



GEMEENTE DINKELLAND

Bestemmingsplan Denekamp, Vledderstraat- Brinkstraat

September 2013

Vastgesteld

Toelichting



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HISTORIE DENEKAMP EN BESCHRIJVING PLANGEBIED	10
2.1	HISTORIE DENEKAMP	10
2.3	BESCHRIJVING PLANGEBIED	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIJKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	GELUID	29
5.2	BODEMKWALITEIT	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	33
5.5	MILIEUZONERING	34
5.6	FLORA & FAUNA	37
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	39
5.8	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	41
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	43
6.1	VIGEREND BELEID	43
6.2	WATERPARAGRAAF	44
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	46
7.1	INLEIDING	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	47
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	50
9.1	VOOROVERLEG	50
9.2	INSPRAAK	50
9.3	ZIENSWIJZEN	50

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 51

BIJLAGE 1	BEZONNINGSSTUDIE	51
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK BRINKSTRAAT 18.....	51
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK BRINKSTRAAT 12.....	51
BIJLAGE 5	VERKENNEND BODEMONDERZOEK EN VERKENNEND ONDERZOEK ASBEST IN BODEM VLEDDERSTRAAT 11.....	51
BIJLAGE 6	VERKENNEND BODEMONDERZOEK VLEDDERSTRAAT 7-9.....	51
BIJLAGE 7	NADER BODEMONDERZOEK VLEDDERSTRAAT 7-9.....	51
BIJLAGE 8	EVALUATIE BODEMSANERING VLEDDERSTRAAT 7-9	51
BIJLAGE 9	VERKENNEND BODEMONDERZOEK VLEDDERSTRAAT 3-5.....	51
BIJLAGE 10	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 11	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 12	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERSCHAP REGGE EN DINKEL.....	51
BIJLAGE 13	REACTIENOTA ZIENSWIJZEN.....	51

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Woningstichting St. Joseph Almelo (STJA) is grotendeels eigenaar van het braakliggende perceel tussen de Vledderstraat en Brinkstraat in het centrum van Denekamp. De hier voorheen aanwezige bebouwing is enkele jaren geleden gesloopt, waardoor nu sprake is van een ongewenste open plek in de historische kern van Denekamp.

Door demografische ontwikkelingen zoals de vergrijzing neemt het aantal senioren de komende jaren aanzienlijk toe. Een deel van deze senioren is zorgbehoevend en heeft behoefte aan een woonvorm op maat met de daarbij behorende zorgvoorzieningen. STJA speelt in op deze trend door deze open plek in de historische kern van Denekamp in te vullen met 32 grondgebonden zorgwoningen voor dementerenden en 6 zorgappartementen voor senioren met een zorgindicatie. Eén en ander met de daarbij behorende gezamenlijke huiskamers, ruimten ten behoeve van dagbesteding en ruimten voor ondersteunende diensten zoals een fysiotherapeut, de thuiszorg en de zorgverlenende organisatie. Tevens voorziet de ontwikkeling in een nieuwe passage tussen de Vledderstraat en de Brinkstraat.

STJA brengt het gebied tot ontwikkeling en blijft eigenaar van een deel van de gronden en de opstallen. Een zorgpartij zal de gronden en opstallen huren van STJA en gaan exploiteren. Inmiddels is een zorgpartij gevonden die de gronden en opstallen voor de komende 20 jaar wil huren.

Met de ontwikkeling van het perceel tussen de Vledderstraat en de Brinkstraat komt het terrein aan de Brinkstraat te vervallen als parkeerterrein. Ter compensatie hiervan wordt het terrein achter het pand aan de Grotestraat 17 (bar/ café Maddog) beschikbaar gesteld als openbaar parkeerterrein en bestemd als 'Verkeer'. Omdat hier sprake is van een ondergeschikte wijziging en het gebruik van dit terrein als parkeerterrein op basis van het geldend bestemmingsplan ook al mogelijk is, wordt hier in dit bestemmingsplan (met uitzondering van paragraaf 3.3.2) niet nader op ingegaan.

Omdat de herontwikkeling van het gebied niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Vledderstraat en de Brinkstraat in het centrum van de kern Denekamp. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Denekamp, sectie O, nummers 0902 gedeeltelijk, 0904 gedeeltelijk, 1478, 1479, 1437, 1436, 1435 en 3487. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied in het centrum van de kern Denekamp (Bron: ArcGis)

1.3 De bij het plan behorende stukken

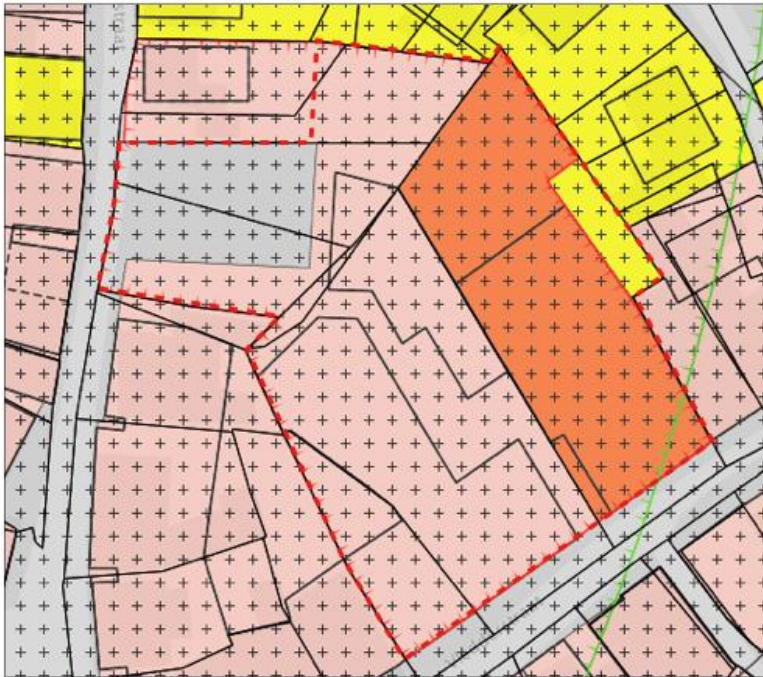
Het bestemmingsplan 'Denekamp, Vledderstraat- Brinkstraat' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1774.BPDENVledderstr-0401) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Denekamp kern'. Dit bestemmingsplan is op 9 oktober 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland. De gronden in het plangebied hebben op basis van dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Centrum', 'Horeca', 'Wonen' en 'Verkeer'. Daarnaast zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 6'. Afbeelding 1.2 omvat een uitsnede van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Denekamp kern' (Bron: Gemeente Dinkelland)

In de navolgende tabel is –samengevat- weergegeven welke functies binnen de in het plangebied gelegen bestemmingen zijn toegestaan. Tevens wordt aangegeven welke bouwmogelijkheden de bewuste bestemmingen in het plangebied bieden. In het geval van de dubbelbestemming en de in het plangebied voorkomende gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' wordt aangegeven wat het doel is van deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding. Tevens wordt aangegeven onder welke voorwaarden ten behoeve van onderliggende (basis)bestemmingen mag worden gebouwd. De gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 6' wordt na de tabel afzonderlijk toegelicht.

Bestemmingen	Bestemmingsomschrijving op hoofdlijnen	Bouwmogelijkheden in relatie tot het plangebied
Centrum	Gebouwen ten behoeve van detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/ of dienstverlenende instellingen, kantoren, horecabedrijven categorie 1, maatschappelijke voorzieningen en het wonen op de verdiepingen al dan niet in combinatie met mantelzorg. Tevens zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.	De hoofdgebouwen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk niet meer mag bedragen dan 6 en 10 meter. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.
Horeca	Gebouwen ten behoeve van horecabedrijven categorie 1 en het wonen op de verdiepingen al dan niet in combinatie met mantelzorg. Tevens zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.	De hoofdgebouwen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk niet meer mag bedragen dan 6 en 10 meter. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.
Wonen	Woningen, bijbehorende bouwwerken, wegen, tuinen, erven en terreinen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.	In het voorliggende geval is op de gronden behorend tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan geen woning toegestaan omdat er geen sprake is van een bouwvlak. Wel zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.
Verkeer	Wegen, straten, (fiets)paden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, straatmeubilair en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.	Gebouwen zijn niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.
Dubbelbestemming	Doel	Bouwmogelijkheden
Waarde - Archeologie	Behalve voor de andere voorkomende bestemmingen zijn deze gronden bedoeld voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.	Gebouwen ten behoeve van de andere voorkomende bestemmingen tot een maximale oppervlakte van 100 m ² . Gebouwen met een grotere oppervlakte zijn slechts toegestaan indien uit een archeologisch rapport blijkt dat er geen sprake is van archeologische waarden of dat er geen sprake zal zijn van een aantasting van de archeologische waarden.
Gebiedsaanduidingen	Doel	Bouwmogelijkheden
vrijwaringszone - molenbiotoop	De bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van de molen.	Het bouwen van gebouwen is toegestaan mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen binnen deze gebiedsaanduiding of advies wordt verkregen van de beheerder van de molen.

De gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' biedt de mogelijkheid om de bestemmingen 'Centrum' en/of 'Horeca' en/of 'Verkeer' te wijzigen in de bestemming 'Centrum' en/of 'Wonen' waarbij tevens geschoven kan worden met bouwvlakken. Eén van de voorwaarden bij deze wijzigingsbevoegdheid is dat de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 6 en 10 meter. Daarnaast staat de bestemming 'Centrum' in dit geval geen woningen toe op de begane grond. In verband hiermee is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de historie van Denekamp en wordt een beschrijving van de omgeving van het plangebied en de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Dinkelland beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HISTORIE DENEKAMP EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historie van Denekamp en op de huidige situatie in (de omgeving van) het plangebied.

