

RAADSVOORSTEL

Datum: 26 mei 2015
Nummer:
Onderwerp: Nota van Uitgangspunten locatie Euowerft Noord te Denekamp

Voorgesteld raadsbesluit:

Vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voor de locatie Euowerft Noord te Denekamp.

Samenvatting van het voorstel

Door de vernietiging van de Raad van State van beide besluiten omtrent de vaststelling van de bestemmingsplannen voor de locatie Euowerft-Noord is in samenspraak met de projectontwikkelaar gekeken naar een alternatief plan. Uitgangspunt voor het alternatieve plan is geen vierde supermarkt in Denekamp, maar een herschikking van de twee van de drie gevestigde supermarkten. Hiervoor heeft bureau Rho een Nota van Uitgangspunten opgesteld, welke ter vaststelling wordt voorgelegd aan de raad. De Nota vormt de basis voor de verdere planvorming op deze locatie.

Aanleiding voor dit voorstel

De Raad van State heeft op 5 november 2014 beide besluiten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Euowerft-Noord vernietigd. Beide besluiten zijn vernietigd omdat de bestemmingsplannen niet voldeden aan de Ladder van de Duurzame Verstedelijking en het inpandig laden en lossen vanwege het aspect geluid niet was geborgd in de planregels.

Bureau Rho heeft namens de projectontwikkelaar onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de reparatie van het bestemmingsplan voor een vierde supermarkt om te komen tot een "Raad van State-proof"-plan. In de plantoelichting van de reparatieherziening zal het accent in zijn geheel liggen bij het aantonen van de behoefte van een vierde supermarkt ingevolgde de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Hiervoor is een nieuw onderzoek nodig. Bureau Rho heeft hierover de volgende conclusie getrokken.

Een reparatie-herziening betekent dat er ofwel een onderzoek door middel van een telefonische enquête in een groot gebied moet worden gedaan met een ruime steekproef ofwel dat gewacht wordt op de actualisering van het Koopstromenonderzoek dat wellicht in 2015, met resultaat in 2016 zal verschijnen. Kortom wachten of geld investeren in een nieuw onderzoek.

Een andere optie is het ontwikkelen van een alternatief plan waarin geen vierde supermarkt in Denekamp komt, maar een herschikking van de bestaande drie supermarkten. Dit zal een impuls vormen voor een betere ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het noordelijke deel van de kern van Denekamp.

Aan de hand van deze conclusie heeft Rho een Nota van Uitgangspunten gemaakt voor de vervaardiging van een alternatief plan. Een alternatief plan waarbij er geen vierde supermarkt in Denekamp wordt gevestigd, maar een herschikking van de twee van de drie supermarkten in Denekamp. De Emté (nu gevestigd aan de Lange Voor) en de Aldi (nu gevestigd Euowerft Oost) zullen verhuizen naar deze nieuwe locatie aan de Euowerft Noord.

Voordat de plannen verder zullen worden uitgewerkt, zal aan de raad worden gevraagd om de Nota van Uitgangspunten vast te stellen.

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

De locatie aan de Euowerft Noord is opgenomen in programma Krachtige Kernen 2014-2018, met als doel waardering woon- en leefklimaat en gericht op het resultaat herontwikkeling centrumgebied.

De herontwikkeling van deze locatie betekent een verfraaiing en afronding van de Noordzijde van de Euowerft. Met deze ontwikkeling is de herinrichting van Euowerft/Nordhornsestraat compleet.

Argumentatie

Procedure

In overleg met de projectontwikkelaar en de gemeente heeft bureau Rho een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Na instemming van de raad zal het plan in het derde kwartaal van 2015 nader worden uitgewerkt. In het vierde kwartaal zal het ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld en na de ontwerpfase ter vaststelling worden aangeboden aan de raad. Teneinde de gemeenteraad

tijdig te betrekken in het proces zal de Nota van Uitgangspunten worden vastgesteld door de gemeenteraad, alvorens wordt gestart met de vervaardiging/procedure van het bestemmingsplan.

