

## raadsvoorstel

Raadsvergadering: 8 oktober 2013  
Agendanummer:

Zaaknummer: 13.07396  
Documentnummer: I13.028922

Aan de raad

Afdeling: Maatschappelijke Effecten  
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Denekamp,  
Vledderstraat-Brinkstraat

Denekamp, 17 september 2013

### 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 'Denekamp, Vledderstraat-Brinkstraat' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BPDENVledderstr-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd te laten vaststellen in die zin dat de volgende wijzigingen worden voorgesteld:

#### Regels

- In artikel 3 "Maatschappelijk" verwijdering van artikel 3.6 "Wijzigingsbevoegdheid".
- In artikel 3.5.2 het opnemen van een voorwaardelijke verplichting waarin het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk" tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden.
- Aanvulling van artikel 3.2.2 met d. en artikel 3.2.3 met g. in verband met archeologie
- In artikel 3.5 onder e het opnemen van de uitsluiting van zelfstandige praktijkruimten;
- Verwijdering van "incidentele en periodieke evenementen" in artikel 4.1
- Toevoeging van artikel 5 "Verkeer – Parkeerterrein".
- Toevoeging van bijlage 1 (inrichtingsplan voor de 18 parkeerplaatsen)

#### Verbeelding

- Aanpassing van de bouwhoogte aan de zijde van de Vledderstraat naar 7,5 m (goothoogte) en 12,5 m (nokhoogte).
- Verwijdering van het gearceerde gebied voor de wijzigingsbevoegdheid.
- Vervangende parkeerplaatsen bestemmen als " Verkeer - Parkeerterrein".

#### Toelichting

- Toevoeging van de bezonningsstudie van IAA Architecten d.d. 3 september 2013 en de hiermee gepaard gaande de aanpassing in artikel 3.1.2
- Toevoeging van het akoestisch onderzoek van Munsterhuis Geluidsadvies d.d. 22 augustus 2013 en de hiermee gepaard gaande aanpassingen in artikel 5.1.3, 5.5.2, 5.5.3.2 en 5.5.3.3;
- Aanpassing van artikel 7.3 door de toevoeging van het artikel "Verkeer – Parkeerterrein."
- Toevoeging van het archeologisch onderzoek van Hameland Advies en de hiermee gepaard gaande aanpassing in artikel 5.7.1 en 5.7.3.

Eén zienswijze (reclamant 4) niet-ontvankelijk te verklaren. De zienswijzen van reclamanten 1 t/ 3 en 5 t/m 12 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.

Op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774. BPDENVledderstr-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.

## Overwegingen

### *Planopzet*

Het plan voorziet in de bouw van 32 grondgebonden zorgwoningen en 6 zorgappartementen. Hiervoor is de bestemming "Maatschappelijk" opgenomen, waarbinnen zorgwoningen gerealiseerd kunnen worden, al dan niet in combinatie met ondersteunende ruimten en diensten. De bebouwing aan de Vledderstraat omvat 2 bouwlagen met kap. Het gedeelte midden in het plangebied omvat 1 bouwlaag met kap. De bebouwing aan de Brinkstraat omvat 1 bouwlaag met kap en een verhoogde borstwering. Door de verhoogde borstwering is de goot- en nokhoogte op deze plek hoger dan de goot-en nokhoogte van het middengedeelte.

De weg in het plangebied krijgt een verkeersbestemming en voor de parkeerplaatsen wordt een afzonderlijke aanduiding opgenomen. In het plan is rekening gehouden met een parkeernorm van 0,45 parkeerplaats per woning. Hetgeen betekent dat er minimaal 17 parkeerplaatsen moeten terugkomen. Het plan voorziet in 14 parkeerplaatsen en daarnaast kunnen vijf parkeerplaatsen aan de Vledderstraat voor dit plan worden benut. De parkeerplaatsen aan de Vledderstraat liggen op gronden van de STJA. Op dit moment liggen er overigens zes parkeerplaatsen op de grond van STJA en deze kunnen ook in de toekomst blijven liggen.

Door de planvorming aan de Vledderstraat-Brinkstraat zal het huidige parkeerterrein met 18 parkeerplaatsen aan de Brinkstraat vervallen. Ter compensatie van de opheffing van dit parkeerterrein wordt op ca. 80 meter afstand op het terrein van Maddog nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze gronden zijn in eigendom van STJA. Deze oplossing is de gemeente ook overeengekomen met STJA in de inmiddels gesloten exploitatieovereenkomst. In het onderhavige bestemmingsplan is de locatie Maddog ook als zodanig bestemd. Een van de wijzigingen is het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels, zodat de realisatie en instandhouding van het parkeerterrein voor 18 auto's is geborgd. STJA heeft een inrichtingsschets vervaardigd op welke wijze de parkeerplaats gerealiseerd kan worden. In verband met aantasting van het gebouw door brand is een melding voor sloop ingediend. Hierdoor wordt de parkeervoorziening overzichtelijker en beter zichtbaar.



*Inrichtingsschets parkeerplaats locatie Maddog*

### **Beleid**

#### **Structuurvisie centrumgebied Denekamp**

In de structuurvisie centrumgebied Denekamp is de betreffende locatie aan de Vledderstraat-Brinkstraat opgenomen als ontwikkellocatie. Deze visie geeft aan dat het terrein grotendeels zal worden ingevuld met centrumfuncties met bovenwoningen alsmede parkeergelegenheid op het te ontwikkelen terrein. In afwijking van deze structuurvisie voorziet de herontwikkeling niet in centrumfuncties op de begane grond. Op de begane grond worden ook woningen gerealiseerd, in dit geval zorgwoningen. De structuurvisie dateert echter uit 2008, voor de economische recessie. De

recessie heeft tot gevolg dat het in deze tijd en gezien het huidige winkelbestand in het centrum niet reëel is uit te gaan van centrumfuncties op de begane grond. Ook gelet op de planhorizon van 10 jaar.

