

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "DENEKAMP, VLEDDERSTRAAT-BRINKSTRAAT" TE DENEKAMP

Behorende bij raadsbesluit dd. 10 september 2013

Inhoudsopgave	pagina
1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
2.2 Reclamant 2	10
2.3 Reclamant 3	12
2.4 Reclamant 4	3
2.5 Reclamant 5	10
2.6 Reclamant 6	12
2.7 Reclamant 7	3
2.8 Reclamant 8	10
2.9 Reclamant 9	12
2.10 Reclamant 10	3
2.11 Reclamant 11	10
2.12 Reclamant 12	12

Intern

- reclamant 1 : Het visboertje, Vledderstraat 4a, 7591 DJ Denekamp
- reclamant 2 : Oude Lashof V.O.F., Brinkstraat 10, 7591 DP Denekamp
 : Ter Brake, Brinkstraat 17a, 7591 DP Denekamp
- reclamant 3 : Groothuis Denekamp b.v., Brinkstraat 10, 7591 DP Denekamp
- reclamant 4 : Joris Schmidt, Brinkstraat 3, 7591 DM Denekamp
- reclamant 5 : Cor Siemerink, Vledderstraat 6, 7591 DJ Denekamp
- reclamant 6 : B.J. Pikkemaat, Kokensteeg 12, 7591 DC Denekamp
- reclamant 7 : L. Verduyn en F.G.J. Rikkink, Brinkstraat 22, 7591 DP Denekamp
- reclamant 8 : Stichting Dorpsraad Denekamp, Kay Schutte secretaris
- reclamant 9 : H.C.J. ter Doest en M.B.H. ter Doest-Berning, Brinkstraat 24, 7591 DP Denekamp
- reclamant 10: Jitse ter Ellen en Wendy Bodde, La Bomba Vledderstraat 10, 7591 DJ
- reclamant 11: H.J.M. Waaijer en P.M. Waaijer-Steffens, Brinkstraat 15, 7591 DM Denekamp
- reclamant 12: Fam. Zurhorst, Brinkstraat 11-13, 7591 DM Denekamp

3. <u>Wijzigingen ONTWERP-bestemmingsplan</u>	51
--	-----------

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Denekamp, Vledderstraat-Brinkstraat' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 16 mei 2013 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad Dinkellandvisie is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 17 mei 2013 het ontwerp-bestemmingsplan " Denekamp, Vledderstraat-Brinkstraat" voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Denekamp worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via een in de advertentie op de gemeentelijke website naar de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt een actuele regeling voor het gebied Vledderstraat – Brinkstraat te Denekamp waarbij de bestemmingen opnieuw zijn aangegeven en waarbij aan het gebied de bestemming "maatschappelijk" en "verkeer" is toegekend.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 12 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om zienswijzen in te dienen. In hoofdstuk twee worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen. Vijf reclamanten hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de zienswijze mondeling ten overstaan van de hoorcommissie toe te lichten.

In hoofdstuk drie worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen, op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 26 juni 2013

Datum ontvangst: 27 juni 2013

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 1 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerp-plan voorziene bestemming. Reclamant 1 gaat daarbij voornamelijk in op de parkeerbehoefte en de doelgroep behorende bij deze ontwikkeling. Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze in de ogen van reclamant zal leiden tot parkeerproblemen en niet bijdraagt aan vitale en levendige dorpskern.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 1 ingegaan.

1 Doelgroep

Reclamant is van mening dat de doelgroep (zorgbehoevende/dementerende ouderen) grotendeels niet in staat zal zijn zelfstandig van de voorzieningen in de omgeving gebruik te kunnen maken. Reclamant verwijst daarbij naar paragraaf 3.1.1 Pagina 14: *"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"*.

Volgens reclamant kent de kern Denekamp vele locaties die voorzien zijn van een "maatschappelijke functie". Het toevoegen van nog meer zorgvoorzieningen in de kern zal een onbalans veroorzaken met betrekking tot het geldende ontwikkelperspectief. Er kan dan niet meer gesproken worden over een breed spectrum aan gemengde milieus. Reclamant is van mening dat er dan eerder sprake is van een "zorgdorp". Reclamant verwijst daarbij naar paragraaf 4.2.4.2 pagina 23: *"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"*.

