

INSPRAAKNOTA BESTEMMINGSPLAN  
"MÖLNBEKKE" OOTMARSUM

**H.A. Eertman, Oldenzaalsestraat 16, 7631 CV OOTMARSUM**

1. De huidige beek stroomt over het perceel Oldenzaalsestraat 16. De reden hiervoor is een natuurlijke, omdat de beek nu het laagste punt vormt. Verlegging van de beek richting de molen heeft tot gevolg dat ze niet meer stroomt op het laagste punt. Dichten van de huidige beek is geen optie, omdat daardoor een geweldige waterdruk omhoog op het genoemde perceel zal ontstaan door stijging van het grondwater. Dat grondwater kan nu weg via de huidige beek. Van belang in dit kader is te weten dat de bodem van de Stobbenkamp een leemhoudende bodem is die geen of nauwelijks water doorlaat. Daardoor ontstaat nu aan de oppervlakte, een waterdruk naar het laagste punt. Gelet op bovenstaande acht inspreker het van belang dat ook de huidige beek intact blijft en daar ook water doorheen stroomt naast de nieuw aan te leggen beek.

*Ad. 1. Bij de inrichting van de Molenbeek zal er voor gezorgd worden dat de huidige beekloop bij de Locatie Oldenzaalsestraat 16 zijn inrichting behoudt, waardoor hier geen overlast van te verwachten is.*

2. Daarnaast moet volgens inspreker voorkomen worden dat bij grote waterafvoer ook de huidige beek te vol loopt, waardoor opnieuw wateroverlast ontstaat zoals dat in 2005 ook het geval was. Dit is eerder volgens inspreker besproken met en toegezegd door de heer Johannink en de heer Aanstoot. Inspreker geeft aan dat dit in een eerder stadium reeds met de heer Brinkman is besproken.

*Ad. 2. Het Molenbeekdal zal zodanig worden ingericht dat er voldoende berging aanwezig is om het extra water afkomstig van de woningen op te kunnen vangen, daarnaast zal er extra ruimte aanwezig zijn voor berging door de ruime opzet van het beekdal. In de nieuwe situatie zal de situatie voor inspreker niet verslechteren.*

3. Inspreker geeft aan dat tijdens de inloopavond is geopperd een soort brugconstructie te creëren om het effect van de beek verder te accentueren. Wanneer dit tot gevolg heeft dat er in het wegdek een soort hobbels ontstaan maakt inspreker daar op voorhand bezwaar tegen.

*Ad. 3. Op voorhand maakt de brugconstructie geen deel uit van de onderhavige plannen tot herontwikkeling van het terrein Oude Hengel en het Molenbeekdal. Mocht dit in de toekomst wel aan de orde zijn zal rekening gehouden worden met genoemde bezwaren. Op voorhand bestaat er geen aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen.*

4. Inspreker geeft aan dat hij nog in overweging wil geven dat de situering van de parkeerplaatsen in het plan afbreuk doet aan het zicht op de molen en de loop van de nieuw aan te leggen beek.

*Ad. 4. Het is noodzakelijk om bij ontwikkelingen die voorzien in woningbouw en overige voorzieningen (o.a. molen) ook aandacht te besteden aan voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de voorzieningen. Dit om overlast voor de omgeving te beperken. De situering van de parkeerplaatsen is zo gekozen dat deze op de stedebouwkundige en landschappelijk meest wenselijke locaties komen te liggen. Door de aanplant van rododendrons en/ of hulst zal het zicht van inspreker op de parkeerplaatsen worden beperkt.*

## **Stichting Natuur en Milieu Ootmarsum, Westwal 83, 7631 BM OOTMARSUM**

1. Inspreker geeft aan dat door de bouw van vrijstaande woningen een optimale inrichting van het beekdal onmogelijk wordt en de Ageler es onomkeerbaar wordt aangetast. Hierdoor sluit men volgens insprekers niet aan op het beleid dat er op gericht is het duurzaam behouden en waar mogelijk versterken van de genoemde kernkwaliteiten van het Nationaal landschap.