2.1 Historie Denekamp

Denekamp is één van de oudste kernen in Twente. Het dorp is ontstaan op een relatief hooggelegen plek, waar men buiten bereik was van het overstromingswater van de rivier de Dinkel. In de tijden voor Christus was Denekamp een Keltische nederzetting, totdat Germaanse stammen de streek gingen bevolken. De bewoners van het dorp waren van oudsher landbouwer.

Rond 600 na Christus wordt het essenlandbouwsysteem geïntroduceerd waarbij de van nature hogere gronden worden benut als akkerbouwland en het grasland in de beekdalen dienst deed als weidegrond voor het vee. Met het organische materiaal uit de stallen werden de akkers opgehoogd, waardoor in de loop der tijd een dik esdek ontstond.

Rond de 8^e eeuw wordt Denekamp genoemd als deel van het zogenoemde kerspel Ootmarsum. In een register van de kerkelijke tienden uit het jaar 1276 komt Denekamp (Demnichem) voor het eerst voor als een zelfstandige parochie en rond de 15^e eeuw is Denekamp een betrekkelijk klein dorp met amper 100 huizen. De Grotestraat, de Brinkstraat en de Vledderstraat zijn van oudsher de wegen waarlangs Denekamp zich heeft ontwikkeld. Ook in de huidige ruimtelijke structuur van Denekamp is de ontstaansgeschiedenis als historisch esdorp nog enigszins herkenbaar aan de historisch gegroeide radiale wegenstructuur, waarbij deze van oudsher voorkomende wegen uit verschillende richtingen bijeenkomen in het centrum. Eén en ander blijkt ook uit de in afbeelding 2.1. opgenomen historische topografische kaarten.



Afbeelding 2.1: Historische topografische kaarten 1900 (links) en 1950 (rechts) (Bron: Provincie Overijssel).

Met name in de laatste anderhalve eeuw hebben veel boerderijen in het dorp plaatsgemaakt voor woningbouw en andere stedelijke functies en na 1950 vindt een forse toename van de woonbebouwing in Denekamp plaats. De eerste uitbreidingen liggen rondom het huidige centrumgebied, latere uitbreidingen zijn vooral in noord- noordoostelijke richting gesitueerd. Uit de vergelijking van deze historische topografische kaarten met de huidige topografische kaart (afbeelding 1.1) is goed af te lezen welke groei de kern Denekamp in de periode vanaf 1900 heeft meegemaakt.

plangebied wordt tevens weergegeven in deze afbeelding. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 2.3: Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

Woningstichting STJA is voornemens in het plangebied 32 grondgebonden zorgwoningen voor dementerenden en 6 zorgappartementen voor senioren met een zorgindicatie te realiseren. Hierbij worden tevens enkele bijborende ruimten zoals huiskamers, ruimten ten behoeve van dagbesteding en ruimten voor ondersteunende diensten zoals behandelkamers, een fysiotherapeut en de thuiszorg gerealiseerd.

De ontwikkeling staat niet op zichzelf, maar is het gevolg van de toenemende vraag naar woonzorgvormen voor senioren en andere hulpbehoevenden. Deze toenemende vraag hangt met name samen met het groeiende aantal senioren. De navolgende tabel geeft de bevolkingsprognoses in de gemeente Dinkelland tot en met 2040 weer. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in senioren in de leeftijd van 65- 74 jaar en senioren van 75 jaar en ouder.

	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Bevolkingsprognose totaal op 1 januari	25.983	25.288	24.443	23.646	22.947	22.492	22.167
Bevolkingsprognose totaal 65-74 jaar	2.464	2.808	3.252	3.569	3.947	4.040	3.590
Bevolkingsprognose totaal 75 jaar en ouder	2.081	2.449	2.743	3.111	3.518	3.992	4.482
Groei 75 jaar en ouder in %		17,68	12,00	13,42	13,08	13,47	12,27

Uit de tabel blijkt dat het totaal aantal senioren in de jaren tot en met 2040 aanzienlijk toeneemt in de gemeente Dinkelland. Jaarlijks groeit de groep senioren met meer dan 12%, waarbij de grootste groei de komende jaren wordt verwacht. Het gevolg hiervan is een grotere vraag naar woonvormen op maat met de daarbij behorende zorgvoorzieningen.

Met de ontwikkeling van het gebied tussen de Brinkstraat en Vledderstraat wordt ingespeeld op deze toenemende vraag. Het gebied leent zich daarnaast ook uitstekend voor de realisatie van zorgwoningen en zorgappartementen doordat de benodigde voorzieningen zoals een apotheek en een supermarkt op loopafstand liggen.

Hierna zal nader worden ingegaan op de gewenste ontwikkeling waarbij eerst een algemeen beeld zal worden geschetst van de nieuw te realiseren bebouwing. Ook zal per bouwlaag kort worden toegelicht welke functies hier voorzien zijn.

3.1.2 Bebouwing

De nieuwe bebouwing zal zich qua vormgeving en architectuur voegen in het historisch stedenbouwkundig lint langs de Vledderstraat en de Brinkstraat. Door in het ontwerp rekening te houden met de historische context van de omgeving en het kleinschalige en dorpse karakter van Denekamp wordt bijgedragen aan de beleving van het centrum.

De direct aan de Brinkstraat en Vledderstraat grenzende bebouwing zijn met de voorgevel gericht op deze straten en zullen qua uitstraling en volume het meest in het oog springen. Hierbij zal de nieuwe bebouwing aan de Brinkstraat bestaan uit één bouwlaag met een kap. De nieuwe bebouwing langs de Vledderstraat bestaat uit twee bouwlagen met een kap waarbij direct grenzend aan de bestaande bebouwing sprake is van een verspringing in de vorm van een lagere kap.

In het ontwerp is tevens uitgegaan van een weg tussen de Vledderstraat en de Brinkstraat, één en ander conform de Structuurvisie Denekamp. Deze weg zal worden begeleid door nieuwe bebouwing waarbij de voorgevels van de bebouwing gericht zijn op deze nieuwe passage. Deze bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap. Enkele sfeerbeelden van de nieuwe bebouwing en opzet van het plan worden weergegeven in de navolgende afbeeldingen. Deze sfeerbeelden geven een indruk van het kwaliteitsniveau

dat met de ontwikkeling wordt nagestreefd. Het betreffen echter sfeerbeelden, de daadwerkelijke uitwerking van het ontwerp kan op onderdelen hiervan afwijken.



Afbeelding 3.1: Sfeerbeeld ontwikkeling gezien vanuit vogelvlucht vanaf de Vledderstraat (Bron: IAA Architecten)



Afbeelding 3.2: Sfeerbeeld ontwikkeling gezien vanuit vogelvlucht vanaf de Brinkstraat (Bron: IAA Architecten)



Afbeelding 3.3: Sfeerbeeld ontwikkeling (Bron: IAA Architecten)



Afbeelding 3.4: Sfeerbeeld ontwikkeling (Bron: IAA Architecten)



Afbeelding 3.5: Sfeerbeeld ontwikkeling (Bron: IAA Architecten)

Overigens is tevens inzichtelijk gemaakt welke gevolgen de realisatie van het gebouw heeft voor de bezonningssituatie ter plaatse van de omliggende percelen. Ten opzichte van de huidige situatie blijkt dat er sprake is van minimale verschillen. In de bezonningsstudie, opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting, wordt dit inzichtelijk gemaakt.

3.1.3 Functies per bouwlaag

Het overgrote deel van de nieuwe functies in het plangebied wordt gesitueerd op de begane grondlaag. Op de begane grond worden in totaal 32 zorgwoningen gerealiseerd. Het betreft in dit geval een vorm van kleinschalig begeleid wonen voor dementerenden. In totaal zullen 32 bewoners, verdeeld over 4 groepen, worden gehuisvest waarbij het uitgangspunt is, dat de zorg is georganiseerd conform een normaal huishouden. Zo bepalen de bewoners, de familie en het zorgteam de dagelijkse gang van zaken zoals het koken, schoonmaken en het wassen en lopen de medewerkers niet in uniform rond maar maken zij onderdeel uit van het huishouden.

Elke groep kan gebruik maken van een eigen gemeenschappelijke huiskamer met woonkeuken. Aan de zijde van de Vledderstraat wordt een ruimte ingericht voor dagbesteding. De zorgwoningen zelf beschikken allen over eigen sanitair en iedere bewoner heeft ook een zit- slaapkamer. De inrichting van de woningen wordt (zoveel mogelijk) overgelaten aan de bewoners.

In het nieuwe gebouw aan de zijde van de Vledderstraat worden op de verdiepingen in totaal 6 zorgappartementen voor senioren met een zorgindicatie ingericht. De zorg die hier wordt verleend zal voornamelijk door de thuiszorg, in samenwerking met huisartsen, worden verleend. Op de locatie zal 24-uurs zorg beschikbaar zijn voor de bewoners.

Binnen de gebouwen zullen ook ruimten worden ingericht voor ondersteunende diensten zoals de thuiszorg, een fysiotherapeut of kantoren ten dienste van de zorgverlenende organisatie.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

Zoals aangegeven wordt er tussen de Vledderstraat en Brinkstraat een nieuwe weg gerealiseerd. Door het realiseren van deze nieuwe weg (passage), welke in gebruik wordt genomen als openbaar gebied, wordt bijgedragen aan een betere circuitvorming in het centrum van Denekamp.