Ook verwijst reclamant naar paragraaf 4.2.4.3 pagina 24: *"Derhalve wordt geconcludeerd dat met de nieuwe ontwikkeling en de nieuwe functies in het plangebied wordt bijgedragen aan het verbeteren van de vitaliteit en leefbaarheid van het centrum"*.

In dit kader verwijst reclamant ook naar paragraaf 4.3.2.2 pagina 27: *"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"*.

Reclamant vraagt zich af hoe wordt omgegaan met het thema `leefbaarheid en sociale vitaliteit`.

2 Wijzigingsbevoegdheid

Reclamant wijst op de mogelijkheid van een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar de bestemming 'Centrum'. Reclamant is van mening dat deze wijziging niet mogelijk is i.v.m. de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Ook geeft reclamant aan dat deze flexibiliteit in het plan niet relevant is, omdat er een huurovereenkomst van 20 jaar is gesloten met de gebruiker.

3 Ontsluiting

De ontsluiting van het gebied zal met het voorliggende plan gaan plaatsvinden via de toegang aan de Brinkstraat. Voorheen en op dit moment is er geen sprake van een dergelijke ontsluiting aan de Brinkstraat dan wel aan de Vledderstraat. Dit zal betekenen dat er sprake zal zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen in de Brinkstraat. Daarnaast zal er door de ontsluiting aan de smalle Brinkstraat een gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan. De voorgestelde bebouwing belemmert het zicht op het aankomende verkeer (auto's, fietsers en voetgangers) in de Brinkstraat, zeker wanneer er in de straat geparkeerd zal worden.

4 Parkeervoorzieningen

In de toelichting paragraaf 3.3.2.1 pagina 17 staat dat de parkeerbehoefte is berekend op basis van de publicatie "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)" van het CROW. Reclamant geeft aan dat in de nieuwe publicatie tevens aandacht wordt besteed aan de locatie van de parkeervoorzieningen. Reclamant vraagt zich af hoe hiermee wordt omgegaan bij de uitwerking van voorliggend plan.

In het voorliggende plan is rekening gehouden met een parkeernorm van 0,45 per zorgwoning. Reclamant geeft aan dat het plan naast zorgwoningen ook voorziet in ruimten voor ondersteunende diensten, zoals de thuiszorg, fysiotherapeut of kantoren ten dienste van de zorgverlenende organisatie. Hier is naar mening van reclamant geen rekening mee gehouden in de gehanteerde parkeernorm.

Het parkeerterrein met 18 parkeerplaatsen aan de Brinkstraat komt te vervallen. Ter compensatie hiervan wordt een terrein achter het pand aan de Grotestraat 17 (bar/café Maddog) beschikbaar gesteld als openbaar parkeerterrein. Reclamant is van mening dat dit geen compensatie is, aangezien dit terrein in de huidige situatie al als parkeerterrein wordt gebruikt. Ook ontbreekt ieder visuele en sociale controle op deze locatie.

Van de 18 parkeerplaatsen behoren 4 parkeerplaatsen tot de "blauwe zone" (tijdelijk parkeren). Deze zijn onder andere bestemd voor bezoekers aan de winkels gelegen aan de Brinkstraat. Het plan voorziet niet in gelijkwaardige vervangende voorzieningen ten behoeve van deze parkeerplaatsen, denk hierbij aan de afstand van de parkeerplaats tot winkel en de goederen die daar worden verkocht (wit/bruingoedwinkel Oude Lashof)

Op dit moment kan er gesproken worden van beperkte parkeermogelijkheden voor bezoekers, bewoners en kantoor-/winkelpersoneel aan de Ootmarsumsestraat. Het is aannemelijk dat er uitgeweken zal worden naar de parkeerplaatsen op het beschikbaar gestelde terrein. Reclamant geeft aan dat dit al reeds gebeurt en verwijst naar bijgevoegde fotoreportage. (*fotoreportage is niet aangetroffen*)

