

# raadsvoorstel

Raadsvergadering: 19 maart 2013

Aan de raad

Agendanummer:

Afdeling: Ontwikkeling

Denekamp, 19 februari 2013

Onderwerp: vaststelling van het bestemmingsplan  
Euowerft Noord te Denekamp

## Voorstel

- 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 'Euowerft Noord' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPEUOWERFTNOOR-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd te laten vaststellen in die zin dat de volgende wijzigingen worden voorgesteld:

### Regels:

- Wijzigingsbevoegdheid schrappen t.a.v. de uitbreiding van de bestemming "Centrum";
- Binnen de bouwregels van de bestemming "Centrum" opnemen dat de scheidingmuur binnen de veiligheidsafstand moet voldoen aan de normen van brandwerendheid en constructieve stevigheid conform de norm uit het Vuurwerkbesluit 2012 (artikel 3.2.1, onder c);
- Binnen de bouwregels van de bestemming "Centrum" opnemen, dat het eerste gedeelte van de hellingbaan (1,5 m) wordt uitgevoerd in doorzichtige bouwmaterialen (artikel 3.2.1, onder a);
- In de bouwregels van de bestemming "Centrum" opnemen een borstwering met een maximale hoogte van 2 meter hoog, waarvan de hoogste 1 meter wordt uitgevoerd in ondoorzichtig lichtdoorlatend materiaal (artikel 3.2.1, onder b en artikel 3.2.3, onder d);
- Aanpassing artikel 3.2.3, onder c, met betrekking tot de maximale bouwhoogte van afschermdende bouwdelen van de hellingbaan tot 1 meter;
- Toevoeging van regels voor de bestemming "Wonen" (artikel 5);

### Verbeelding:

- Schrappen van de wijzigingsbevoegdheid t.a.v. de uitbreiding van de bestemming "Centrum", dit gedeelte blijft buiten het plangebied;
- Toekennen van een woonbestemming aan de percelen v.d. Heijdenstraat 17, 19, 21 en 23; teneinde te voorkomen dat de percelen in 2 bestemmingsplannen worden gesitueerd zullen de percelen in z'n geheel worden opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan;
- Het bouwblok t.o.v. het perceel Nordhornsestraat 14 wordt 80 centimeter opgeschoven in zuidwestelijke richting

### Toelichting

- Toevoeging van het bodemrapport van Oranjewoud d.d.11 februari 2013;
- Het akoestisch onderzoek van SAB d.d. 18 november 2011 vervangen voor het akoestisch onderzoek van SAB d.d.11 januari 2013 en een tekstuele aanpassing in de toelichting onder 5.3.
- De benaming concept-structuurvisie Dinkelland genoemd onder 3.3 en 3.4 van de toelichting wordt aangepast naar de benaming ontwerp structuurvisie Dinkelland
- Tekstuele aanpassing van 5.9 aan het actuele Vuurwerkbesluit
- Tekstuele aanpassing van 4.3 en 4.4 ten aanzien van de vierkante meters van het actuele bouwplan en aanpassing van de parkeernorm.

- Op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale Ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPEUROWERFTNOOR-0401 te laten vaststellen;
- In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro.
- Het beeldkwaliteitsplan te laten vaststellen.

### **Overwegingen**

Door de nieuwe ontwikkeling van de realisatie van een supermarkt op de locatie van het voormalige Vledderhoes en sloop/vernieuwing van de dagwinkels op de hoek Nordhornsestraat/Euowerft/Mr. Mulderstraat is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk voor deze locatie.

#### Planopzet

De nog aanwezige bebouwing in het plangebied zal worden gesloopt. Hierna wordt op de locatie een winkelcomplex gerealiseerd met op de begane grond winkels en op een gedeelte van de verdieping eveneens winkelruimte. Daarnaast zal een supermarkt worden gerealiseerd met een ingang aan de Nordhornsestraat. Een supermarkt op deze locatie is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. De nieuwe dagwinkels ovroerschrijden de bouwgrenzen van het geldende bestemmingsplan. Door deze strijdigheden is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

De locatie voor de nieuwe supermarkt en dagwinkels krijgt de bestemming "Centrum". De locatie van de supermarkt wordt ingekaderd door gebruik te maken van de aanduiding "supermarkt". De openbare ruimte rondom de nieuwbouw krijgt een verkeersbestemming. De overkraging van het gebouw aan de zijde van de Euowerft en de hellingbaan ten behoeve van het parkeerdek krijgen een specifieke bouwaanduiding. Het parkeerdek wordt bovenop de supermarkt gerealiseerd.