De ontsluiting van het plangebied vindt, al dan niet via de nieuw aan te leggen weg, plaats op de Vledderstraat en de Brinkstraat. Ook de voorheen hier aanwezige functies ontsloten op deze straten. In vergelijking met de voorheen hier aanwezige functies, functies die op basis van het geldende bestemmingsplan nog steeds mogelijk zijn, zal door de herontwikkeling met zorgwoningen en daaraan gerelateerde functies sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

De verkeersbewegingen ten behoeve van de zorgwoningen worden voornamelijk gegenereerd door eigen personeel en bezoekers en zijn beperkt. De bewoners van de zorgwoningen op de begane grond beschikken over het algemeen niet over een eigen auto. Incidenteel zullen de bewoners van de woonzorgappartementen beschikken over een eigen auto. Deze verkeersbewegingen zijn echter zeer beperkt.

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.2 Parkeren

3.3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe zijn berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.3.2.2 Onderzoekresultaten

In het voorliggende geval is er sprake van een nieuwe ontwikkeling in het centrum van Denekamp. In dit geval wordt, gezien de ligging van het gebied uitgegaan van het omgevingstype 'sterk stedelijk'. De publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geeft aan dat in dat geval minimaal 0,2 en maximaal 0,6 parkeerplaatsen per zorgwoning moeten worden gerealiseerd. In deze parkeernormering is al rekening gehouden met het aandeel bezoekers en personeel.

In het voorliggende geval wordt uitgegaan van een bovengemiddelde parkeernorm van 0,45 parkeerplaatsen per zorgwoning. Uitgaand van 38 zorgwoningen (32 grondgebonden zorgwoningen en 6 zorgappartementen) betekent dit dat in totaal (38 x 0,45) 17,1 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn.

Zoals blijkt uit afbeelding 3.1 worden aan de achterzijde van de gebouwen parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal worden hier 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast bevinden zich langs de Vledderstraat momenteel nog 5 langsparkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn eigendom van de Woningstichting STJA en zeker 4 parkeerplaatsen hiervan zullen in gebruik worden genomen door de huurder van de gronden en opstallen.

Met de ontwikkeling komt het terrein aan de Brinkstraat, waar in de huidige situatie ruimte is voor 18 parkeerplaatsen, te vervallen. Ter compensatie hiervan wordt een terrein achter het pand aan de Grotestraat 17 (bar/ café Maddog) beschikbaar gesteld als openbaar parkeerterrein. Dit terrein biedt ruimte aan zeker 18

parkeerplaatsen waarmee het vervallen terrein aan de Brinkstraat is gecompenseerd. Dit bestemmingsplan kent aan dit terrein een bestemming 'Verkeer' toe.

Gezien het feit dat voorzien kan worden voorzien in de parkeerbehoefte vormt het aspect parkeren geen belemmering.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich over het algemeen niet uit over dergelijke kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel 2009.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

4.2.2 De Omgevingsverordening Overijssel 2009

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt

in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

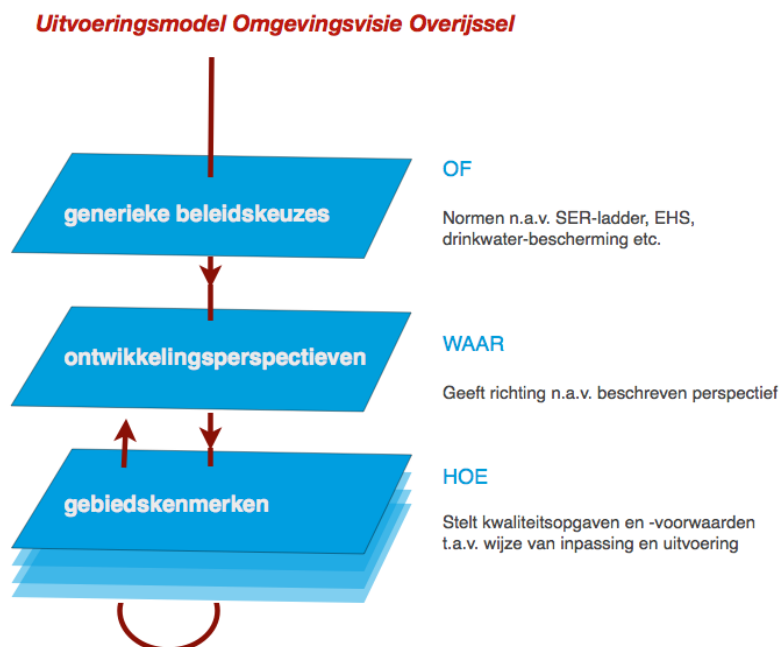
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 Gebiedskennmerken

Op basis van gebiedskennmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen. Hierbij is in dit geval met name artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009 van belang. Op dit artikel zal hierna nader worden ingegaan.

2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

In het voorliggende geval is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna ook zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de ontwikkeling wordt een ongewenste open plek in het historisch centrum van Denekamp ingevuld. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel 2009. Er is beleidsmatig geen sprake van belemmeringen.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Historische kern, binnenstad’. Eén en ander wordt ook weergegeven in afbeelding 4.2 waarin een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart is opgenomen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Historische kern, binnenstad

De nadruk in dorpen en kernen komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die

voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. In dit ontwikkelingsperspectief is ruimte voor multifunctionele milieus gebaseerd op voorzieningen. Er wordt ingezet op de versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, erfgoed en monumenten.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In het voorliggende geval is er sprake van de herontwikkeling van een braakliggend gebied in de historische kern van Denekamp. De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van in totaal 38 zorgwoningen (32 grondgebonden zorgwoningen voor dementerenden en 6 zorgappartementen voor senioren met een zorgindicatie) en daaraan gerelateerde en ondersteunende voorzieningen. De nieuwe bebouwing is vormgegeven met oog voor de historische context en het kleinschalige en dorpse karakter van de kern Denekamp. De herontwikkeling voorziet in een nieuwe voorziening voor een doelgroep die, zo is gebleken uit subparagraaf 3.1.1, de komende jaren steeds groter wordt. Het gevolg van deze groeiende doelgroep is een toenemende vraag naar geschikte woonvormen op maat met de daarbij behorende zorgvoorzieningen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen herontwikkeling goed past binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De "Stedelijke laag"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Historische centra, binnensteden, landstadjes'. In afbeelding 4.3 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.3: De stedelijke laag: "Historische centra, binnensteden, landstadjes" (Bron: Provincie Overijssel)

'Historische centra, binnensteden, landstadjes'

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. De ontwikkelingen in historische centra en binnensteden staan in het teken van een hoge dynamiek: functieveranderingen, verdichting en inbreiding. De ambitie is om vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld te creëren. Het eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

In het voorliggende geval is er sprake van een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie. De nieuwe bebouwing zal zich qua vormgeving en architectuur voegen in het historisch stedenbouwkundig lint langs de Vledderstraat en de Brinkstraat. Het ruimtelijk beeld in zowel de Vledderstraat als de Brinkstraat zal door de ontwikkeling verbeteren en door de aanleg van een nieuwe weg verbeterd ook de circuitvorming in het centrumgebied. Derhalve wordt geconcludeerd dat met de nieuwe ontwikkeling en de nieuwe functies in het plangebied wordt bijgedragen aan het verbeteren van de vitaliteit en beleefbaarheid van het centrum. De ontwikkeling sluit goed aan bij het gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag”.

2. De “Lust en Leisurelaag”

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Lust- en leisurelaag” geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplanplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Centrumgebied Denekamp

4.3.1.1 Algemeen

Voor het centrumgebied van Denekamp heeft de gemeenteraad in oktober 2007 de Structuurvisie Centrumgebied Denekamp vastgesteld. Primaire aanleiding voor deze structuurvisie is de ingebruikname van de randweg in 2004. Na het realiseren van de aanpassing van de wegenstructuur rondom Denekamp (randweg), is de mogelijkheid ontstaan om de traverse door Denekamp (Oldenzaalsestraat/Eurowerft/Nordhornsestraat, vanaf de kruising met de Oranjestraat tot aan de Churchillstraat) zodanig herin te richten dat het gebied (weer) zal passen in het karakter en de identiteit van de (oorspronkelijke) structuur van het dorp. Ook in het overige deel van het centrum van Denekamp hebben zich de laatste jaren ontwikkelingen voorgedaan die nopen tot een heroriëntatie op het gehele centrumgebied.

Op basis van onderzoek naar ruimtelijke, demografische, (distributie-) planologische (o.a. op het gebied van detailhandel, horeca en verblijfsrecreatie) én verkeerskundige aspecten is de ruimtelijke visie voor het centrumgebied vastgelegd.

4.3.1.2 Ruimtelijke visie: thema's

In de ruimtelijke visie wordt een beschrijving gegeven van de gewenste stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur van het centrum van Denekamp. Behalve een algemene beschrijving wordt hierbij ook ingegaan op diverse thema's. Het voert te ver om alle thema's uitgebreid toe te lichten. De voor het plangebied relevante thema's worden hierna –samengevat- nader toegelicht.