In paragraaf 3.3.2.2 pagina 18 staat dat: *"Daarnaast bevinden zich langs de Vledderstraat momenteel nog 5 parkeerplaatsen. 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.* Reclamant geeft aan dat op dit moment gesproken kan worden van beperkte parkeermogelijkheden voor bezoekers, bewoners en winkelpersoneel aan de Vledderstraat. Ook zijn er 2 a 3 niet in gebruik genomen winkelruimtes met bovengelegen appartementen. Dat 4 van deze parkeerplaatsen in gebruik zullen worden genomen door voorgenomen ontwikkeling, vergroot het parkeerprobleem in de Vledderstraat. Reclamant verwijst naar bijgevoegde fotoreportage.

Reclamant is van mening dat er al sprake is van een parkeerprobleem. Met de voorgenomen ontwikkeling zal dit probleem groter worden. Gelet op de ligging van de vervangende parkeerplaats, acht reclamant de kans aanwezig dat deze gebruikt gaat worden door bezoekers van de Eurowerft. Ook is reclamant van mening dat door het wegvallen van parkeervoorzieningen, er sprake is van waardedaling van aangelegene gebouwen en omzetsdaling voor de winkeliers.

5 Structuurvisie

In paragraaf 4.3.1.5 staat dat de voorgenomen ontwikkeling grotendeels in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de structuurvisie.

Reclamant is van mening dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het thema "karakteristiek, wonen en bouwen. Voor de overige thema's is de voorgenomen ontwikkeling (deels) in strijd met de structuurvisie.

- 1) Centrumvoorziening: Door het toepassen van zowel een woonfunctie op begane grond als ook op de verdieping krijgt deze functie de overhand in het kernwinkelgebied. Met name aan de Brinkstraat waar reeds het noordelijke deel woonfunctie heeft gekregen.
- 2) Verkeer: er verdwijnen parkeerplaatsen en er wordt geen rekening gehouden met een functiewijziging in de toekomst.
- 3) Ruimtelijke visie ten aanzien van de ontwikkellocatie: De ontwikkeling komt in geen enkele vorm overeen met de ruimtelijke visie op deze ontwikkellocatie. De locatie heeft geen centrumfunctie en derhalve ook geen aantrekkende werking. Hierdoor wordt de doorgang slechts gebruikt als "afkorting". Het niet invullen van deze locatie met een centrumfunctie wordt verweten aan de economische recessie. Reclamant is van mening dat dit niet de juiste afweging is, daar de ontwikkeling langer stand zal houden dan de economische recessie. Aangezien er ook een supermarktketen zich gaat vestigen in het centrum wekt volgens reclamant twijfels op, in hoeverre er inzet is geweest naar het vinden van potentiële huurders/kopers. Ook verdwijnt de in structuurvisiekaart aangeduide parkeerterrein aan de Brinkstraat.

6 Rijksbeleid

In paragraaf 4.1.2 pagina 19 staat dat voorliggende plan geen rijksbelangen raakt. Reclamant vraagt zich af hoe dit zich verhoudt met het SVIR. Het SVIR heeft onder andere als rijksdoel: Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de

bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Door het vervallen van parkeerplaatsen aan de Brinkstraat en Vledderstraat komt de bereikbaarheid in gedrang.

1 (Doelgroep)

Gemeentelijk standpunt

In het huidige geldende bestemmingsplan (Denekamp kern) is voor dit terrein grotendeels de bestemming "Centrum" opgenomen. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen al mogelijk. Echter, de bouwmassa is niet passend in het huidige bestemmingsplan. Met andere woorden, de doelgroep kan in het huidige bestemmingsplan al grotendeels op deze locatie gevestigd worden.