*Ad.1. Het beleid voor het Nationaal Landschap is vertaald in de omgevingsvisie van de provincie Overijssel. In de omgevingsverordening is opgenomen dat bestemmingsplannen alleen in nieuwe ontwikkelingen binnen het Nationaal Landschap voorzien als die bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. De ontwikkeling op het terrein van Oude Hengel draagt bij aan het herstel van het beekdal en doet ons inziens geen afbreuk aan de Ageleres. Zoals ook in de omgevingsvisie en de gebiedskenmerkencatalogus van de provincie Overijssel staat vermeld dienen ontwikkelingen die plaatsvinden in het essenlandschap een plaats te krijgen op de flanken van de essen, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren en versterking van het landschappelijk raamwerk.*

*Gelet op de vormgeving en situering van de woningen, het feit dat het beekdal wordt hersteld zijn wij van mening dat de ontwikkelingen niet in strijd zijn met de uitgangspunten van het Nationaal Landschap en het beleid zoals dat is opgenomen in de omgevingsvisie. De bouw van de woningen doet immers geen afbreuk aan het landschap ter plekke.*

2. Insprekers merken daarnaast op dat zij zich ervan bewust zijn dat de sanering van de oude Houtzagerij en de herinrichting daarvan veel geld kost, maar dat niet alleen rekening gehouden moet worden met de opbrengsten voor te bouwen woningen, maar ook met het aanboren van mogelijke subsidiebronnen in verband met de ligging in Nationaal Landschap. Deze subsidiebronnen zouden er volgens insprekers voor kunnen zorgen dat het herstel van het beekdal, de renovatie van de molen en het behoud van het beekdal kan plaatsvinden, zonder dat er op de es woningen worden gebouwd.

*Ad.2. Er is voordat met de ontwikkeling van dit plan werd begonnen onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van subsidie, er wordt voor bijvoorbeeld de herinrichting gebruik gemaakt van subsidies. De subsidies die mogelijk waren zorgden niet voor een totale sanering van de houtzagerij. Vandaar dat voorliggend plan tot stand is gekomen. Het voorliggende plan is ruimtelijk aanvaardbaar en met de nodige zorgvuldigheid tot stand gekomen. Gelet op de reactie van de provincie is gekeken welke mogelijkheden er zijn om met provincie subsidiemogelijkheden het plan dekkend te krijgen zonder de woningen op de esrand. Hieruit is gekomen dat er ook binnen de provinciale subsidiemogelijkheden geen ruimte is om het plan zodanig te subsidiëren dat de ontwikkelingen op de esrand niet doorgaan. Het voorliggende plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zoals ook door de provincie Overijssel wordt bevestigd. Gelet hierop is er voor gekozen het plan als zodanig verder in procedure te brengen.*

### **J. Derkman – Biotopwachter/ vrijwillige molenaar st. Nicolaasmolen Ootmarsumsestraat 26, 7591 EP DENEKAMP**

1. Verzocht wordt in een straal van 165 meter rond de molen op te nemen dat de beplanting niet hoger mag komen dan de stellinghoogte (i.c. 6.80)

*Ad 1. De reactie is aanleiding de zone vrijwaringszone – molenbiotoop voor het hele plangebied op te nemen en de regels zodanig aan te passen dat voor het gehele gebied een beperking geldt om beplanting hoger als de molenbiotoop op te richten.*

Vooroverleginstanties:

Van de instanties die zijn betrokken bij het vooroverleg heeft het Oversticht niet inhoudelijk gereageerd.

