

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 36532
Datum vergadering: 16 april 2019
Datum voorstel: 19 maart 2019
Nummer: 9A
Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Ootmarsum Zuidoost wand
Commanderiegebouw

Voorgesteld raadsbesluit

De Raad wordt voorgesteld om:

1. 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 'Ootmarsum Zuidoost wand Commanderieplein' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPCOMMANDERIEPD-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPCOMMANDERIEPD-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Er zijn geen verhaalbare kosten;
4. om de zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan gedeeltelijk over te nemen;
5. het beeldkwaliteitsplan 'Commanderie Ootmarsum' als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen;
6. om de inspraakreactie tegen het beeldkwaliteitsplan niet over te nemen.

Samenvatting van het voorstel

Het college heeft de raad voorgesteld om het bestemmingsplan 'Ootmarsum, Zuidoost wand Commanderieplein' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van een derde gebouw aan het Commanderieplein te Ootmarsum. In dit gebouw zijn de volgende functies voorzien: museum, herbergkamers (15) en een bierspa. Tegelijk met het bestemmingsplan wordt ook een beeldkwaliteitsplan vastgesteld waarin de welstandscriteria voor het nieuwe gebouw zijn opgenomen.

Aanleiding voor dit voorstel

Door initiatiefnemer is verzocht om een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een derde gebouw aan het Commanderieplein te Ootmarsum.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Medewerking verlenen aan een particulier verzoek tot het toevoegen van een bouwvlak t.b.v. realisatie van een derde gebouw aan het Commanderieplein te Ootmarsum ter afronding van het plein.

Argumentatie

Voorgeschiedenis

Op 31 maart 2015 heeft de raad van Dinkelland ingestemd met een nieuwe planopzet en fasering voor de Commanderie. Voor de eerste fase (bebouwing Commanderieplein, verlegging Molenbeek, uitbreiding openluchtmuseum) is op 3 november 2015 een bestemmingsplan vastgesteld. Daarna is voor de herinrichting van parkeerplaats De Stadsweide op 20 september 2016 een bestemmingsplan vastgesteld. Beide plannen zijn inmiddels gerealiseerd. De derde fase bestaat uit woningbouw langs de Commanderiestraat en op 10 juli 2018 is hiervoor een bestemmingsplan vastgesteld.

Nu is aan bod de wens van initiatiefnemer om het Commanderieplein een meer besloten karakter te geven en een derde gebouw te realiseren. Dit derde gebouw krijgt een multifunctioneel karakter. In het derde gebouw zijn de volgende functies voorzien; museum, vijftien herbergkamers en een bierspa.

Stedenbouwkundig ontwerp

Tijdens de planvorming is er eerst een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Het derde gebouw is een nieuwe toevoeging aan het recent ontwikkelde Commanderieplein. Het nieuwe gebouw grenst direct aan de hoptuin en geeft de entree vanaf de Stadsweide een nieuwe uitstraling. Uitgangspunt is een sterke ruimtelijke/landschappelijke structuur met architectuur die aansluit op de bestaande Commanderiegebouwen. Doordat het nieuwe gebouw wordt uitgevoerd met een knikvorm draagt het bij aan een besloten pleinwerking van het Commanderieplein. Derhalve heeft het Kwaliteitsteam stedelijk gebied positief geadviseerd.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend namens meerdere reclamanten. Deze zienswijze is nader toegelicht in bijgevoegde reactienota.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn er aanvullende onderzoeken uitgevoerd en zijn een aantal planregels gewijzigd. Voor een volledig overzicht van alle wijzigingen wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de reactienota zienswijzen. Kort samengevat komt het neer op het volgende:

Er zijn onderzoeken uitgevoerd naar:

- de behoefte in de "*laddertoets Commanderie Ootmarsum Stecgroep*";
- geluid in het "*akoestisch onderzoek De Commanderie Ootmarsum B.V. te Ootmarsum (Munsterhuis geluidsadvies)*";
- flora en fauna in het "*Ecologisch inventarisatie Zuidoost wand Commanderieplein Ootmarsum*".

Verder zijn er in de planregels de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- artikel 3.1 onder c overnachtingsmogelijkheden is gewijzigd in logiesverstrekkend bedrijf;
- artikel 3.1 onder d "kleinschalige evenementen met een bezoekersaantal tot maximaal 500 personen" is geschrapt;
- verder zijn er verplichtingen opgenomen ten aanzien van de aanleg van parkeerplaatsen, groen en verlichting (artikel 3.2.2 onder c, artikel 3.5 onder d en de artikelen 3.6 en 3.7).

Er zijn een aantal nadere onderzoeken uitgevoerd om het bestemmingsplan te onderbouwen. Er is onderzoek gedaan naar de behoefte. Hieruit komt naar voren dat het gaat om een uniek concept in samenhang met het aanbod op het Commanderieplein en dat het voorziet in een behoefte. Dat dit concept alleen uitgevoerd kan worden in samenhang met de overige voorzieningen op het plein. Ook is er nader onderzoek uitgevoerd naar het geluid. Hieruit komt naar voren dat wordt voldaan aan de normen. Ook is er een ecologische inventarisatie uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat er geen lichtuitstraling richting de zuid- en oostzijde mag plaatsvinden i.v.m. de functie van de opgaande groenstructuur als vliegroute voor vleermuizen.

De planregels zijn gewijzigd ter verduidelijking. Het begrip "*Overnachtingsmogelijkheden*" is gewijzigd in "*logiesverstrekkend bedrijf*". De mogelijkheid tot kleinschalige evenementen met een bezoekersaantal tot 500 personen is verwijderd uit het bestemmingsplan. Verder zijn er verplichtingen opgenomen ten aanzien van de aanleg van parkeerplaatsen, groen en verlichting.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen wordt uw raad voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat voor het betreffende gebied welstandscriteria als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel is van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan heeft conform de Inspraakverordening voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hier is één zienswijze tegen ingediend, namens meerdere reclamanten. Kort samengevat richt deze inspraakreactie zich op het behoud van de groene omgeving, de bebouwing, de zichtlijnen en het beeldkwaliteitsplan. Deze zienswijze is nader toegelicht in bijgevoegde reactienota en leidt niet tot een aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

Financiële paragraaf

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 exploitatieovereenkomst is afgesloten. Voor het verhaal van eventuele planschade is wel een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

E.M. Grobben

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 16 april 2019
Nummer: 9B
Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Ootmarsum Zuidoost wand Commanderiegebouw

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 maart 2019, nr. 9A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 2 april 2019;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan;

gelet op artikel 12a van de Woningwet voor het beeldkwaliteitsplan;

De Raad wordt voorgesteld om:

1. 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 'Ootmarsum Zuidoost wand Commanderieplein' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPCOMMANDERIEPD-VG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.OOTBPCOMMANDERIEPD-VG01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Er zijn geen verhaalbare kosten;
4. om de zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan gedeeltelijk over te nemen;
5. het beeldkwaliteitsplan 'Commanderie Ootmarsum' als bedoeld als welstandsnota ingevolge artikel 12a Woningwet vast te stellen;
6. om de inspraakreactie tegen het beeldkwaliteitsplan niet over te nemen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 16 april 2019

De raadsgriffier,

De voorzitter,