De ontwikkelaar St. Joseph heeft een andere woonzorgvorm voor ogen dan de reeds aanwezige woonzorgvormen in de kern Denekamp. De bedoeling is om zo open en transparant mogelijk de zorg aan te bieden. De doelstelling is om met de cliënten een gewoon huishouden te vormen. Er wordt onder begeleiding boodschappen gedaan en gezamenlijk gekookt etc. Door de zorgvorm zo op te zetten dat het een huishouden betreft en de bewoners niet weggestopt worden, dat zal de bewoonbaarheid en leefbaarheid van de omgeving juist ten goede komen.

Wij achten op deze locatie zorgwoningen ruimtelijk aanvaardbaar. Daarbij hebben wij de belangen van omwonenden in ogenschouw genomen. Het belang van reclamant is gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De nieuwe bestemming waarin de zorgwoningen mogelijk wordt gemaakt zal deze belangen niet onevenredig schaden vanwege het feit dat er sprake van een woonvorm binnen een gemengd gebied met woningen en winkels, waarbinnen de maatschappelijke functie passend is.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 (Wijzigingsbevoegdheid)

Gemeentelijk standpunt

Reclamant wijst terecht op het feit dat de wijzigingsbevoegdheid niet in de planperiode uitgevoerd kan worden. Hierdoor is de wijzigingsbevoegdheid niet uitvoerbaar. Derhalve zal deze verwijderd worden uit het bestemmingsplan "Denekamp Vledderstraat – Brinkstraat".

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de wijzigingsbevoegdheid uit het plan te verwijderen.

3 (Ontsluiting)

Gemeentelijk standpunt

De nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande voorgevelrooilijnen van de naastgelegen bebouwing. In de Brinkstraat is tussen de bestaande bebouwing en het wegprofiel sprake van openbaar gebied voor voetgangers. Hierdoor zal het uitgaande verkeer vanaf de parkeerplaats niet direct de rijbaan opdraaien. Het betreft langzaam rijdend

verkeer vanaf de parkeerplaats. Daarnaast wordt de omgeving van de Brinkstraat-Vledderstraat gekenmerkt door een 30 km zone gebied. Parkeren mag alleen plaatsvinden in de daartoe bestemde vakken.

De verkeersstromen worden gereguleerd door eenrichtingsverkeer. De wegprofielen in de omgeving zijn berekend op de verkeersstroming van de nieuwe bestemming. Gelet op het bovenstaande is er geen sprake van een verkeersonveilige situatie.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

4 (Parkeervoorzieningen)

Gemeentelijk standpunt

Wij stellen ons op het standpunt dat de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan 17,1 parkeerplaatsen bedraagt. Hierbij is geen rekening gehouden met verrekening van de parkeernormen, daar het terrein een aantal jaar braak heeft gelegen. Voor de berekening zijn wij uitgegaan van de normen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstech-niek (hierna: het CROW), te weten de aanbevelingen verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (hierna: de ASVV). Deze schrijft per zorgwoningen een minimale norm van 0,2 en maximale norm van 0,6 voor. Wij zijn uitgegaan van de bovengemiddelde norm van 0,45 per zorgwoning. In deze parkeernormering is rekening gehouden met het aandeel bezoekers en personeel. Wij gaan dus al uit van een hogere parkeernorm dan minimaal is voorgeschreven. Wat betreft de ondersteunende diensten, hierbij dient gedacht te worden aan een bezoek van een huisarts, fysiotherapeut, kapper etc. voor het verlenen van diensten ter plaatse. Er is geen sprake van een vestiging van een praktijk, zodat hiermee geen rekening is gehouden in de parkeernorm. Uit artikel 3.1 onder a van de planregels volgt dat de bestemming "Maatschappelijk" zorgwoningen al dan niet in combinatie met ondersteunende ruimten en diensten mogelijk maakt. Bij ondersteunende ruimten en diensten kan worden gedacht aan een administratie, huisarts en fysiotherapie. Dergelijke ruimten en diensten moeten ter ondersteuning van de zorgwoningen zijn. Om de rechtszekerheid te vergroten en te voorkomen dat zich bijvoorbeeld een huisarts of een fysiotherapeut zich daar kan vestigen, die toegankelijk is voor anderen dan de cliënten die wonen in de zorgwoningen, wordt een specifieke gebruiksregel opgenomen in artikel 3.5. Met deze gebruiksregel wordt uitgesloten dat een dergelijke vestiging zich kan voordoen.