### **Woonvisie 2011+**

In de woonvisie is rekening gehouden met circa 40 woningen voor verzorgd wonen. De geplande 38 zorgwoningen voldoen aan de norm uit de woonvisie.

### **Onderzoeken**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd: quick scan flora en fauna, diverse bodemonderzoeken en archeologisch onderzoek. In verband met de ingediende zienswijzen zijn nog 2 aanvullende onderzoeken verricht, een bezonningsstudie en een akoestisch onderzoek.

### **Exploitatie**

Met initiatiefnemer STJA is een exploitatieovereenkomst gesloten. In de exploitatieovereenkomst wordt uitgegaan van 32 grondgebonden zorgwoningen, 8 gestapelde zorgwoningen, 18 parkeerplaatsen en de ontwikkeling van 18 parkeerplaatsen op de locatie Maddog. Het bestemmingsplan voldoet aan deze uitgangspunten, alhoewel het bestemmingsplan uitgaat van 6 gestapelde zorgwoningen.

### **Kwaliteitsgroep**

De plannen van STJA zijn meerdere malen besproken in de kwaliteitsgroep. De kwaliteitsgroep heeft aangegeven dat zij kunnen instemmen met de bouwplannen. Ten aanzien van welstand is verwezen naar het welstandsgebied "oude historische dorpscentrum rondom de es" uit de welstandsnota van de gemeente Dinkelland.

### **zienswijzen**

Op het plan zijn 12 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is te laat ingediend en zal niet ontvankelijk worden verklaard.

De zienswijzen gaan met name in op de parkeergelegenheid en de doelgroep. Voor de behandeling en beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de bijgevoegde **reactienota**.

Aan de argument wat betreft de wijzigingsbevoegdheid wordt tegemoet gekomen. De wijzigingsbevoegdheid voor een wijziging naar de bestemming "Centrum" zal worden verwijderd.

Andere wijzigingen door de aangevoerde argumenten zijn ondermeer:

De borging van de realisatie en instandhouding van de parkeervoorziening voor 18 auto's door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

De uitsluiting van zelfstandige praktijkruimten binnen de bestemming "Maatschappelijk".

De bebouwing aan de Vledderstraat wordt verlaagd naar 7,5 m (gothoogte) en 12,5 m (nokhoogte).

In het ontwerpplan waren deze hoogtes respectievelijk 8 m en 13 m.

### **Financieel**

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

### **Financiën**

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,  
De secretaris, De burgemeester,

Drs. A.B.A.M. Damer

Mr. R.S. Cazemier



## raadsbesluit

Agendanummer:  
Afdeling: Maatschappelijke Effecten  
Zaaknummer: 13.07396  
Documentnummer: I13.028922

De raad van de gemeente Dinkelland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 september 2013;

gelet op de Gemeentewet;

### Besluit

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 'Denekamp, Vledderstraat-Brinkstraat' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.BPDENVledderstr-0401 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen in die zin dat de volgende wijzigingen worden voorgesteld:

#### Regels

- In artikel 3 "Maatschappelijk" verwijdering van artikel 3.6 "Wijzigingsbevoegdheid".
- In artikel 3.5.2 het opnemen van een voorwaardelijke verplichting waarin het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk" tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden.
- Aanvulling van artikel 3.2.2 met d. en artikel 3.2.3 met g. in verband met archeologie
- In artikel 3.5 onder e het opnemen van de uitsluiting van zelfstandige praktijkruimten;
- Verwijdering van "incidentele en periodieke evenementen" in artikel 4.1
- Toevoeging van artikel 5 "Verkeer – Parkeerterrein".
- Toevoeging van bijlage 1 (inrichtingsplan voor de 18 parkeerplaatsen)

#### Verbeelding

- Aanpassing van de bouwhoogte aan de zijde van de Vledderstraat naar 7,5 m (goothoogte) en 12,5 m (nokhoogte).
- Verwijdering van het gearceerde gebied voor de wijzigingsbevoegdheid.
- Vervangende parkeerplaatsen bestemmen als " Verkeer - Parkeerterrein".

#### Toelichting

- Toevoeging van de bezonningsstudie van IAA Architecten d.d. 3 september 2013 en de hiermee gepaard gaande de aanpassing in artikel 3.1.2
- Toevoeging van het akoestisch onderzoek van Munsterhuis Geluidsadvies d.d. 22 augustus 2013 en de hiermee gepaard gaande aanpassingen in artikel 5.1.3, 5.5.2, 5.5.3.2 en 5.5.3.3;
- Aanpassing van artikel 7.3 door de toevoeging van het artikel "Verkeer – Parkeerterrein."
- Toevoeging van het archeologisch onderzoek van Hameland Advies en de hiermee gepaard gaande aanpassing in artikel 5.7.1 en 5.7.3.

Eén zienswijze (reclamant 4) wordt niet-ontvankelijk verklaard. De zienswijzen van reclamanten 1 t/ 3 en 5 t/m 12 worden deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Op grond van artikel 1.2.4 van de het Besluit ruimtelijke ordening wordt de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774. BPDENVledderstr-0401 vastgesteld;

In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro wordt geen exploitatieplan vastgesteld, 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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van 8 oktober 2013.

De griffier,

De voorzitter,

Mr. O.J.R.J. Huitema

Mr. R.S. Cazemier