

raadsvoorstel

Raadsvergadering: 12 oktober 2010
Agendanummer: 9
Afdeling: Ontwikkeling
Onderwerp: Vaststelling van het bestemmingsplan "Mölnbekke".

Aan de raad

Denekamp, 14 september 2010

Voorstel

- Het digitale bestemmingsplan "Mölnbekke" zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1774.OOTBPOUDEHENGEL-0401 vast te stellen en daarmee in te stemmen met de afwijkingen van het masterplan.
- Ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen overeenkomstig de conclusies in de "Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Mölnbekke"
- Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden binnen het plangebied anderszins verzekerd is.
- Het beeldkwaliteitsplan "Mölnbekke" vast te stellen, ter vervanging van de welstandscriteria.
- De kadastrale ondergrond d.d. 19 maart 2010 vast te stellen.

Overwegingen

Aan de Oldenzaalsestraat in Ootmarsum was tot 2008 houtzagerij Oude Hengel gesitueerd. De locatie ligt aan één van de toegangswegen naar Ootmarsum. Aan de noordkant van het terrein is de Molenbeek gelegen. Op het terrein staat de stellingmolen "Oude Hengel", die is aangemerkt als Rijksmonument. In overleg met de familie Oude Hengel is gekozen voor verplaatsing van het bedrijf naar een locatie in Duitsland en herontwikkeling van de locatie van Oude Hengel, deels met woningbouw. Uitgangspunt voor de herontwikkeling van de locatie is herstel van de Molenbeek en een restauratie van de molen. Het terrein is aangekocht door een projectontwikkelaar.

Op 3 juli 2007 heeft uw raad het Masterplan Ootmarsum vastgesteld. Het Masterplan bevat een brede, integrale toekomstvisie voor Ootmarsum. De locatie Oude Hengel is in het Masterplan nader omschreven. In samenspraak met de ontwikkelaars is uiteindelijk een definitief plan ontwikkeld. Na een lang voorbereidingsproces, waarbij ook een inspraaktraject is gevolgd, heeft het ontwerp-bestemmingsplan vanaf 30 april 2010 voor een periode van 6 weken in ontwerp ter visie gelegen. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. Korthedshalve wordt verwezen naar het bijgevoegde ontwerp-bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Voor de afhandeling van de zienswijzen verwijzen wij naar de bijgevoegde "Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Molnbekke te Ootmarsum".

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de toelichting op een tweetal punten aan te vullen. De toelichting wordt aangevuld met informatie over de Molenbiotoop, waaronder het uitgevoerde windonderzoek, en verder worden de afwijkingen ten opzichte van het Masterplan nader in de toelichting gemotiveerd.

Molenbiotoop

De molenbiotoop is in het leven geroepen om de windvang van de molen te beschermen en in de afweging van plannen de molen als element te betrekken. De molenbiotoop gaat uit van een maximale windsituatie voor de molen. In een maximale situatie komt de bebouwing tot 100 meter rondom de molen niet boven de stellinghoogte in casu 6,60 meter en tussen de 100 en 200 meter niet hoger dan 7,60 m ten opzichte van het peil van de woning. De eerste 3 woningen op de esrand liggen binnen een zone van 100 meter van de molen en de laatste 3 woningen liggen binnen een zone van 150 meter van de molen.

Hierdoor zouden bij toepassing ter plekke slechts woningen met een hoogte van maximaal 5,60 en 6,60 m gebouwd kunnen worden, in verband met het forse verschil in maaiveld¹. Bij enkelvoudig toepassen van de biotoophoogte was het niet mogelijk om tot ontwikkeling van het gebied te komen, inclusief renovatie molen en herstel Molenbeek. Gelet hierop is ervoor gekozen om een afwijking van de molenbiotoop toe te staan van 3 meter. Met deze afwijking is het mogelijk een goede stedenbouwkundige afronding van Ootmarsum te creëren.

De nieuwe situatie voorziet in een verbetering van de molenbiotoop en de windvang van de molen, doordat de loods en een aantal gebouwen rondom de molen zijn verdwenen. Door de verbetering van de biotoop komt het belang van de molen niet in het geding door de afwijking van de biotoophoogte.

Om te onderbouwen dat het gaat om een verbetering is er een windonderzoek uitgevoerd door DHV-bouw. Dit onderzoek wordt toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan.

Afwijkingen Masterplan

Op 3 juli 2007 heeft uw raad het Masterplan Ootmarsum vastgesteld. In het masterplan is de locatie van Oude Hengel specifiek beschreven. Na de vaststelling is in overleg met de ontwikkelaar tot onderhavig bestemmingsplan gekomen. Het onderhavige plan wijkt op een aantal onderdelen af van het masterplan. Het masterplan kan worden beschouwd als structuurvisie waarvan gemotiveerd afgeweken kan worden in het bestemmingsplan. Afwijkingen ten opzichte van het masterplan:

- behoud pand Oldenzaalsestraat 22

Dit pand was is zodanige staat dat behoud geen optie bleek te zijn. De renovatiekosten wogen niet op tegen de baten bij behoud van het pand. De ontwikkelaar heeft dit pand inmiddels gesloopt.