Zoals wij reeds hiervoor hebben beschreven zijn wij uitgegaan van een hogere parkeernorm. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte binnen het plangebied.

Met de nieuwe ontwikkeling verdwijnt een openbare parkeervoorziening. Deze parkeervoorziening wordt op circa 80 meter gerealiseerd achter het pand Grotestraat 17.



Verplaatsing van deze parkeervoorziening binnen deze afstand achten wij aanvaardbaar.

De nieuwe parkeervoorziening wordt geborgd, doordat deze in het voorliggende bestemmingsplan wordt meegenomen en wordt bestemd. Daarnaast wordt middels een voorwaardelijke verplichting de aanleg en de instandhouding daarvan gewaarborgd. Hiertoe wordt een afzonderlijk artikel "Verkeer- Parkeerterrein" in de planregels opgenomen op de locatie waar de 18 parkeerplaatsen dienen te komen. Bovendien wordt in artikel 3 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin het gebruik van en het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk" tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden. Voorts wordt ook de openbaarheid hiervan gegarandeerd.

Door een brand is de bebouwing aangetast in de directe nabijheid van de beoogde vervangende parkeerplaats, hiervoor is een melding voor sloop ingediend.

Hierdoor wordt de nieuwe parkeervoorziening overzichtelijker en beter zichtbaar (zie schets hierboven).

De parkeerplaatsen aan de Vledderstraat zijn weliswaar in eigendom van St. Joseph, maar krijgen een openbaar karakter. In verband met de nieuwe ontwikkeling van het braakliggende terrein is met de herinrichting van de Vledderstraat destijds al rekening gehouden met deze parkeerplaatsen. Het betreffen overigens geen 5 parkeerplaatsen, maar 6 parkeerplaatsen. Deze kunnen dus ook gebruikt worden door derden.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte gaan wij uit van de parkeerbehoefte die een nieuwe ontwikkeling nodig heeft. Dit standpunt wordt ondersteund door de Raad van State, onder meer in de uitspraak van 24 november 2010, in zaak nr. 201002940/1/H1. In deze uitspraak geeft de Raad van State aan dat bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren bouwplan. Door uit te gaan van een gemiddelde parkeernorm, de vervallen parkeerplaatsen elders te situeren binnen 80 meter en het behouden van de parkeerplaatsen aan de Vledderstraat, voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de gestelde parkeerbehoefte.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk overgenomen. Hiertoe wordt in artikel 3.5 van de planregels een specifieke gebruiksregel opgenomen dat geen zelfstandige vestiging van praktijkruimten wordt toegelaten. De vervangende parkeerplaats voor 18 auto's wordt bestemd als "Verkeer - Parkeerterrein". Daarnaast wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3 waarin het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk" tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden.

5 (Structuurvisie)

Gemeentelijk standpunt

De structuurvisie is in mei 2008 vastgesteld. In de structuurvisie is voor deze locatie al aangegeven dat het een ontwikkellocatie betreft. Waarbij op het moment van vaststelling, de invulling nog niet bekend was. Met deze nieuwe ontwikkeling wordt in grote lijnen aangesloten op de structuurvisie. Voor het overige wordt in dit bestemmingsplan de afweging gemaakt of deze nieuwe ontwikkeling passend is op de voorgestelde locatie. Wij zien inderdaad een verschuiving van het centrumgebied en achten daarom deze ontwikkeling passend op deze locatie. Met betrekking tot het parkeren, zijn wij van mening dat de voorgenomen ontwikkeling daar ruimschoots aan voldoet. Zie hiervoor ook punt 4.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

6 (Rijksbeleid)