#### Beleid

##### **Structuurvisie centrumgebied Denekamp 2008**

Het bestemmingsplan "Euowerft-Noord" voldoet aan de structuurvisie Centrumgebied Denekamp. Voor de locatie Euowerft-Noord is expliciet aangegeven dat de kop van de Euowerft een stedenbouwkundige afronding van het plein betreft en past in de polenstructuur waarbij zowel aan het marktplein als aan de Euowerft zogenaamde trekkers (food-sector) zijn gesitueerd. Er wordt uitgegaan van een toevoeging van een supermarkt van circa 1800 m<sup>2</sup>. Een concentratie van winkels/horeca is noodzakelijk voor een goed functionerend centrum, waarbij in het geval van Denekamp wordt uitgegaan van een tweepolenstructuur, met aan beide uiteinden een "trekker" in de food-sector.

#### **DPO**

Er is een distributie planologisch onderzoek (=dpo) uitgevoerd, waaruit ondermeer valt af te leiden:

*"Hoewel de concurrentie in Denekamp erdoor zal toenemen, zal realisatie van de plannen voor ontwikkeling van de noordkant van de Euowerft bijdragen aan een evenwichtiger structuur van het kernwinkelgebied, een betere spreiding van de dagelijkse voorzieningen over de kern en tot vergroting van de levendigheid en verbreding van het aanbod. Daardoor wordt het centrumgebied aantrekkelijker voor zowel lokale inwoners als voor toeristen en Duitse bezoekers."*

#### Onderzoeken

Wat betreft het aspect geluid is mede naar aanleiding van de zienswijzen een actueel onderzoek verricht. Hieruit blijkt dat de realisatie van de plannen akoestisch gezien mogelijk zijn.

Daarnaast is nog een actueel bodemonderzoek uitgevoerd d.d. 12 februari 2013. De resultaten vormen geen milieu hygiënische belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### Beeldkwaliteitsplan

In het gemeentelijk welstandsbeleid is nog geen rekening gehouden met een architectonische verandering van deze locatie aan de Eurowerft. Daarom is er een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Het beeld kwaliteitsplan dient ter vervanging van de welstandsparagraaf van het gemeentelijke welstandsbeleid. Tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan “welstandscriteria Eurowerft Denekamp” zijn geen zienswijzen ingediend.

#### Afhandeling zienswijzen

Er zijn 10 zienswijzen ingediend, waarvan er uiteindelijk 8 zienswijzen door tussenkomst van de projectontwikkelaar zijn ingetrokken. Voor de beantwoording van de overgebleven zienswijzen verwijzen wij naar de bijgevoegde reactienota. Uit de overeenstemming tussen de projectontwikkelaar en indieners van de zienswijzen vloeien een aantal afspraken waarvan wij voorstellen om het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit betreffen onder meer de volgende wijzigingen:

- de mogelijkheid tot het realiseren van een borstwering met een maximale hoogte van 2 meter aan de achterzijde, waarvan de eerste meter mag worden uitgevoerd in steen en de laatste meter bestaat uit ondoorzichtig glas;
- een woonbestemming voor de percelen grond die worden overgedragen aan de bewoners v.d Heijdenstraat 17 t/m 23; om te voorkomen dat de percelen in twee bestemmingsplannen vallen zullen de percelen in z'n totaliteit in het bestemmingsplan Eurowerft-Noord worden opgenomen.

Overige wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen:

- geluidsonderzoek d.d. 11 januari 2013 ter vervanging het geluidsonderzoek d.d. 18 november 2011;
- het eerste gedeelte van de hellingbaan (1,5 meter) uitvoeren in glas;
- plangebied zonder het gedeelte met de wijzigingsbevoegdheid;
- i.v.m. vuurwerk een constructieve muur borgen binnen de veiligheidsafstand;
- enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting.

Verdere ambtelijke aanpassingen:

- Aanvulling bodemonderzoek met het rapport van Oranjewoud d.d. 11 februari 2013;
- Verschuiving van het bouwblok met 80 cm in de zuidwestelijke richting.

#### **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,                      De burgemeester,

Drs. A.B.A.M. Damer      Mr. R.S. Cazemier