Centrumvoorzieningen

Het kernwinkelgebied van Denekamp wordt gekenmerkt door een sterke mate van compactheid, die door het creëren van een passage tussen de Vledderstraat en de Brinkstraat verder wordt versterkt. Het kernwinkelgebied bevat winkels, dienstverlenende bedrijven, horecabedrijven, kantoren en woningen (in de meeste gevallen heeft het wonen betrekking op bovenwoningen). De uitwisselbaarheid c.q. flexibiliteit tussen de genoemde centrumfuncties zal groot moeten zijn. Waar nu nog expliciet sprake is van alleen een

woonfunctie op de begane grond is het benutten voor winkels of kantoren mogelijk. De woonfunctie boven het kernwinkelgebied hoeft niet gekoppeld te zijn aan de begane grondsituatie. Het benutten van kantoor- en woonpanden voor winkelactiviteiten in het kernwinkelgebied is mogelijk.

Het gebied dat niet tot het kernwinkelgebied behoort, kent een accent op het wonen. Met betrekking tot de Brinkstraat betekent dit dat het gedeelte van de straat behorend bij het centrumgebied/kernwinkelgebied (zuidelijk deel van de Brinkstraat) de bestemming centrumvoorzieningen zal krijgen terwijl het noordelijk deel zal worden getransformeerd tot een woonstraat waarbij de bestaande bedrijvigheid/winkels na beëindiging of verplaatsing een woonfunctie kan krijgen.

Het kernwinkelgebied dient compact en aantrekkelijk te zijn met een groen, gezellig, multifunctioneel plein aan de Eurowerft. Het gebied rondom de Eurowerft, de Vledderstraat/Brinkstraat, het Marktpllein en het Nicolaasplein worden gezien als kernwinkelgebied. Bij de (her-)inrichting van het centrum en bij het realiseren van nieuwbouw is aandacht voor mensen met een functiebeperking noodzakelijk, niet alleen voor nu, maar ook met het oog op de toenemende vergrijzing.

Karakteristiek

Het kleinschalige, dorpse karakter van Denekamp dient behouden te blijven. Hierbij past bijvoorbeeld een zorgvuldig gevelbeleid en het restaureren van monumentale panden. Nieuwbouw moet in dit kleinschalige karakter passen.

Verkeer

De winkels in het centrum moeten goed bereikbaar blijven (bestemmingsverkeer, bevoorrading) en (kort)parkeren in de winkelstraten moet mogelijk blijven. Uitgangspunt in de parkeerbalans is dat nieuwe ontwikkelingen in het centrum geen toename van de parkeerdruk tot gevolg hebben. Hiertoe dienen de deelgebieden waar functies worden toegevoegd in eigen parkeerbehoefte te voorzien.

Wonen

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat het aanbod voor met name starters, ouderen, urgenten en statushouders onvoldoende is. Het bouwen voor deze doelgroepen verdient dan ook de voorkeur. Voor de categorie ouderen ligt het voor de hand nieuwbouw te realiseren nabij centrumvoorzieningen. In algemene zin dient hieraan te worden toegevoegd dat de te bouwen woningen in de verschillende deelgebieden zoveel mogelijk levensloopbestendig zullen worden gebouwd. Om te voorkomen dat na sluitingstijd het centrum een verlaten indruk maakt, dient de woonfunctie in het centrum van Denekamp te worden versterkt.

Bouwen

Belangrijke randvoorwaarden bij het ontwikkelen van bouwplannen in het centrum van Denekamp zijn de navolgende aspecten:

- parcelering met verschil in breedte;
- individualiteit en verticaliteit van de gevels;
- bebouwing hoofdzakelijk voorzien van een kap;
- verscheidenheid in hoogte en goothoogte;
- gebruik van warme kleuren en materialen;
- maximaal twee bouwlagen met kap;
- in principe handhaven van beeldbepalende panden c.q. zo mogelijk renoveren, verbeteren daarvan.

4.3.1.3 Ruimtelijke visie: gebieden

In het centrumgebied zijn diverse ontwikkellocaties gelegen. In de structuurvisie wordt op een aantal ontwikkellocaties specifiek ingegaan. Het plangebied is aangemerkt als een dergelijke ontwikkellocatie. Hierna zal nader worden ingegaan op de ruimtelijke visie ten aanzien hiervan.

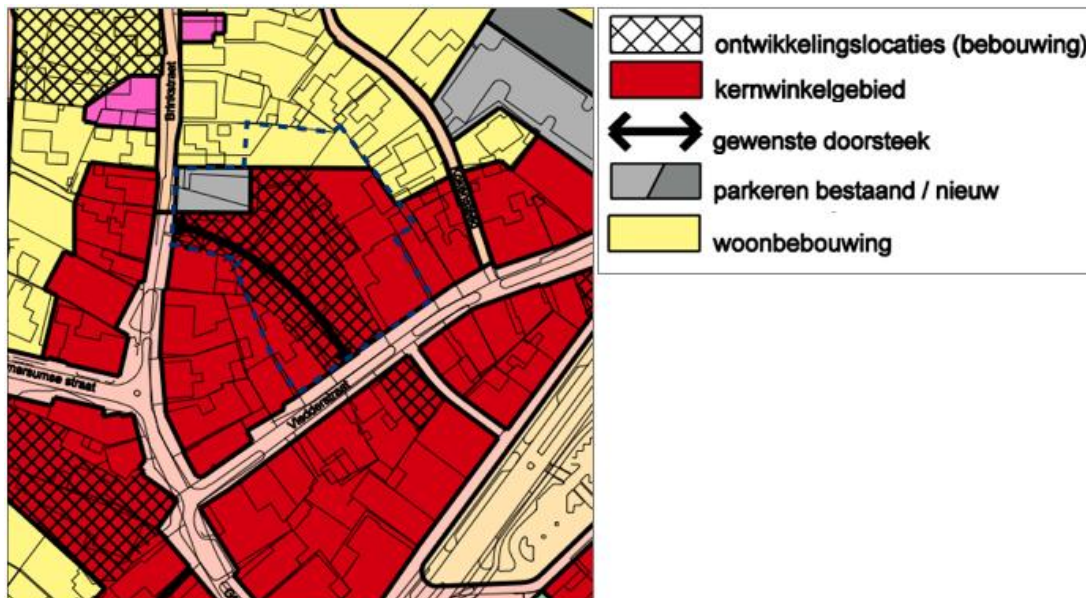
Ontwikkellocatie Vledderstraat/ Brinkstraat

Om de circuitvorming in het centrum te bevorderen zal een passage tussen de Vledderstraat en de Brinkstraat worden gecreëerd. De passage tussen de Vledderstraat en de Brinkstraat die is ontstaan door sloop van achterliggende bebouwing zal grotendeels worden ingevuld met centrumfuncties met bovenwoningen alsmede parkeergelegenheid op het te ontwikkelen terrein. Wat betreft de toe te voegen functies kan ook gedacht worden aan een trekker (in de non-food).

Door middel van het realiseren van bebouwing op de locatie van het onbebouwde perceel aan de Brinkstraat, dat momenteel dienst doet als parkeerterrein, vindt enerzijds versterking plaats van de gevelwand, die wordt gevormd door de individuele panden, anderzijds kan door de architectuur van de bebouwing de entree van de passage tussen de Vledderstraat en de Eurowerft worden versterkt.

4.3.1.4 Structuurvisiekaart

In de structuurvisie wordt een beschrijving gegeven van de ontwikkellocaties en wordt in de ruimtelijke visie ingegaan op de mogelijke en gewenste toekomstige ontwikkeling van het centrum van Denekamp. Deze ruimtelijke visie en ontwikkellocaties zijn doorvertaald in een structuurvisiekaart. In afbeelding 4.4 is een uitsnede van deze structuurvisiekaart opgenomen.



Afbeelding 4.4: Uitsnede kaart Structuurvisie centrumgebied Denekamp 2007 (Bron: Gemeente Dinkelland)

Kernwinkelgebied

Hieronder worden winkels, dienstverlenende bedrijven, kantoren en woningen gerekend (in de meeste gevallen bovenwoningen). Een maximale uitwisselbaarheid c.q. flexibiliteit is uitgangspunt. De woonfunctie boven de winkels, kantoren en dergelijke hoeft niet gekoppeld te zijn aan de begane grond situatie. Ten aanzien van de horecabedrijven zal een zorgvuldig beleid gevoerd worden.

Woonbebouwing

Alle bestaande woningen en de toekomstige dan wel te herstructureren woonlocaties zijn (in geel) aangegeven. Waar sprake is van toekomstige ontwikkelingen zijn de bedoelde locaties mede voorzien van de aanduiding "ontwikkelingsgebied" (bebouwing).

Overig

Enkele uitgesproken parkeerterreinen zijn als parkeren aangegeven. De passage tussen de Brinkstraat en Vledderstraat wordt tevens aangegeven op de kaart.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie centrumgebied Denekamp'

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is grotendeels in overeenstemming met de uitgangspunten uit de structuurvisie. Er wordt invulling gegeven aan een braakliggend perceel waarbij rekening wordt gehouden met de historische context van de omgeving en de randvoorwaarden zoals deze gelden voor bouwplannen in het centrum van Denekamp.

In afwijking van de ruimtelijke visie zoals geschetst in 4.3.1.3 voorziet de herontwikkeling niet in centrumfuncties op de begane grond. Ook op de begane grond worden woningen gerealiseerd, in dit geval zorgwoningen. Deze structuurvisie is echter in oktober 2007 vastgesteld. Ten tijde van de vaststelling van de visie was nog geen sprake van een economische recessie. Deze recessie heeft mede tot gevolg dat het in de huidige tijd en gezien het huidige winkelbestand in het centrum niet reëel is uit te gaan van centrumfuncties op de begane grondlaag.