Inhoud nota van uitgangspunten

In de nota zijn de uitgangspunten geformuleerd voor de aspecten: ruimtelijk beleid, initiatiefnemers, stedenbouw, ruimtelijke inpassing en parkeren en beeldkwaliteit en uiteindelijk de beslispunten over het stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel. Daarnaast bevat de nota 2 bijlagen met een memo over de Ladder van Duurzame Verstedelijking en een stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel.

Samengevat bevat de Nota van uitgangspunten de volgende punten:

Uitgangspunten ruimtelijk beleid:

1. De supermarkten maken deel uit van het kernwinkelgebied en moeten zich richten op de Euowerft: de winkeltoegangen komen aan deze zijde;
2. Representatieve gevels aan de openbare ruimte: Euowerft en de Nordhornsestraat;
3. Parkeerruimte voor bezoekers zoveel mogelijk aan de zijde van de Euowerft en de Nordhornsestraat;
4. Zoveel mogelijk respect en rust ten opzichte van de aangrenzende woonbebouwing.

Uitgangspunten initiatiefnemers:

5. Minimum breedte gebouw supermarkt bedraagt 20 meter (binnenwerks gemeten);
6. Voor de Aldinvestiging gelden vaste afmetingen: 26,50 meter breed en 54 meter lang.
7. De expeditiehof voor bevoorrading aan afvoeren van goederen dient vanaf de Nordhornsestraat bereikbaar te zijn.

Uitgangspunt gemeentelijk beleid:

8. Beide nieuwe vestigingen zullen bestemd worden tot Centrum met de functie-aanduiding 'supermarkt';
9. De functie-aanduiding 'supermarkt' vervalt op de locaties van de huidige vestigingen, de bestemming Centrum blijft.

Uitgangspunten stedenbouw:

10. Na het verdwijnen van de panden aan de noordzijde van de Euowerft mag de bebouwingsgrens van de nieuwe pleinwand circa 24 meter in noordelijke richting verplaatst worden;
11. Om de individualiteit van de twee panden te benadrukken is het gewenst voor de beide supermarkten een verschillende voorgevellijn aan te houden. Het verschil dient onderscheidend te zijn, dat wil zeggen, ten minste 4 meter;
12. De bebouwing van de nieuwe pleinwand dient te bestaan uit één winkellaag plus een (gedeeltelijke) bovenverdieping aan de zijde van de Euowerft;
13. Het tracé van de Meester Muldersstraat mag verlegd worden, met dien verstande dat het ruimtelijke profiel van de straat niet te breed wordt;
14. Op de hoek van de Euowerft met de Nordhornsestraat is een afwijkende (grotere) bouwhoogte in de pleinwand om stedenbouwkundige redenen gewenst;

Uitgangspunten ruimtelijke inpassing en parkeren

15. Er dient rekening te worden gehouden met een goede en logische situering ten opzichte van de bestaande woningen en bedrijven aan de Nordhornsestraat en de woningen aan de Van der Heydenstraat.
16. Er dienen voldoende nieuwe parkeerplaatsen bij de supermarkten te worden gerealiseerd waarbij wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsnotitie "Bouwen & Parkeren";
17. Er dient een expeditiehof voor laden en ophalen van goederen van beide supermarkten te komen die bereikbaar is vanaf de Nordhornsestraat;
18. De winkelwagenstalling en emballage (zoals flessenautomaat) moeten geïntegreerd worden in het gebouw.
19. Er dient voldoende ruimte te zijn voor het parkeren van fietsen bij de ingangen van de supermarkten.

Uitgangspunten beeldkwaliteit:

20. De nieuwbouw zal bestaan uit twee afzonderlijke gebouwen die één forse winkellaag (bouwhoogte tenminste 5.50 meter) bevatten;
21. De gebouwen van de supermarkten dienen vanwege het dorpse karakter en de pandenstructuur van dit gedeelte van het centrumgebied van Denekamp, een eigen architectuur en uitstraling te krijgen;
22. De keuzes van het ontwerp dienen te worden gemotiveerd op basis van de analyse van de context voor:

- gevelopbouw en -geleding;
- kleur- en materiaalgebruik;
- maat en schaal van de bebouwing.