- rondom de molen functies in de toeristisch recreatieve sfeer

Dit bleek bedrijfseconomisch niet uitvoerbaar, waardoor in plaats van recreatieappartementen kleine woningen rondom de molen worden gebouwd.

- De bouwhoogte zou niet hoger mogen zijn dan 6,30 ten opzichte van het maaiveld van de molen

Gelet op het forse hoogteverschil binnen het plan Oude Hengel en het feit dat de nieuwe situatie een verbetering van de molenbiotoop laat zien is er voor gekozen een afwijking van de biotoophoogte toe te staan. Hierdoor is er sprake van een stedenbouwkundige afronding van Ootmarsum en heeft de bebouwing de allure die past bij de stadsrand van Ootmarsum. Vanaf de Zonnebergweg zal er zicht zijn op de kappen van de woningen. Dit is een beeld dat goed past in het historisch perspectief van Ootmarsum. Zoals eerder aangegeven weegt het belang van de herontwikkeling van het terrein hoger dan het streven naar de maximale molenbiotoop.

In de toelichting van het bestemmingsplan zullen de afwijkingen ten opzichte van het masterplan worden verduidelijkt.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling op het terrein van Oude Hengel is een beeldkwaliteitsplan gemaakt dat dient ter vervanging van de welstandcriteria uit de welstandsnota. In de ontwerpfasen zijn geen specifieke opmerkingen gemaakt over het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan kan nu tegelijkertijd met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Exploitatieplan

Op grond van 6:12 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Voor gronden waarop initiatiefnemers voornemers zijn bouwplannen te realiseren dienen de kosten van het in exploitatie brengen van de gronden verhaald te worden.

Van het vaststellen van een exploitatieplan kan o.a. worden afgezien als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. In onderhavige situatie is er een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar, waarin het verhaal van alle voorkomende kosten en werkzaamheden is geregeld.

¹ NB. In het bestemmingsplan wordt voor het peil uitgegaan van het maaiveld rondom de molen. Deze ligt 20 cm lager dan het vloerpeil van de molen vandaar dat de woningen een hoogte hebben van 6,80 en 9,80

Gelet op de gesloten overeenkomst is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd en wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

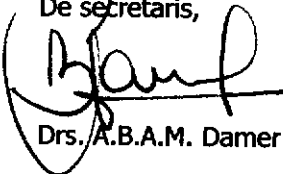
Ondergrond verbeelding (plankaart)

Vaststelling van de ondergrond voor de verbeelding (voorheen bestemmingsplankaart) is van belang voor toetsing en handhaving. Voor de ondergrond van de verbeelding moet gebruik worden gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen de kaartondergrond die gebruikt is bij de vaststelling van het bestemmingsplan en de actuele kaartondergrond. Door een digitaal bestemmingsplan te introduceren in een GIS-omgeving zal deze worden gecombineerd met de meest actuele kaartondergrond. Na verloop van tijd kan een verschil ontstaan tussen de oorspronkelijke kaartondergrond en de actuele kaartondergrond. Het kan dan wenselijk zijn om terug te vallen op de oorspronkelijke ondergrond binnen dezelfde omgeving. De oorspronkelijke kaartondergrond voor het desbetreffende plangebied is in een afzonderlijke laag oproepbaar. Juridisch gezien wordt deze kaartondergrond daarom als onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan vastgesteld.

Financiën


Met de initiatiefnemers is door de gemeente een exploitatie/planschadeovereenkomst aangegaan en is het de gemeente aannemelijk gemaakt dat het plan uitvoerbaar is.

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
De secretaris,



Drs. A.B.A.M. Damer

De burgemeester,



Mr. R.S. Cazemier

raadsbesluit

Agendanummer: 9
Afdeling: Ontwikkeling

De raad van de gemeente Dinkelland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 september 2010

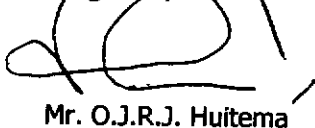
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Gemeentewet;

Besluit

- Ten aanzien van de zienswijzen te beslissen overeenkomstig de conclusies in de reactienota "Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Mölnbekke";
- het digitale bestemmingsplan, zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1774.OOTBPOUDEHENGEL-0401 vast te stellen en daarmee in te stemmen met de wijzigingen van het masterplan en de aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.
- het beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van het in exploitatie brengen van de gronden anderszins verzekerd is een exploitatieovereenkomst.
- de kadastrale ondergrond d.d. 19 maart 2010 vast te stellen.

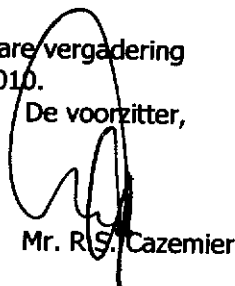
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van 12 oktober 2010.

De griffier,



Mr. O.J.R.J. Huitema

De voorzitter,



Mr. R.S. Cazemier