4.3.2 Woonvisie 2011+

4.3.2.1 Algemeen

Op 8 september 2009 heeft de gemeenteraad van Dinkelland de Woonvisie 2009-2020 'Dinkelland: het Twentse Wonen' vastgesteld. Op hoofdlijnen staat in deze visie de gewenste koers op het gebied van het wonen beschreven. Toch bestond de behoefte om de Woonvisie te actualiseren. In korte tijd is er namelijk op het gebied van (regionaal) beleid veel veranderd. De 'Woonvisie 2009-2020' van de gemeente Dinkelland is min of meer door de provinciale Omgevingsvisie ingehaald en ligt op onderdelen niet in lijn met de door de provincie beoogde ontwikkelingen.

Op 20 maart 2012 is de geactualiseerde Woonvisie 2011+ vastgesteld. Deze visie is aan de 6 buurgemeenten en aan de provincie Overijssel toegestuurd voor afstemming. Zowel de buurgemeenten als de provincie hebben positief gereageerd.

Hoewel zorgwoningen niet ten kosten gaan van de woningbouwaantallen zoals genoemd in het bij de Woonvisie 2011+ behorende woningbouwprogramma, wordt in de woonvisie wel ingegaan op enkele thema's die een direct raakvlak hebben met de in dit plan besloten ontwikkeling. Hierna zal op deze thema's worden ingegaan.

4.3.2.2 Visie en ambitie

Wonen in Dinkelland is aantrekkelijk wonen in een dynamische gemeente met een fraai landschap, karakteristieke bebouwing en een rijke historie. Deze unieke combinatie maakt Dinkelland niet alleen een uitstekende gemeente om in te wonen, maar ook om in te werken en te recreëren.

Haar ambities heeft de gemeente samengevat in een vijftal hoofdlijnen:

1. Inspelen op de demografische verandering.
2. Optimaliseren wonen-welzijn-zorg.
3. Aandacht voor leefbaarheid en sociale vitaliteit.
4. Aandacht voor duurzaamheid.
5. Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad.

Met betrekking tot de herontwikkeling van het plangebied is in dit geval met name de hoofdlijnen *Optimaliseren wonen- welzijn- zorg* van belang. Op dit thema wordt hierna ingegaan.

Optimaliseren wonen-welzijn-zorg

Naar aanleiding van interactieve sessies met kernraden, zorginstellingen en woningcorporaties is een visie opgesteld met betrekking tot de ontwikkeling van woonservicegebieden. Een woonservicegebied is een kern of gebied, waarin specifieke doelgroepen, zoals ouderen en mensen met een beperking, zo zelfstandig mogelijk en met behoud van eigen regie kunnen wonen. De drie kernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo zijn aangewezen als woonserviceplusgebied. In de verzorgingskernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo ligt de focus op het realiseren en zo mogelijk uitbouwen van woonservicevoorzieningen die voor de plaats zelf en de

omliggende kleine woonkernen van groot belang zijn om op een prettige manier langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.

De prognoses hebben uitgewezen dat in Dinkelland sprake is van een groot tekort aan verzorgde woonvormen. De gemeente spant zich, samen met de corporaties, in om het tekort in aanzienlijke mate te verminderen en tezamen wordt bekeken op welke locaties deze verzorgde woonvormen kunnen worden gerealiseerd. Deze woonvorm moet bij uitstek in de drie woonservicegebieden tot stand komen.

4.3.2.3 Kerngerichte uitwerking: Denekamp

Het woningbouwprogramma op het gebied van verzorgd wonen (woonzorgarrangementen) heeft als volgt vorm gekregen:

Vraag woonzorgarrangementen			
	Vraag 2020	Aanbod 2008	Fricties tot 2020
Verzorgd wonen	107	94	- 13
Kleinschalig beschermd wonen (plaatsen)	31	44	+ 13
Grootschalig beschermd wonen (plaatsen)	70	122	+ 52

Daarnaast worden voor de kern Denekamp in de woonvisie de volgende aandachts- en actiepunten voor het gemeentelijk beleid genoemd:

- De lokale woonbehoefte voor Denekamp wordt geraamd op ongeveer 110 woningen voor de periode 2010-2014. Hierbij is rekening gehouden met een zekere opvangfunctie van senioren uit de kernen Tilligte, Lattrop en Noord-Deurningen die een verzorgde woonvorm wensen.
- Het is wenselijk om in Denekamp een locatie binnen de woonservicezone te zoeken die bestemd kan worden voor het realiseren van circa 40 woningen voor verzorgd wonen.
- Er bestaan plannen om het woon- en zorgcentrum St. Jozef uit te breiden met 24 plaatsen voor psychogeriatrische patiënten.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie 2011+'

Met het initiatief om in het plangebied tussen de Brinkstraat en Vledderstraat 38 zorgwoningen te realiseren wordt invulling gegeven aan het aandachts- en actiepunt uit het gemeentelijke beleid om een locatie binnen de woonservicezone te zoeken die bestemd kan worden voor de realisatie van 38 woningen voor verzorgd wonen (zorgwoningen). Dit type woningen gaat niet ten koste van de woningbouwaantallen zoals genoemd in het bij de Woonvisie 2011+ behorende woningbouwprogramma. Derhalve wordt gesteld dat het voorliggende initiatief in overeenstemming is met de Woonvisie 2011+ en de daarin verwoorde beleidsuitgangspunten.

4.3.3 Welstandsnota

4.3.3.1 Inleiding

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Dinkelland (mei 2004). De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor bepaalde gebieden beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied en de ambitie van de gemeente, kan het kader meer of minder streng zijn.

De gemeente Dinkelland onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht:

- BASIS niveau van welstand;
- PLUS niveau van welstand;
- BIJZONDER niveau van welstand.

4.3.3.2 Welstandsgebied en welstandsniveau

De gemeente Dinkelland onderscheidt in haar welstandsnota verschillende welstandsgebieden. Het plangebied is gelegen in de welstandsgebieden 'Oude historische dorpscentrum rondom de es' en 'Uitlopers van het esdorp'.

Oude historische dorpscentrum rondom de es

Het oude centrum ligt rondom de Oldenzaalsestraat, de Vledderstraat, de Grotestraat, de Wilhelminastraat en het Kerkplein. De bebouwing in dit gebied is zeer divers. De bebouwing bestaat uit staaf- en blokvormige panden, die van dakvorm, nok en goothoogte sterk van elkaar verschillen. De bouwhoogte van de woningen is 1,5 tot 2 lagen met een kap. In het centrumgebied komen er verschillende kappen voor als mansardekap, schilddak of zadeldak. Het kleur- en materiaalgebruik in het centrumgebied is uiteenlopend van wit pleisterwerk tot rode bakstenen.

Voor het historische dorpscentrum geldt een PLUS niveau van welstand. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de ruimtelijke kwaliteit van het dorpse Eslint en het bewaren van de eenvoud in hoofdbouwvormen en kleurgebruik. Het dorpscentrum van Denekamp is een dynamisch en cultuurhistorisch interessant gebied.

Uitlopers van het esdorp

Vanuit de oude kern van Denekamp lopen eslinten naar de omliggende kernen en het buitengebied. De lange uitlopers zijn dichtbij de kern dichtbebouwd en verder van de kern komt meer vrijstaande bebouwing voor. Tot omstreeks 1910 vonden er beperkte uitbreidingen van de bebouwde kom plaats langs de belangrijke uitvalswegen. De woningen in de uitlopers hebben veelal een bouwhoogte van 1 tot 1,5 bouwlagen. De nok- en goothoogte van de bebouwing varieert sterk in het eslint. In de uitlopers komen verschillende kapvormen voor als een zadeldak, een mansardekap en een schilddak. De diversiteit is enorm, zowel in hoofdvorm, kleur- en materiaalgebruik, als in positie en richting. De bebouwing bestaat uit traditionele materialen als baksteen, rode of grijze dakpannen.

Voor de uitlopers van het esdorp Denekamp geldt het PLUS niveau van welstand. De dynamiek in deze uitlopers met gemengde bebouwing is relatief hoog. Functieveranderingen en ruimtelijke ingrepen zijn hier aan de orde van de dag. Omdat in de gemengde gebieden nog veel traditionele historische bebouwing staat met een relatief hoge cultuurhistorische waarde is extra aandacht voor welstand in deze gebieden gewenst.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota'

Het bouwplan wordt eerst ingebracht en behandeld in het kwaliteitsteam van de gemeente Dinkelland. Tezijnertijd zal het bouwplan ook worden beoordeeld door de welstandscommissie.

4.3.4 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De zorgwoningen zijn aan te merken als een geluidgevoelige functie.

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien er geen spoorrails in de omgeving aanwezig zijn. Op de aspecten wegverkeerslawaai en industriellawaai wordt hierna nader ingegaan.

5.1.2 Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder wordt beschreven dat alle wegen een zone hebben. De zone is een gebied waarbinnen, voor een ontwikkeling van een geluidgevoelige bestemming, nader akoestisch onderzoek verplicht is. Uitzondering hierop zijn wegen met een snelheid van ten hoogste 30 km/uur en woonerven omdat deze wegen over het algemeen geen geluidsbelastingen boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB veroorzaken.

Zowel de Vledderstraat als de Brinkstraat maken onderdeel uit van een woonerf. Hier mag uitsluitend stapvoets worden gereden worden en voor dergelijke wegen geldt geen zone. Ook de omliggende wegen maken onderdeel uit van een woonerf of zijn aangemerkt als een 30km/uur wegen.

