

Bijlagen 2024
12 maart 2024
Nr. 10/5
Reg.nr. INTB-24-06301
Bijlagen: 3

Agendapunt: 12



Voorstel tot Ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan
Ootmarsumsedijk 63

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Het perceel Ootmarsumsedijk 65 wordt herverkaveld, zodat ten zuiden van het perceel op het nog onbebouwde gedeelte van het perceel een nieuwe vrijstaande woning gebouwd kan worden. Het bouwen van een nieuwe woning is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, omdat de gronden zijn voorzien van een agrarische bestemming die het bouwen van een nieuwe woning niet toelaat. Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is. Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om de gemeenteraad een voorstel tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan te doen en het plan te handhaven.

Voorstel

Ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Ootmarsumsedijk 63.

Argumenten

Voor het plangebied is met name 'Oldenzaal, waar je graag woont en leeft' van belang.

Geconcludeerd wordt dat initiatief voldoet aan de Stadsvisie 2025. De ontwikkeling voorziet in een concrete woningbehoefte. De ontwikkeling gaat gepaard met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, waardoor sprake is van een evenwicht met de geboden ontwikkelruimte. Door het bouwen van een vrijstaande woning wordt voorzien in een specifieke woningbehoefte die ook de doorstroming elders in de stad bevordert omdat de bestaande woning van de initiatiefnemer vrij komt voor bijvoorbeeld starters op de woningmarkt.

Structuurvisie Oldenzaal

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de Structuurvisie Oldenzaal en de kwalitatieve uitgangspunten voor de stadsuitbreiding. De structuurvisie vormt de basis van het bestemmingsplan. Met betrekking tot voorliggend plan is met name de strategische ingreep 'Vitale, onderscheidende en intieme woonwijken' van belang. Het plangebied bevindt zich in een gebied dat op basis van de Structuurvisie is aangewezen als een gebied dat geschikt is voor wonen in het landschap.

Landschappelijk wonen in De Graven Es en de Essen

Geconcludeerd wordt dat de woningbouwontwikkeling passend is binnen het in de Woonvisie neergelegde gemeentelijk woningbouwbeleid. Met voorliggende ontwikkeling wordt ingespeeld op de ambitie het landschappelijk wonen in het gebied tussen Graven Es en de Essen te ontwikkelen. Het plan is getoetst aan de onderstaande criteria:

- a. het voornemen bevindt zich in een 'groene kamer' de landschappelijke inpassing houdt hier ook rekening mee;
- b. de maximale dichtheid van 1,75 woningen per hectare wordt niet overschreden;

- c. het oppervlakte van de kavel bedraagt meer dan 2.000 m² en de breedte van de kavel draagt 44 meter;
- d. de voorkeursgrenswaarde geluid wordt niet overschreden, gezien de beperkte verkeersintensiteit van de Ootmarsumsedijk;
- e. de woning wordt ruimtelijk goed ingepast. Hierbij wordt gekeken naar de aandachtspunten zoals de ontsluiting op de Ootmarsumsedijk, de oriëntatie kijkend naar de bebouwing in de omgeving, kavelbreedte, fiets- en wandelroutes in de omgeving en de inpassingen van landschappelijke elementen. Dit is vervat in een erfinrichtingsplan (zie bijlage 1).

Milieuaspecten

Milieuaspecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Participatie

De initiatiefnemer heeft omwonenden in oktober 2021 geïnformeerd over de plannen. Voorliggend gesprek ging over het voornemen en de verschillende varianten in erfinrichtingsplannen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijze binnengekomen. Het plan wordt daarmee ook maatschappelijk aanvaardbaar geacht.

In de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024 is besloten uw raad te adviseren tot behandeling en besluitvorming over te gaan.

Oldenzaal, 15 maart 2024

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

G.A. Tiebot

P.G. Welman

Bijlagen

- Bestemmingsplan Ootmarsumsedijk 63 (regels en toelichting);
- Plankaart;
- Ruimtelijkeplannen.nl bestemmingsplan Ootmarsumsedijk 63.

Nr. 1371



De raad van de gemeente Oldenzaal;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024, nr. 10/5, reg.nr. INTB-24-06301;

gelet op Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

Vast te stellen het bestemmingsplan 'Ootmarsumsedijk 63', identificatienummer NL.IMRO.0173.BP09043-va01 overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 maart 2024

de griffier,

de voorzitter,

B.C. de Groot

P.G. Welman