovengenoemde ontwikkeling de waterhuishouding in het gebied te verbeteren én de vijvers en omgeving een enorme kwaliteitsimpuls te geven, zowel ten aanzien van (achterstallig) onderhoud als ten aanzien van een meer natuurlijke inrichting en de wens een toegevoegde waarde van deze vijvers (met omgeving) te creëren voor buurt en recreant.

Door het schrappen van de woningbouw zal de ladder van duurzame verstedelijking niet op dit bestemmingsplan van toepassing zijn. Dit geldt ook voor de vestiging van de ambachtelijke brouwerij; bovendien betreft het een brouwerij in speciaalbiere, zijnde een marktsegment dat de laatste jaren enorm is gegroeid en waarvan marktonderzoek de blijvende en groeiende behoefte eraan expliciet aantoonst. Bovendien is de locatie dermate uniek gelegen (vanwege de integratie en win-win effecten met de recreantenstromen vanaf de stadsweide van en naar het Open Lucht Museum en de binnenstad van Ootmarsum), dat gesteld kan worden dat een vergelijkbare locatie niet voorhanden is.

Bij de totstandkoming van het voorliggende bestemmingsplan is – in lijn met de op 31 maart jl. door u aangenomen motie van CDA en Lokaal Dinkelland – de afgelopen tijd uitvoerig overlegd met belanghebbenden. Niet alleen zijn er o.a. door wethouder Stokkelaar diverse gesprekken gevoerd met omwonenden, maar ook met instanties en andere belangengroeperingen (oa provincie, waterschap, stichting Commanderie, SNMO, HSV Dinkelland etc). Tijdens deze gesprekken is input verzameld welke betrokken is bij de totstandkoming van dit plan. Veel voorkomend aandachtspunt van de omwonenden was hun vrees dat de te vestigen brouwerij industrieel van aard wordt. Dit punt is getackeld in het bestemmingsplan door de locatie in het bestemmingsplan te bestemmen voor een bierbrouwerij waar maximaal 7.500 hl op jaarbasis mag worden geproduceerd. Ook zijn er bouwvoorschriften ten aanzien van locatie, hoogte en oppervlakte opgenomen. Bovendien heeft u reeds eerder een beeldkwaliteitplan vastgesteld dat de verschijningsvorm van de brouwerij waarborgt.

Omdat ten opzichte van het "oude" (vernietigde) Commanderieplan de omgeving van de brouwerij wél substantieel is veranderd (o.a. doordat er geen hotel en woningbouw meer wordt gerealiseerd), is het wel noodzakelijk dat juist ten behoeve van die veranderde omgeving van de brouwerij een nieuw beeldkwaliteitplan door u wordt vastgesteld. Hierover wordt u later dit jaar nog geïnformeerd.

Ook is het van belang te vermelden dat de bestaande (productie)locatie van de brouwerij op industrieterrein De Mors gehandhaafd blijft; de opslag van grondstoffen en geproduceerde bieren zal zelfs vrijwel in zijn geheel op deze industrielocatie blijven plaatsvinden. Van doorgroeimogelijkheden op het Commandiereterrein is door dit alles geen sprake; gesteld kan worden dat de te vestigen brouwerij op het Commandiereterrein zowel qua omvang als verschijningsvorm ambachtelijk van aard wordt en blijft; het gaat sfeer uitstralen, gelegen in een groene en openbare omgeving, waar in combinatie met de bestaande recreantenstromen van en naar het Open Lucht Museum de bezoekers het productieproces (inclusief de ingrediënten die in de aangrenzende openbare "hoptuin" zullen groeien) kunnen bekijken en de eindproducten in een sfeervolle omgeving kunnen nuttigen. De "brouwerijgebouwen" rondom het plein bieden tevens ruimte aan (een nieuwe) entree tot het Open Lucht Museum, een brasserie (waarnaartoe ook de bestaande horeca vanuit de Weemhof wordt verplaatst, waarna de Weemhof als gebouw aan het OLM wordt toegevoegd) en de mogelijkheid tot bijpassende detailhandel (in streekproducten). Ook wordt er een bedrijfswoning in gevestigd.

Uit de onderzoeken (die in de toelichting van het bestemmingsplan zijn verwoord en als bijlage zijn toegevoegd) blijkt dat de "externe werking" c.q. invloed van de brouwerij op de bestaande (woon)omgeving binnen de kaders van de regelgeving blijft; slechts ten aanzien van wegverkeerslawaaï is een ontheffing hogere grenswaarden nodig; de maximale norm wordt niet overschreden. Er worden overigens op jaarbasis maar 40 vrachtwagens verwacht; voor het overige vindt transport plaats met busjes en auto's. De totale verkeersgeneratie van alle functies in het plangebied (brouwerij, horeca, OLM (kantoor), bedrijfswoning, opslag brouwerij, tentoonstellingen, detailhandel) bedraagt ongeveer 287 motorvoertuigen per etmaal. Deze toename van verkeersintensiteiten overstijgt de capaciteit van de bestaande infrastructuur niet. De totale parkeerbehoefte komt uit op 62 parkeerplaatsen; 39 hiervan krijgen een plek op een nieuw parkeerterrein dat – landschappelijk ingepast – ten westen van het "brouwerijplein" met zijn functies wordt aangelegd (waarvan overigens een fors gedeelte bestaat uit zogenaamd groenparkeren). De overige 23 worden voorzien op de (uit te breiden) parkeerplaats de stadsweide. Zolang de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen op de Stadsweide echter niet gerealiseerd is, zal de genoemde nieuw aan te leggen parkeerplaats tijdelijk vergroot worden.

Wat betreft geur wordt ruim onder de grenswaarden gebleven. De flora/fauna wet staat de ontwikkeling eveneens niet in de weg, evenmin als andere (milieu-)aspecten als bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit en cultuurhistorie.