Gezien het autoluwe karakter van het centrum en het feit dat er sprake is van een woonerf mag er van uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. In verband daarmee is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

5.1.3 Industrielawaai

5.1.3.1 Algemeen

Ten aanzien van het aspect industriellawaai wordt opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig is. Wel bevinden zich in de omgeving diverse functies die een bepaalde geluidsbelasting kennen. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige functies en de daarbij behorende milieubelasting (hiertoe wordt ook geluid gerekend).

Met de ontwikkeling van het gebied wordt wel een nieuwe geluidsbron gerealiseerd. In verband hiermee heeft Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek verricht. De conclusie van dit onderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de rapportage welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.1.3.2 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging conform de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai 1999. De normen die van toepassing zijn staan gegeven in het Activiteitenbesluit. De invoergegevens die zijn gebruikt bij de geluidoverdrachtsberekening zijn gegeven in bijlage 2 van de onderzoeksrapportage. De bijbehorende schematische ligging van bronnen en beoordelingspunten zijn eveneens weergegeven in figuur 3 en 4 van bijlage 2 van de onderzoeksrapportage.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van nabij gelegen woningen maximaal 32 dB(A) in de dag, avond en nachtperiode (= 42 dB(A) etmaalwaarde).
- de geluidnormen worden als gevolg van het toekomstig plan aan de Vledderstraat niet overschreden.

5.1.4 Conclusie

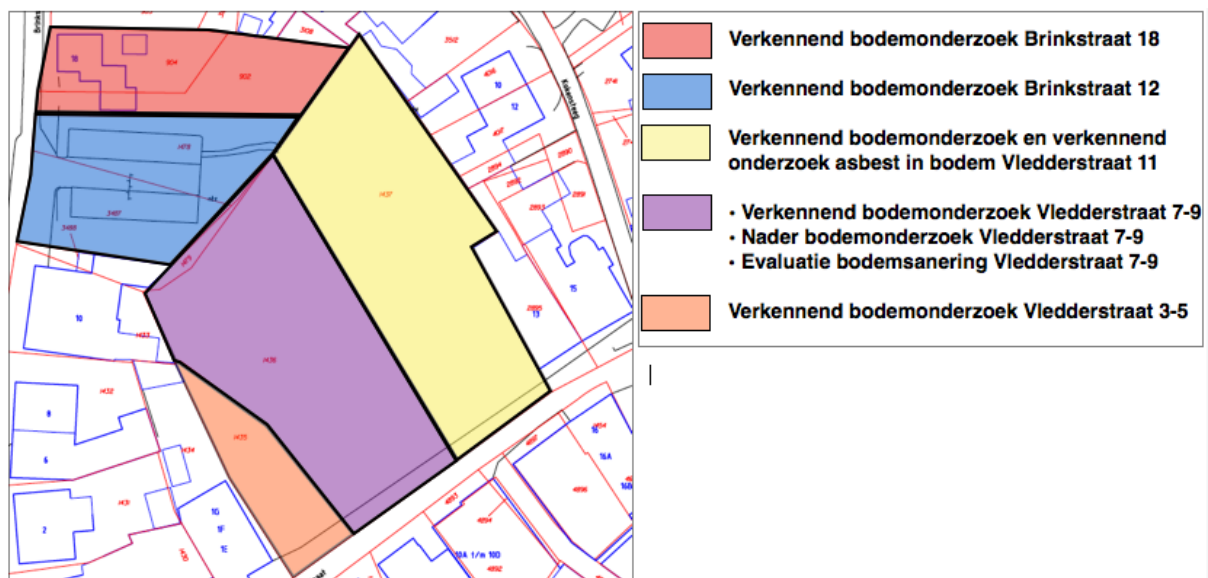
Gelet op het vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

In het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken verricht. Op een deel van het perceel behorende behorende bij de Vledderstraat 7-9 heeft een bodemsanering plaatsgevonden. In afbeelding 5.1 wordt weergegeven op welke locatie welke onderzoeken zijn verricht.



Afbeelding 5.1: Overzicht verrichte bodemonderzoeken en bodemsanering plangebied

Het voert te ver om alle verrichte onderzoeken te behandelen. Per adres zijn hierna de conclusies van de bovengenoemde onderzoeken weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de bewuste onderzoeken.

5.2.2 Brinkstraat 18

De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Voor een nader toelichting op deze conclusie wordt verwezen naar het verkennend bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.3 Brinkstraat 12

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor grondoverdracht en herinrichting.

Voor een nader toelichting op deze conclusie wordt verwezen naar het verkennend bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

5.2.4 Vledderstraat 11

Gelet op de aard en mate van verontreiniging bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er géén milieuhygiënische belemmeringen voor de aankoop en herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Voor een nader toelichting op de bovenstaande conclusie wordt verwezen naar het uitgevoerde onderzoek welke is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

5.2.5 Vledderstraat 7-9

5.2.5.1 Verkennend bodemonderzoek

In het verkennend bodemonderzoek is onderscheid gemaakt de deellocaties A tot en met G. De deellocatie B tot en met E en G zijn niet verontreiniging en ten aanzien hiervan kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor grondoverdracht en herinrichting.

Ten aanzien van de deellocaties A en F wordt geadviseerd om de aard en de omvang van de vastgestelde sterke verontreiniging met zink, vluchtige aromaten en minerale olie nader te onderzoeken. Tevens wordt geadviseerd nadere stofspecifieke analyses uit te voeren in verband met het verhoogde EOX-gehalte ter plaatse van deellocatie F, teneinde de mogelijke oorzaak hiervan nader vast te stellen.

Ten aanzien van de aangetroffen asbesthoudende plaatmateriaal wordt geadviseerd deze middels hand-picking te verwijderen.

Voor een nader toelichting op het bovenstaande wordt verwezen naar het uitgevoerde onderzoek welke is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting.

5.2.5.2 Nader bodemonderzoek

Uit het nader bodemonderzoek is naar voren gekomen dat er voor wat betreft deellocatie A sprake was van een bestaand geval van ernstige bodemverontreiniging. Deze verontreiniging diende op basis van de humane risico's met spoed gesaneerd te worden.

Voor wat betreft deellocatie F was tevens sprake van een bestaand geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit deel van de locatie hoefde echter niet met spoed gesaneerd te worden.

Voor een nader toelichting op het bovenstaande wordt verwezen naar het uitgevoerde nader bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting.

5.2.5.3 Evaluatie bodemsanering

In de periode van eind juli tot medio augustus 2007 een bodemsanering uitgevoerd op het terrein gelegen aan de Vledderstraat 7 en 9 te Denekamp. Uit het evaluatierapport is gebleken dat de sanering conform het saneringsdoel uitgevoerd. De bodem ter plaatse is nu geschikt voor het beoogde gebruik.

Voor een nader toelichting op de vorenstaande conclusie wordt verwezen naar het evaluatierapport welke opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting.

5.2.6 Vledderstraat 3-5

Uit bodemmilieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Voor een nader toelichting op deze conclusie wordt verwezen naar het verkennend bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting.

5.3.7 Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de bodem in het gehele plangebied geschikt is voor de beoogde herontwikkeling en het beoogde gebruik. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor de realisatie van 38 zorgwoningen (grondgebonden zorgwoningen en zorgappartementen). Het voorliggende bestemmingsplan kent daarnaast een wijzigingsbevoegdheid waarmee de uitwisseling van functies mogelijk kan worden gemaakt. Echter gezien de lijst met categorieën van gevallen (zie 5.3.1.1) in relatie tot de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, is het project aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

De ontwikkeling van het zorgcomplex kan worden vergeleken met de gevoelige bestemmingen zoals deze zijn genoemd in de voorgaande paragraaf. In de nabijheid van het plangebied zijn echter geen rijkswegen aanwezig en de afstand tot de dichtstbijzijnde provinciale weg (N342) bedraagt ruim 1.100 meter. In verband hiermee is een toetsing aan de grenswaarden zoals genoemd in de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

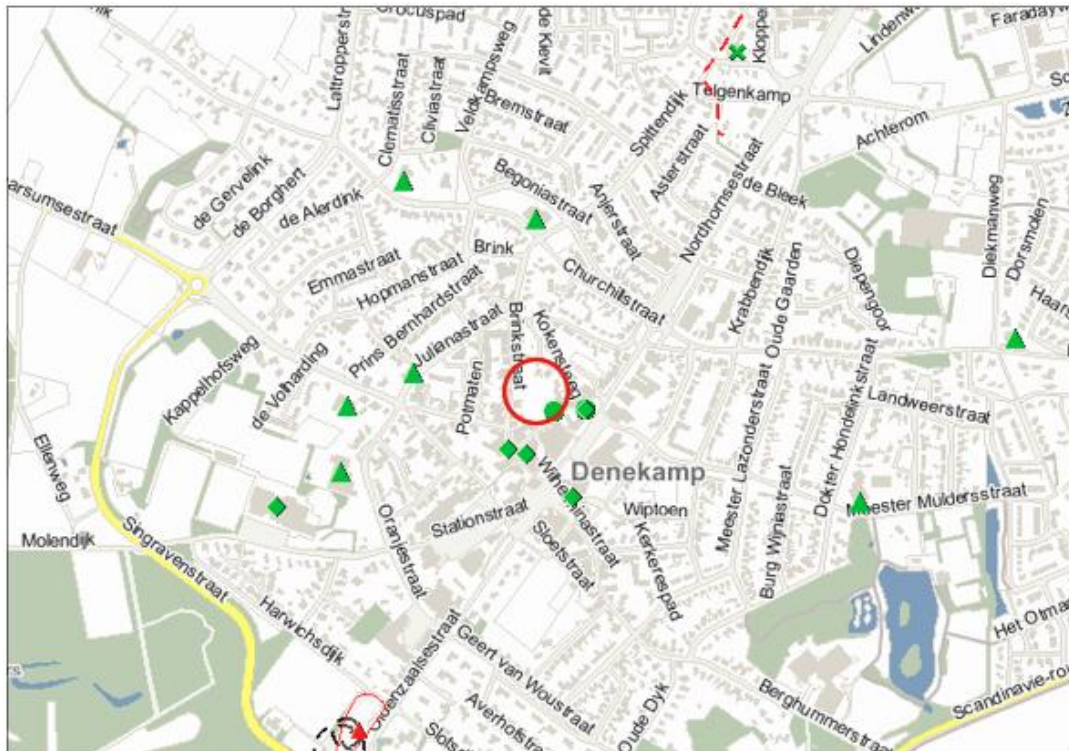
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen

milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat lijsten, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. In deze lijsten wordt onderscheid gemaakt in de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar waarbij wordt uitgegaan gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of milieubelastende functies op een passende afstand van milieugevoelige functies (zoals woningen) worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven, winkels, horeca of kantoren) voor.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

De Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van de VNG-publicatie is afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Deze richtafstanden kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Denekamp. Het centrumgebied wordt gekenmerkt door een sterke functiemenging. Derhalve is sprake van een 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Onder andere (zorg)woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Zorgwoningen en de daarbij behorende ondersteunende functies worden in de VNG-uitgave niet expliciet genoemd. Een inrichting die qua milieubelasting te vergelijken is, betreft een verpleegtehuis. Een verpleegtehuis behoort, uitgaand van bijlage 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, tot de milieucategorie 2. Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt voor een verpleegtehuis een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Voor de overige aspecten gelden, aangezien de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd kunnen worden omdat sprake is van het omgevingstype gemengd gebied, geen richtafstanden (0 meter).

In de directe omgeving zijn diverse woningen aanwezig. De dichtstbijzijnde gevel van een woning is gelegen op een afstand van minder dan 10 meter. Zoals in 5.5.1 aangegeven kan, indien concreet bekend is welke activiteiten worden uitgeoefend, gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. In dit geval is er enkel sprake van milieubelasting voor wat betreft het aspect geluid, voor de overige aspecten gelden op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' immers geen richtafstanden.

Ten aanzien van het aspect geluid heeft Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek verricht. In subparagraaf 5.1.3 is hier al op ingegaan. Gebleken is dat aan alle geluidsnormen kan worden voldaan waardoor voor wat betreft de richtafstanden ten aanzien van het aspect geluid gemotiveerd kan worden afgeweken van de hiervoor bepaalde richtafstand. Derhalve wordt geconcludeerd dat de nieuwe functie goed inpasbaar is in de omgeving en geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de directe omgeving van het plangebied komen diverse functies voor. Naast woningen, welke niet milieubelastend voor de omgeving zijn, zijn er in de omgeving een cafetaria en diverse winkels aanwezig.

Een cafetaria behoort, uitgaand van bijlage 1 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', tot de categorie 1. De diverse winkels in de omgeving behoren op basis van bijlage 1 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' in overwegende mate ook tot de categorie 1. Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden voor functies/ bedrijvigheid in de milieucategorie 1 geen richtafstanden (0 meter).

Opgemerkt wordt dat de zorgwoningen losstaan van de omliggende bebouwing in de omgeving waardoor de onderlinge afstand groter is dan 0 meter. Derhalve wordt geconcludeerd dat de nieuwe functie 'zorgwonen' goed inpasbaar is in de omgeving.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Flora & fauna

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft in het plangebied een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de resultaten en de conclusies van deze quickscan verwerkt. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de Quicksan Natuurwaardenonderzoek welke is opgenomen in bijlage 10 bij deze toelichting.

5.6.2 Gebiedsbescherming

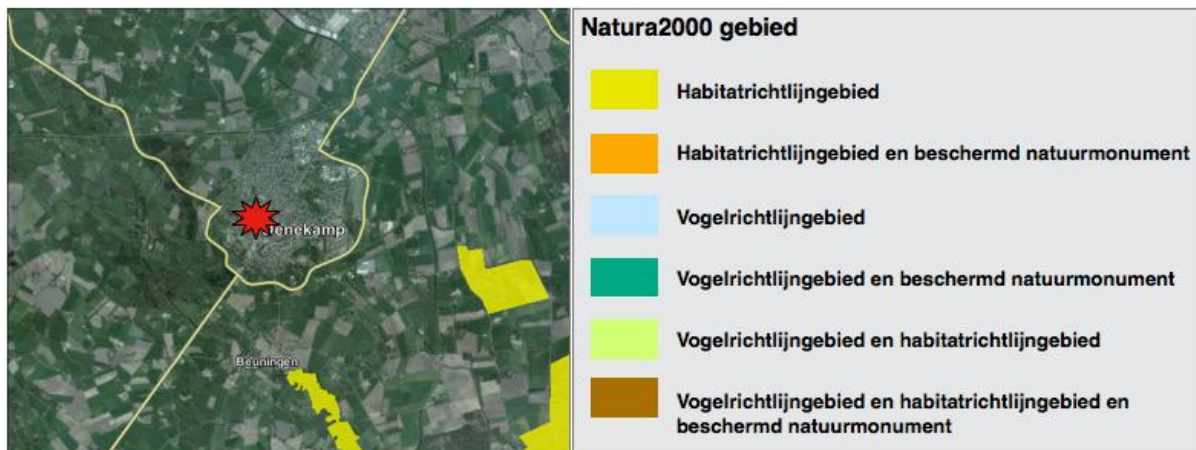
5.6.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

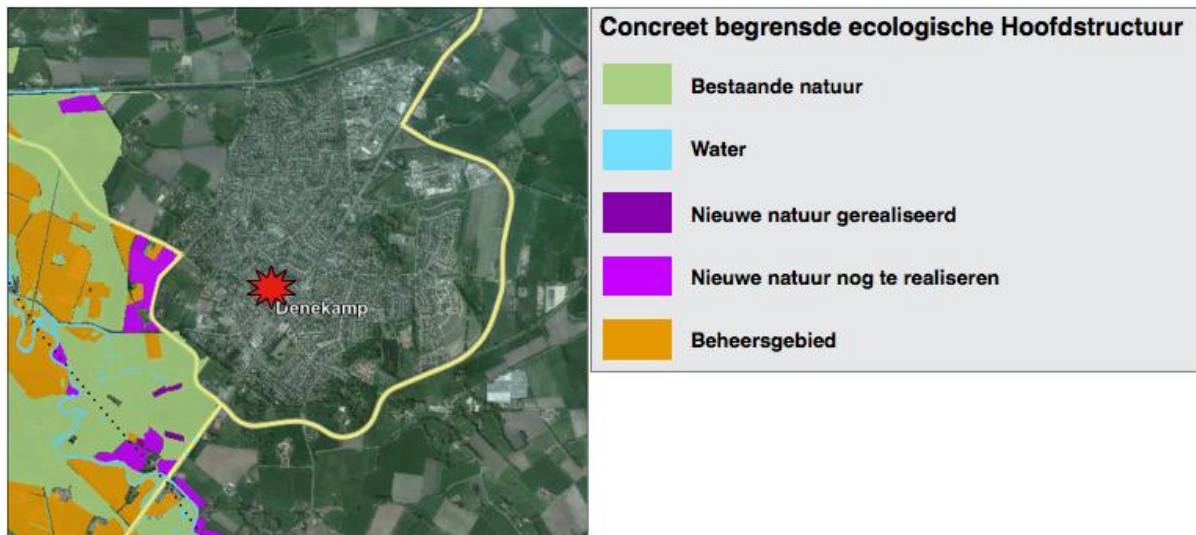
5.6.2.2 Onderzoekresultaten

De dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden liggen op een afstand van circa 2,8 kilometer van het plangebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden wordt weergegeven in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt buiten de EHS. De EHS grenst aan de zuidrand van het dorp Denekamp. In afbeelding 5.4. wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.4: Ligging van het plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van een beschermd natuurgebied of de EHS. De voorgenomen activiteit heeft vanwege de aard en omvang van de voorgenomen activiteit geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS en op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek of het aanvragen van een natuurbeschermingsvergunning wordt niet noodzakelijk geacht.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.3.2 Onderzoekresultaten

Er zijn geen beschermde flora- en faunasoorten in het plangebied vastgesteld. Wel broeden zeer waarschijnlijk ieder seizoen vogels in de beplanting in het plangebied. Van deze soorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de nesten en/of nestplaatsen. Om bezette vogelnesten te sparen, dient de beplanting buiten de broedtijd gerooid te worden. De beste periode om beplanting te rooien is de periode van 1 oktober tot 1 maart.

In het plangebied zijn geen potentieel geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig en de betekenis van het plangebied als foerageergebied wordt als zeer beperkt beschouwd. Het plangebied is niet van belang als vliegroute of foerageergebied van vleermuizen. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op mogelijke direct naast het plangebied gelegen vliegroutes en/of foerageergebied. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk gevonden.

Voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteit vormt de Flora – en faunawet geen belemmering.

5.6.4 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Dinkelland kent een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven de locatie van het plangebied, is opgenomen in afbeelding 5.5.



Afbeelding 5.5: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat een deel van het plangebied is aangemerkt als 'historische kern'. Tevens blijkt uit de verwachtingskaart dat in een deel van het plangebied al verstoringen hebben plaatsgevonden en dat het plangebied behoort tot de bufferzone rond een erf, adellijk huis of watermolen.

