



datum: 30-5-2018

projectnummer: 1890.1117

Notitie Marktstraat – Denekamperstraat Ootmarsum

1. Inleiding

1.1 Context en aanleiding

In 2013 heeft DTNP de detailhandelsvisie voor Dinkelland opgesteld, waarna in 2015 de feiten en cijfers zijn geactualiseerd. In november 2015 is de visie als beleidskader vastgesteld door de gemeenteraad.

In de visie is de focus gelegd op een historisch centrum met een mix van niet-dagelijkse winkels, en een boodschappencluster met twee supermarkten. Deze twee deelgebieden zijn verbonden via de Marktstraat en de Denekamperstraat, waar van oudsher publieksgerichte functies aanwezig zijn.

De gemeente wil nu de totale ruimtelijk kwaliteit van het middengebied versterken, onder meer door herinrichting van de openbare ruimte. Daarnaast zijn er voor dit gebied verschillende initiatieven die strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan en de detailhandelsvisie.

1.2 Vraagstelling

In het licht van bovenstaande heeft de gemeente Dinkelland de behoefte aan een beleidsnotitie voor het gebied Marktstraat – Denekamperstraat, tussen de Oost-/Westwal en De Meierij. In de notitie wordt, zoveel mogelijk voortbouwend op de detailhandelsvisie, ingegaan op ruimtelijk-planologische ontwikkelingsrichting voor het gebied Marktstraat – Denekamperstraat, en wordt beoordeeld hoe (toekomstige) initiatieven kunnen worden gefaciliteerd en gemotiveerd. Deze notitie kan worden gebruikt bij de beleidsmatige afweging en motivering van planologische procedures.

2. Beleidsafweging

2.1 Huidige situatie

In de detailhandelsvisie voor Dinkelland is geconstateerd dat het centrum van Ootmarsum bestaat uit twee deelgebieden, de historische kern met een overduidelijke toeristisch-recreatieve functie, en De Meierij, dat fungeert als boodschappenlocatie. Deze tweedeling is ook nu nog altijd duidelijk aanwezig: in De Meierij zijn alle dagelijkse boodschappenvoorzieningen aanwezig, rondom één centraal parkeerterrein. Er is geen leegstand. Het aanbod in de historische kern is een mix van niet-dagelijkse (toeristische) winkels, galeries (groot en klein) en horeca. Hier is sprake van minimale leegstand.

De twee gebieden zijn ruimtelijk gezien met elkaar verbonden door de Marktstaat en de Denekamperstraat. Doordat De Meierij en het toeristisch-recreatieve hart functioneel gezien weinig samenhang hebben, is in de detailhandelsvisie geconcludeerd dat versterking van de ruimtelijk-functionele relatie tussen beide deelgebieden niet noodzakelijk is voor het functioneren ervan. De nadruk ligt in de visie juist op het behoud en versterking van de twee afzonderlijke deelgebieden. Tegelijkertijd is geconstateerd dat (verdere) uitbreiding van het boodschappencluster niet gewenst is om de boodschappenfunctie van Denekamp (en andere dorpscentra) niet te ondermijnen. Wel wordt in Ootmarsum ingezet op verdere versterking van de toeristische functie.

Het middengebied heeft op dit moment een zeer gemengd profiel met wonen, detailhandel en horeca. Het bestemmingsplan biedt bovendien ruimte aan enkele maatschappelijke voorzieningen.

2.2 Toekomstige functie Marktstraat – Denekamperstraat

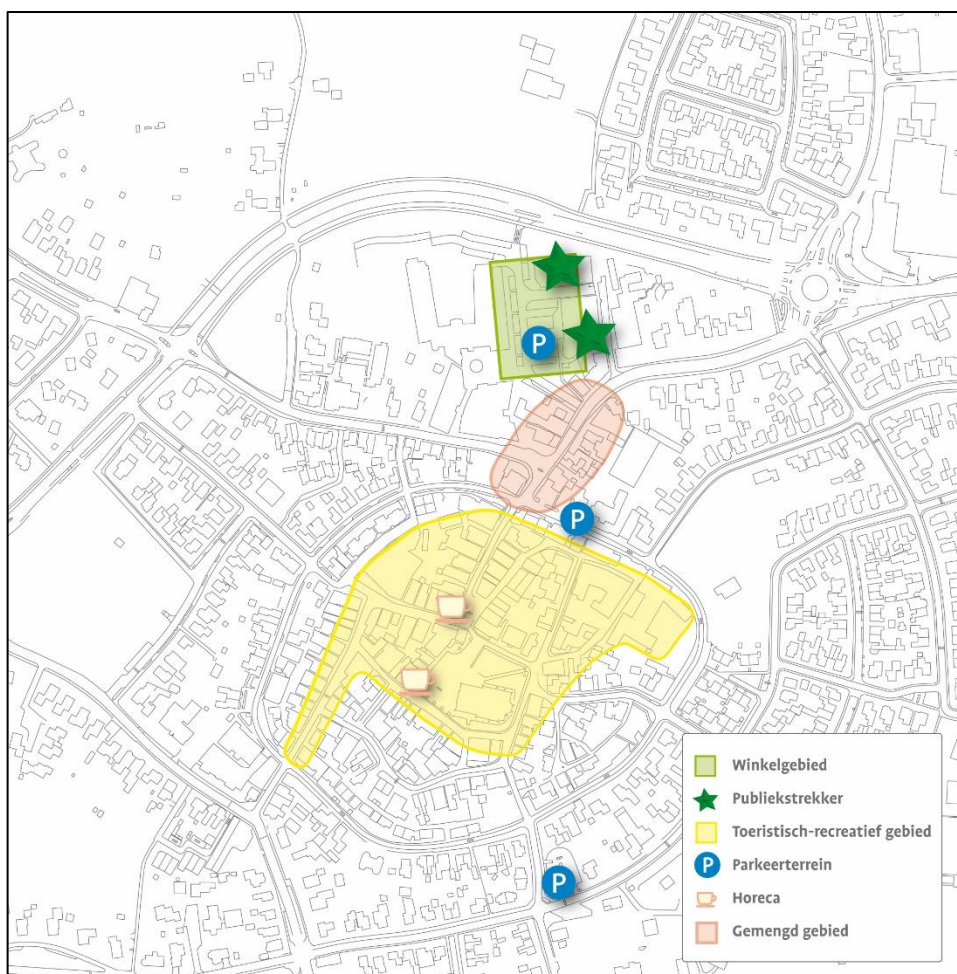
Momenteel is er sprake van twee voorzieningencusters, die beide een eigen vestigingsmilieu hebben (dagelijkse boodschappen en toeristisch-recreatief). Het middengebied kan invulling geven aan een derde cluster, met een eigen (aanvullend) vestigingsmilieu, door in te zetten op voorzieningen die complementair zijn aan de bestaande clusters. Dit middengebied kan een gemengd profiel hebben en fungeren als verbindings- en aanloopstraat tussen de historische kern en het boodschappencluster. Combinatiebezoeken tussen het middengebied en een van beide andere gebieden (of zelfs beide) worden zo natuurlijker voor consumenten maar zijn niet per sé een beleidsmatig doel. De sterkere en gevarieerde publieksfunctie van het middengebied kan wel bijdragen aan de algehele ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van deze entree van het centrum.

