

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1061691
Datum vergadering: 22 oktober 2024
Datum voorstel: 17 september 2024
Nummer: 13 A
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Appartementen Klooster Ootmarsum'

Voorgesteld raadsbesluit

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Appartementen Klooster Ootmarsum' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPAPPKLOOSTER-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPAPPKLOOSTER-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Appartementen Klooster Ootmarsum' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van zes appartementen op het kloosterterrein aan de Oostwal 24 in Ootmarsum mogelijk. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om mee te werken aan de realisatie van zes appartementen op het kloosterterrein aan de Oostwal 24 in Ootmarsum.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het initiatief kan worden gefaciliteerd middels het inbreidings- en woonbeleid, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de bouw van woningen voor de juiste doelgroep.

Argumentatie

Het bestemmingsplan is bedoeld om de ontwikkeling van zes appartementen op het kloosterterrein aan de Oostwal 24 in Ootmarsum mogelijk te maken. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan "Klooster Ootmarsum 2015", is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Woonvisie 2021+

Onderdeel van de Woonvisie is een kwaliteitskader die richting geeft aan de woningbehoefte per doelgroep en per kern. In de visie wordt ingezet om de nieuwbouwpoging zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom te realiseren. Dit is ook vastgelegd in de Nota Inbreidingslocaties (2020).

Met de realisatie van zes appartementen, welke geschikt zijn voor zowel senioren als starters, wordt voldaan aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte uit de woonvisie. Om ook planologisch te borgen dat de appartementen voldoen aan de maatvoering, wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat de twee appartementen op de eerste bouwlaag een oppervlakte mogen hebben van maximaal 85 m² en de andere vier appartementen vanaf de tweede bouwlaag een oppervlakte van maximaal 100 m².

Parkeren

In 2022 heeft de gemeente Dinkelland een gewijzigde versie van de parkeernotitie vastgesteld. De wijziging geeft meer mogelijkheden aan woningbouwplannen die liggen in een gebied met een parkeerregime en waar minder mogelijkheden zijn om parkeerplaatsen te realiseren. Het plangebied valt binnen een dergelijk gebied (centrum Ootmarsum).

Op basis van het beleid dient per appartement 1 parkeerplaats gerealiseerd te worden op eigen terrein. Voor de bezoekers (0,3 per appartement) is het uitgangspunt dat er in de directe omgeving voldoende parkeerruimte is onder meer aan de Cellenkampstraat en de Kloostertuin. De 6 parkeerplaatsen voor de appartementen kunnen op eigen terrein gerealiseerd worden.

Beschermd stads- en dorpsgezicht

Het plangebied ligt binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht. Hierom heeft de monumentencommissie in een vroegtijdig stadium meegekeken naar de plannen. De commissie is op hoofdlijnen positief over het plan.

Gewijzigde vaststelling

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt er ambtelijk een wijziging doorgevoerd. Het bouwplan is getoetst aan de bouwregels uit het ontwerpbestemmingsplan. Hieruit is gebleken dat het hoofdgebouw niet past binnen het bouwvlak, de platte tussenbouw niet voldoet aan de maximale goothoogte en de appartementen op de begane grond ietwat groter zijn dan 80 m². Om deze redenen wordt het bestemmingsplan aangepast. Het gaat respectievelijk om de volgende aanpassingen: het bouwvlak is aangepast in de verbeelding, er wordt een functieaanduiding 'plat dak' opgenomen en appartementen op de begane grond mogen maximaal 85 m² groot zijn. Het onderliggende bouwplan, welke op hoofdlijnen akkoord is bevonden door de monumentencommissie en het gemeentelijk kwaliteitsteam, wijzigt niet.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de raad bestaat over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert een planologisch wenselijke situatie op, welke vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar.

In deze procedure zijn er geen te verhalen kosten, zodat er geen exploitatie- en planschadeovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Uit deze analyse is geconcludeerd dat er geen sprake is van eventuele planschade.

Participatie samenleving

Op 23 mei 2023 heeft een informatieavond plaatsgevonden in het klooster van Ootmarsum. Tijdens deze avond zijn de plannen gepresenteerd voor de zes appartementen op het kloosterterrein. Omwonenden, belanghebbenden en andere betrokkenen konden deze avond vrij inlopen.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken, waarin een ieder een zienswijze kon indienen, volgt na afweging van alle belangen een besluit over het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Lutikhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 22 oktober 2024
Nummer: 13 B
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Appartementen Klooster Ootmarsum'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 september 2024, nr. 13 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 1 oktober 2024;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan.

besluit:

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Appartementen Klooster Ootmarsum' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPAPPKLOOSTER-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPAPPKLOOSTER-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 22 oktober 2024

de raadsgriffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "L.J.H. Engelbertink".

mr. L.J.H. Engelbertink

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J.G.J. Joosten".

J.G.J. Joosten