Niet verstoorte gebieden behorend tot de 'historische kern' kennen een hoge archeologische verwachtingswaarde. In verband hiermee is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

5.7.1.2 Archeologisch onderzoek

Algemeen

Hamaland Advies uit Zelhem heeft in het plangebied een archeologisch bureauonderzoek en een karterend archeologisch booronderzoek verricht. Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten van het archeologisch booronderzoek zijn enkele proefputjes (sondages) gegraven om de archeologische verwachting te toetsen. Het selectieadvies uit het uitgevoerde onderzoek is hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 11 bij deze toelichting.

Selectieadvies

Op grond van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat op een deel van het terrein de basis van het oorspronkelijke plaggendek bewaard is gebleven. Onder dit plaggendek zijn in de top van de dekzandafzettingen grondsporen aangetroffen in de vorm van paalsporen, paalkuilen en greppels. Deze behoren vermoedelijk bij een vlaknederzetting (erven) uit de periode van voor de vorming van het plaggendek (10^e t/m de 12^e eeuw). Hamaland Advies adviseert op basis van de onderzoeksresultaten derhalve om bodemingrepen dieper dan 100 cm-mv archeologisch te laten begeleiden of – afhankelijk van de schaal van de diepere bodemingrepen- een waarderend proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren door een gecertificeerd archeologisch bedrijf. Voorafgaand aan het vervolgonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld door de senior KNA archeoloog. Dit advies is tijdens op 10 mei 2013 met met de regioarcheoloog afgestemd.

Resumé

De bodemingrepen die met de herontwikkeling verricht gaan worden reiken niet dieper dan 100 cm-mv. In de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen voorwaarden worden opgenomen die strekken tot de bescherming van eventueel te beschermen archeologische waarden. Daarnaast is in de bouwregels voor gebouwen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' de bepaling opgenomen dat bodemingrepen met een diepte van meer dan 100 centimeter uitsluitend zijn toegestaan indien:

1. op basis van een archeologisch waarderend proefsleuvenonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden die gericht zijn op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen; of
2. de bouwwerkzaamheden worden begeleid door een een archeologisch deskundige.

Op deze wijze is het behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden dieper dan 100 cm-mv verzekerd.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Atlas Overijssel blijkt dat er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen. In de omgeving van het plangebied, niet direct grenzend aan het plangebied, komen diverse rijks- en gemeentelijke monumenten voor. Zoals reeds geschetst in hoofdstuk 3 wordt met het uitwerken van het bouwplan terdege rekening gehouden met de historische context waarin de ontwikkeling gaat plaatsvinden. De nieuwe ontwikkeling zal geen afbreuk doen aan de beleving en het kleinschalig dorpse karakter van het historisch centrum van Denekamp.

5.7.3 Conclusie

Door in de omgevingsvergunning voorwaarden op te nemen inzake de diepte van bodemingrepen is het behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden voldoende verzekerd. Het aspect cultuurhistorie vormt tevens geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.8.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het plangebied is sprake van de bouw van in totaal 38 zorgwoningen met daarbij behorende en ondersteunende diensten. In D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is een dergelijke ontwikkeling aangemerkt als: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Voor deze activiteiten geldt, in het geval van een bestemmingsplan, een m.e.r.-plicht indien de activiteiten één van de volgende drempelwaarden uit de D-lijst overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien de in dit bestemmingsplan ontwikkeling wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2000 woningen of meer. Tevens is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen een kwetsbaar, waardevol of beschermd gebied en er geen sprake is van negatieve effecten op deze gebieden (zie paragraaf 5.6).

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke

nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander wordt tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.8.3 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een kwetsbaar of waardevol gebied en heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving tot gevolg. In verband hiermee is de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

6.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Regge en Dinkel en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 26 november 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele beheergebied van het waterschap Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

6.3.2.2 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.3.2.2 Watertoetsproces

Het Waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets is toegepast. De hierbij behorende uitgangspuntennotitie is opgenomen in bijlage 12 bij deze toelichting.

Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.3.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Algemeen

Het plangebied is gelegen in binnenstedelijk gebied en bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings- of een waterwingebied.

Opgemerkt wordt dat het geldende bestemmingsplan in de huidige situatie al bebouwingsmogelijkheden biedt. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet enkel in een verruiming van het bouwvlak en de bouwhoogten om zodoende het gewenste programma te kunnen realiseren.

Grondwater

Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast kleiner wordt. Overigens zijn in het centrumgebied van Denekamp geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

Naar aanleiding van dit plan zal dan ook geen extra oppervlaktewater gecreëerd worden. Er kan gesteld worden dat het plan geen nadelige gevolgen veroorzaakt voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Afval en hemelwater

Centrumgebieden kenmerken zich door een relatief hoge bebouwingsdichtheid en kennen, in vergelijking met de omliggende woongebieden, beperkte openbare niet verharde ruimten. De mogelijkheden voor het infiltreren van regenwater ter plekke van het plangebied zijn beperkt, daarom wordt het regenwater aangesloten op de bestaande IT-riolering in de Vledderstraat.

Het afvalwater wordt via het rioolsysteem aangesloten op de bestaande riolering. Het planvoornemen brengt een toename qua hoeveelheden afvalwater met zich mee. Deze toename kan echter goed worden opgevangen door het bestaande rioleringssysteem.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 7)
Dit artikel omvat een algemene bouwregels die bepaalt dat enkele ondergeschikte bouwdelen bij het bepaalde ten aanzien van het bouwen buiten beschouwing worden gelaten indien de overschrijding van de bouw c.q bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1,00 meter.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene procedureregels (Artikel 10)
De procedure die gevolgd moet worden bij het stellen van nadere eisen wordt in dit artikel beschreven.
- Overige regels (Artikel 11)
Dit artikel bevat een bepaling in verband met het uitsluiten van de aanvullende werking van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard. De onderwerpen waarop deze uitsluiting geen betrekking heeft worden in dit artikel genoemd.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Maatschappelijk (Artikel 3)

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in 32 grondgebonden zorgwoningen en 6 zorgappartementen. Conform de gemeentelijke bestemmingsplansystematiek worden dergelijke bijzondere woonvormen bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming worden onder andere zorgwoningen, al dan niet in combinatie met ondersteunende ruimten en diensten, toegestaan. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bepaald is dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in principe binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

Verkeer (Artikel 4)

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de openbare gronden waarop de nieuwe weg wordt gerealiseerd. Deze bestemming is onder andere bedoeld voor wegen, straten en (fiets)paden, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, straatmeubilair en groenvoorzieningen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden binnen deze bestemming, verbonden aan een maximale bouwhoogte, wel toegestaan

Verkeer - Parkeerterrein (Artikel 5)

De gronden waarop het nieuwe parkeerterrein is gepland zijn ook als zodanig bestemd door het toekennen van een bestemming 'Verkeer - Parkeerterrein'. De bestemming 'Verkeer - Parkeerterrein' is met name bedoeld voor parkeervoorzieningen en in- en uitritten. Tevens worden binnen deze bestemming straatmeubilair, groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en verkeersvoorzieningen toegestaan.

Gebouwen worden binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden binnen het gehele bestemmingsvlak 'Verkeer - Parkeerterrein' toegestaan. De bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is gekoppeld aan maximaal toegestane bouwhoogten.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is op 24 januari 2013 een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Dinkelland. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een dergelijke lijst opgesteld. In deze lijst staat onder lid A sub 3 het volgende: *Plannen/projectbesluiten voor lokale educatieve, sociale en/of medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve en welzijnsvoorzieningen alsmede overige maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen.*

Op basis van het geldende bestemmingsplan worden binnen het plangebied al functies als detailhandel, kantoren en dienstverlening toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet, qua functies, enkel in de mogelijkheid om op deze locatie ook zorgwoningen en daarbij behorende ondersteunende diensten toe te staan. Gezien het feit dat dit behoort tot de bovengenoemde categorie, wordt het plan in het kader van vooroverleg niet voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Naar aanleiding van de uitgevoerde watertoets is nader contact opgenomen met het waterschap. De gewenste aanpassing vanuit het waterschap is verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Met het verwerken van deze aanpassing is het vooroverleg met het waterschap Regge en Dinkel afgerond.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 mei 2013 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen kenbaar gemaakt worden bij de raad van de gemeente Dinkelland. Tijdens de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 12 zienswijzen ingediend. Een samenvatting van deze zienswijzen alsmede de gemeentelijke reactie op de ingekomen zienswijzen is opgenomen in de in bijlage 13 opgenomen Reactienota zienswijzen.

De ingekomen zienswijzen zijn deels overgenomen en hebben geleid tot een wijziging van de toelichting, de regels en verbeelding. In de Reactienota zienswijzen wordt een overzicht gegeven van deze wijzigingen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Bezonningsstudie
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek Brinkstraat 18
Bijlage 4	Verkennend bodemonderzoek Brinkstraat 12
Bijlage 5	Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem Vledderstraat 11
Bijlage 6	Verkennend bodemonderzoek Vledderstraat 7-9
Bijlage 7	Nader bodemonderzoek Vledderstraat 7-9
Bijlage 8	Evaluatie bodemsanering Vledderstraat 7-9
Bijlage 9	Verkennend bodemonderzoek Vledderstraat 3-5
Bijlage 10	Quickscan Natuurwaardenonderzoek
Bijlage 11	Archeologisch onderzoek
Bijlage 12	Uitgangspuntennotitie waterschap Regge en Dinkel
Bijlage 13	Reactienota zienswijzen