### **Provincie Overijssel, Postbus 10078, 8000 GB ZWOLLE**

1. Gelet op de situering van de betreffende woningen in de flank van de es en de voorgenomen uitvoeringswijze zijn wij van mening dat het plan in principe past binnen de ontwikkelingsregeling van het essenlandschap. Om de na te streven kwaliteiten te verankeren in het plan zijn wij van mening dat het beeldkwaliteitsplan integraal deel dient uit te maken van het bestemmingsplan. Dit geldt eveneens voor het vastleggen van de gewenste situering van de woningen, het weren van andere bebouwing e.d.

*Reactie gemeente:*

*Er is voor het plan reeds een beeldkwaliteitplan opgesteld in de ontwerpfase zal deze aan het plan worden toegevoegd en zodoende integraal onderdeel zal uitmaken van het bestemmingsplan. De meest gevoelige locatie in het plan zijn de genoemde woningen op de flank van de es. De situering van de eswoningen zal via een op maat begrensde bouwvlakken worden geregeld. Voorts zal het bestemmingsplan zodanig worden ingekleed dat ongewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden voorkomen.*

2. Voorgesteld wordt in overleg met de provincie een alternatief plan te ontwikkelen om mogelijk een kwalitatief gezien nog beter plan te realiseren.

*De gronden op het Oude Hengel terrein zijn niet in eigendom van de gemeente, maar van een ontwikkelaar. De plannen zijn in zodanig vergevorderd stadium dat een alternatief plan een lastige zo niet onmogelijke opgave is. Vooral financieel gezien is er met de invulling rekening gehouden met een te exploiteren plan. Gelet op de te korten op het plan zonder de woningen op de esrand en de onduidelijkheden/ onmogelijkheden om het plan met provinciale subsidiemogelijkheden dekkend te maken zien wij onvoldoende randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een alternatief plan.*

### **VROM inspectie, Postbus 136, 6800 AC ARNHEM**

1. De inspectie Vrom geeft aan dat het plangebied is gelegen nabij de zuidzijde van het beschermde stadsgezicht Ootmarsum. In het plangebied vormt de aanwezig molen (rijksmonument) een belangrijk element. Dit belang blijkt uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uit de aandacht voor een goede regeling van de molenbiotoop. Het beoogde herstel van het beekdal draagt bij aan de versterking van de kernkwaliteiten in het Nationaal Landschap Noordoost Twente. De rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft deelgenomen aan overleg over de planontwikkeling en ingestemd met de uitkomst van het proces.

*Reactie gemeente*

*De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

### **Waterschap Regge en Dinkel, Postbus 5006, 7600 GA ALMELO**

1. Het waterschap geeft aan dat voor een goede herinrichting van de Molenbeek er voldoende ruimte wordt gereserveerd voor het beekdal en dat binnen de bestemming "groen" het gebruik van de ondergrond voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen is toegestaan. Het waterschap heeft geconstateerd dat dat het geval is en kan instemmen met de plankaart en de voorschriften.

Reactie gemeente

*De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

2. Om de toelichting van het bestemmingsplan wordt herhaaldelijk gesproken over het Plan Lint Molenbeek. Verzocht wordt dit te vervangen door Inrichtingsvisie Molenbeek Ootmarsum 2008 om verwarring te voorkomen.

Reactie gemeente

*Dit zal worden aangepast*

3. Het waterschap geeft aan dat het in het plangebied voor een deel gaat over een nieuwe ontwikkeling en vindt dat voor een deel van het plangebied de bergingseis van 40 mm geldt. Verzocht wordt in de toelichting onder 3.9 "Waterhuishouding en riolering" aan te geven dat de wadi en het infiltratieriool zullen worden gedimensioneerd conform de uitgangspunten voor hemelwaterberging die het waterschap Regge en Dinkel hanteert.

Reactie gemeente

*In het nieuwe plan is het uitgangspunt dat er geen sprake zal zijn van een it-riool de berging van de 40mm is meegenomen in de inrichting van de wadi. Hoofdstuk 3.9 zal overeenkomstig worden gewijzigd.*