23. De rooilijn van de gebouwen volgt de Nordhornestraat en de andere bebouwingslijnen liggen daaraan parallel of staan daar haaks op;

24. De voorgevels bestaan uit één geheel, onderscheid in boven- en onderstuk is gewenst;

25. Reclame-uitingen moeten worden geïntegreerd in de architectuur;

26. De gevels dienen door middel van openingen een levendig beeld te geven aan de openbare ruimte;

27. Er wordt een nieuwe pleinwand gecreëerd met de verschillende bouwdelen die aan elkaar gekoppeld zijn.

Beslispunten stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel:

a. De drie bestaande winkels aan de noordzijde van de Euowerft worden gesloopt.

b. Nieuwe vestigingen van twee in Denekamp aanwezige supermarkten komen aan de noordzijde van de Euowerft.

c. De pleinwand van de Euowerft wordt gevormd door de entreegevels van beide winkels.

d. De bouwgrens van de voorgevel aan de Euowerft ligt circa 24 meter naar achteren ten opzichte van de bestaande drie panden.

e. De entreegevels van beide winkels verspringen ten opzichte van elkaar.

f. Het tracé van de Meester Muldersstraat mag verlegd worden zodat een efficiënte indeling van de openbare ruimte mogelijk is en er aan de Euowerft nieuwe parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

g. In totaal dient voorzien te worden in voldoende parkeerplaatsen zodat wordt voldaan aan de gemeentelijke beleidsnotitie "Bouwen & Parkeren".

h. Er komt een expeditiehof aan de Nordhornestraat voor beide supermarkten.

i. De groenstructuur van de Euowerft plein wordt doorgezet aan de noordzijde van het plein.

j. Aan de zijde van de percelen van de Van der Heydenstraat komt een dichte wand met alleen vluchtdeuren

Externe communicatie

Omwonenden/belanghebbenden zijn actief geïnformeerd over het te volgen proces. Na de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Financiële paragraaf

De herinrichting van de Nordhornestraat is aangepast op de vorige planvorming. Door een aanpassing van de plannen, zal de infrastructuur opnieuw moeten worden aangepast, door de aanleg van parkeerplaatsen, een vergroting van het plein en het doorzetten van de huidige groenstructuur van het plein. Met de projectontwikkelaar moeten hierover nog concrete afspraken worden gemaakt in de vorm van een exploitatie-overeenkomst.

Uitvoering

Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten, zullen de plannen verder worden uitgewerkt en uiteindelijk worden geconcretiseerd in een bestemmingsplan. Naar verwachting zal dit bestemmingsplan in het vierde kwartaal van 2015 ter inzage worden gelegd. Na de ontwerpfase zal het bestemmingsplan ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Bijlagen

Dinkelland, Eurowerft- Noord 2015, Nota van Uitgangspunten (I15.023590).

Voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerpraadsbesluit.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DINKELLAND,
de loco-secretaris, de burgemeester,

E.M. Grobben

mr. R.S. Cazemier

Vergadering presidium op		
Besluit presidium:	<input type="radio"/>	om advies naar Commissie
	<input type="radio"/>	rechtstreeks naar raad ter besluitvorming
	<input type="radio"/>	naar raad ter kennisname
	<input type="radio"/>	anders, namelijk:

Vergadering Commissie op		
Advies aan de raad	<input type="radio"/>	advies hamerstuk
	<input type="radio"/>	advies bespreekstuk
	<input type="radio"/>	anders, namelijk:
Opmerkingen:		

RAADSBESLUIT

Datum: 26 mei 2015

Nummer:

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 mei 2015;

gelet op het advies van de voorbereidingscommissie van 9 juni 2015;

gelet op het bepaalde in artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

De Nota van Uitgangspunten voor de locatie Euowerft Noord te Denekamp vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 30 juni 2015

de griffier,

de voorzitter,

mr. O.J.R.J. Huitema

mr. R.S. Cazemier