Bij het gemengde profiel past een diversiteit aan functies. Belangrijke voorwaarde is dat functies in het middengebied aanvullend zijn aan de historische kern en het boodschappencluster, en geen afbreuk doen aan beide gebieden. De focus die in de detailhandelsvisie is gegeven aan de beide clusters blijft zo intact.

Dit betekent dus niet dat er nu én in de toekomst geen ontwikkelingen toegestaan zijn in het middengebied. Zo lang het gemengde profiel in stand wordt gehouden en voorzieningen complementair zijn aan de twee hoofdgebieden is ook hier ruimte voor nieuwe initiatieven. Om complementariteit en diversiteit van het gebied te waarborgen valt te denken aan een invulling

met aanvullende (doelgericht bezochte) detailhandel¹, lichte horeca, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Dergelijke functies zorgen voor activiteit overdag en aan het begin van de avond en dragen zodoende bij aan de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van het gebied.

Voor het goed functioneren van de verbinding is het belangrijk te kiezen voor een concentratiemodel waarbij nieuwe voorzieningen worden geclusterd aan de doorgaande route van de Denekamperstraat. Een nieuwe parallel circuit dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.



Kaart 1: Gebiedsprofielen centrum Ootmarsum en locaties lopende initiatieven

Op de visiekaart is een duidelijk afgebakend gebied ingetekend (gele vlek), maar dit betekent niet dat er automatisch sprake is van een harde grens. De grens op de kaart dient te worden gezien als denkraam. In het hart van de gele vlek ligt het hart van het toeristische-recreatieve

¹ Hiermee worden winkels bedoeld die met een specifiek doel of voor een specifiek product worden bezocht, minder frequent worden bezocht én veelal niet in combinatie met andere winkels worden bezocht. De winkels zijn daarmee een bezoekdoel op zichzelf en worden minder vaak meegenomen in een boodschappenronde of tijdens een recreatief bezoek.

centrum. Nieuwe ontwikkelingen die passen bij het toeristisch-recreatieve karakter worden vooral daar gestimuleerd en leegstand wordt er actief bestreden. Aan de randen gaat het gebied over in andere functies en wordt het vaak ook monofunctioneler, zoals wonen. Indien het hart van het gebied 'vol' zit kan de rand (begrenzing) van het gebied met gepaste mate 'organisch meebewegen' met de conjunctuur (groeien en krimpen). Aan de randzone ligt de ademruimte van het centrum. Daar kan in voorkomende gevallen medewerking worden verleend aan het transformeren van woningen naar publieke functies, en vice versa, van publieke functies naar woningen. In centrale delen van het toeristisch-recreatieve hart dient verkleuren naar niet-publieke functies echter zoveel mogelijk te worden vermeden.

2.3 Ontwikkelingen Marktstraat – Denekamperstraat mogelijk maken middels afwijking van het bestemmingsplan

Wij adviseren u gewenste initiatieven (en tevens toekomstige ontwikkelingen) in de Marktstraat – Denekamperstraat te regelen via een afwijking van het bestemmingsplan. Bij een afwijking van het bestemmingsplan kan aan de hand van onderhavige notitie regie worden gehouden in de ontwikkeling van het middengebied én van De Meierij en het toeristische hart. Wanneer wordt gekozen voor een brede detailhandelsbestemming of zelfs een centrumbestemming kan niet worden voorkomen dat detailhandelsontwikkelingen die in De Meierij of in het toeristisch-recreatieve hart gewenst zijn zich vestigen in het middengebied. Dergelijke ontwikkelingen blijven ongewenst doordat zij afbreuk doen aan respectievelijk het boodschappencluster en het toeristisch-recreatieve historische centrum. Door het gebied enkel beleidsmatig te benoemen als gemengd gebied met aanvullende functies ten opzichte van de twee hoofdclusters, wordt de mogelijkheid geboden om bij nieuwe initiatieven telkens een passende afweging te kunnen maken. Daarbij dient als uitgangspunt dat nieuwe initiatieven gefaciliteerd kunnen worden als ze geen afbreuk doen aan de invulling en profielen van De Meierij en het toeristisch-recreatieve hart.