Een tweede hoofdpunt van zorg zoals uitgesproken door buurtbewoners en belangengroeperingen zijn de ondervonden problemen ten aanzien van de waterhuishouding in het gebied. In het plangebied liggen twee vijvers en stroomt de Molenbeek. De Molenbeek is onvoldoende beleefbaar, de vijvers vertonen achterstallig onderhoud, de waterhuishouding ter plekke en in de omgeving is niet optimaal, o.a. doordat de beek uitmondt in de vijvers. Door de bovenomschreven ontwikkelingen vindt een toename plaats van het verhard oppervlak, wat een aanleiding is om – in nauw overleg met de verantwoordelijke onderhoudsinstantie het waterschap Vechtstromen – een kwaliteitsverbetering te realiseren ten aanzien van het aanwezige oppervlaktewater: de huidige Molenbeek wordt (conform de eerder vastgestelde Molenbeekvisie en met behulp van provinciale IMG-gelden) losgekoppeld van de vijverpartijen en de beek krijgt een nieuw meer beleefbaar tracé ten noorden van de vijvers, o.a. over het terrein van de voormalige gemeentewerf (welk terrein voor het overige – vooruitlopend op de eerdergenoemde fase 2 uit het raadsbesluit van 31 maart 2015 waarin woningbouw wordt voorzien op deze locatie – groen en landschappelijk wordt ingericht). Omdat de beek bij piekmomenten blijft afwateren op de vijvers en omdat de vijvers ook gevoed worden door kwelwater en ondergrondse bronnen, is de vrees vanuit de buurt dat de vijvers na de verlegging van de Molenbeek als stilstaand water moeten worden beschouwd (met stankoverlast) ongegrond. Daarbij wordt bovendien de beschoeiing verwijderd en krijgen de vijvers natuurlijk ingerichte oevers, wat de belevingswaarde enorm zal doen toenemen. Ook worden de vijvers lokaal verdiept, wat een natuurlijke circulatie tussen koud en warm water op gang brengt.

De indieners van de zienswijzen hebben zich met hun zienswijze met name gericht op de beoogde werkzaamheden aan een deeltracé van de Molenbeek, gelegen buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Ootmarsum, Commanderie". Hoewel deze werkzaamheden binnen de

planologische kaders van het aldaar geldende bestemmingsplan "Ootmarsum, Overige gebieden" vallen, is in overleg met hen inmiddels een gezamenlijke werkgroep opgericht om over de soort en planning van de beoogde werkzaamheden in goed overleg wederzijdse afspraken te maken.

In archeologisch opzicht is gebleken dat de resten (grachten, muurwerk, houten constructies, paalkuilen, resten tuinaanleg etc) van de voormalige Commanderie zich nog in situ in de bodem bevinden. Het plangebied kan daardoor tot één enkele grote vindplaats gerekend worden. Omdat vanwege het behoud van de archeologische resten de diepteligging relevant is, wordt bij de omgevingsvergunningen voor bouwen of overige werken de voorwaarde gesteld dat er archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen die dieper reiken dan respectievelijk 31,7 m en 30,3 m +NAP op respectievelijk het westelijke en oostelijk deel van het Commandiereterrein. Hierdoor kunnen naar verwachting de in het gebied geplande gebouwen en andere bouwwerken gerealiseerd worden zonder de archeologische waarden aan te tasten.

In het plangebied staat 1 bestaande woning: Oldenzaalsvoetpad 13. Deze wordt positief bestemd conform de feitelijke en vergunde situatie.

Dit alles wordt mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan "Ootmarsum, Commanderie". Middels dit bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan het bestemmingsplan door u worden vastgesteld.

Financiën

Met de participant is een planschade-exploitatieovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op de initiatiefnemer.

Subsidiemogelijkheden

Voor dit project is subsidie verkregen van de provincie Overijssel, en wel € 850.000 aan IMG gelden ten behoeve van uitvoering Molenbeekvisie en € 100.000 ten behoeve van populierenbos.

Juridisch

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat t.z.t. beroep open voor personen die:

- tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend;
- belanghebbende zijn en aantonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen;
- belanghebbenden zijn en bedenkingen hebben tegen de wijzigingen die bij de vaststelling zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Bijlagen

- Bestemmingsplan "Ootmarsum, Commanderie" (verbeelding, regels, toelichting)
- Reactienota zienswijzen

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DINKELLAND,
de loco-secretaris, de burgemeester,

E.M. Grobben

mr. R.S. Cazemier

Vergadering presidium op		
Besluit presidium:	<input type="radio"/>	om advies naar Commissie
	<input type="radio"/>	rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
	<input type="radio"/>	naar raad ter kennisname
	<input type="radio"/>	anders, namelijk:

Vergadering Commissie op		
Advies aan de raad	<input type="radio"/>	advies hamerstuk
	<input type="radio"/>	advies bespreekstuk
	<input type="radio"/>	anders, namelijk:
Opmerkingen:		

RAADSBESLUIT

Datum: 3 november 2015
Nummer:

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 september 2015;

gelet op het advies van de voorbereidingscommissie van 13 oktober 2015;

gelet op de Gemeentewet;

B E S L U I T:

- Het digitale bestemmingsplan “Ootmarsum, Commanderie”, zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1774.1502349-0401 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 conclusie in de “Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Ootmarsum, Commanderie”;
- Bij het raadsbesluit vermelden dat gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.1502349-0401.dwg;
- In afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten van het in exploitatie brengen van de gronden anderszins verzekerd zijn.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 3 november 2015

de griffier,

de voorzitter,

mr. O.J.R.J. Huitema

mr. R.S. Cazemier