Gemeentelijk standpunt

Reclamant verwijst naar het SVIR. Dit is de Structuurvisie, Infrastructuur en Ruimte. In de toelichting van het bestemmingsplan "Denekamp, Vledderstraat –Brinkstraat" in paragraaf 4.1.1 wordt nader ingegaan op de SVIR. In de SVIR geeft het kabinet inderdaad aan hoe zij de bereikbaarheid in Nederland in de komende jaren wil verbeteren. Echter, dit gebeurt op nationaal niveau, zoals in de Randstad standaard snelwegen van 2x4 aan te willen leggen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen kleinschaliger ontwikkelingen beter afgewogen worden op lokaal niveau. De afweging om mee te werken aan voorgestelde ontwikkeling staat dan ook beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan "Denekamp, Vledderstraat-Brinkstraat". In paragraaf 4.1.2 wordt dan ook geconcludeerd dat het initiatief geen rijksbelangen raakt en dat er derhalve geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 24 juni 2013

Datum ontvangst: 26 juni 2013

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 2 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerp-plan voorziene bestemming. Reclamant 2 gaat daarbij voornamelijk in op de parkeervoorzieningen. Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze nabijgelegen parkeervoorzieningen verplaatst. Reclamant vreest daarbij economische schade. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 2 ingegaan.

Parkeervoorzieningen

Met voorliggende plan komen geen 18 parkeerplaatsen te vervallen, maar 19 parkeerplaatsen, want aan de Brinkstraat zit ook nog een parkeerplaats voor blauwe zone. Reclamant heeft 4 bedrijfswagens. Reclamant kan er 2 op eigen terrein kwijt en de andere 2 worden geplaatst op de desbetreffende parkeerplaats. Gelet op de producten die reclamant verkoopt (wasautomaten, led-tv's etc.), is het volgens reclamant niet mogelijk om de bedrijfswagens verderop te parkeren. Ook klanten kunnen niet dichtbij de winkel parkeren, hierdoor verwacht reclamant economische schade.

Verkeersdoorstroming

Reclamant vraagt aandacht voor taxivervoer voor eventuele toekomstige bewoners. Reclamant geeft aan dat dit ook op dit moment het geval is bij de Amaliahof, waardoor de Brinkstraat geblokkeerd wordt.

1 (parkeervoorzieningen)

Gemeentelijk standpunt

De te verplaatsen parkeervoorziening betreft een openbare parkeervoorziening. Er is dus geen sprake van een verworven recht om daar bedrijfswagens te parkeren. In principe wordt bij bedrijven, instellingen etc. uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Daar de openbare parkeervoorziening verplaatst wordt in de buurt achten wij deze afstand aanvaardbaar. De afstand is voor klanten op loopafstand. Daarnaast is het gangbaar dat volumineuze goederen worden bezorgd. Reclamant heeft gelijk dat er 19 parkeerplaatsen vervallen. Hiervan worden er 18 parkeerplaatsen gecompenseerd achter het pand Grotestraat 17. Daarnaast wordt de langspaarkeerplaats gecompenseerd aan de Brinkstraat, voor de nieuwbouw.

De parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling wordt op eigen terrein opgevangen. Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat in het voorliggende plan voldoende rekening is gehouden met parkeervoorzieningen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 (verkeersdoorstroming)

Gemeentelijk standpunt

De omgeving van de Brinkstraat-Vledderstraat wordt gekenmerkt door een 30 km zone gebied. Parkeren mag alleen plaatsvinden in de daartoe bestemde vakken. De verkeersstromen worden gereguleerd door eenrichtingsverkeer. Bewoners van het nieuw te bouwen complex worden in het plangebied gehaald en gebracht.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.3 Reclamant 3

Datum brief: 26 juni 2013

Datum ontvangst: 27 juni 2013

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 3 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerp-plan voorziene bestemming. Reclamant 3 gaat daarbij voornamelijk in op de parkeerbehoefte en de doelgroep behorende bij deze ontwikkeling. Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze in de ogen van reclamant zal leiden tot parkeerproblemen en niet bijdraagt aan vitale en levendige dorpskern.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 3 ingegaan.

1 Doelgroep

Reclamant is van mening dat de doelgroep (zorgbehoevende/dementerende ouderen) grotendeels niet in staat zal zijn zelfstandig van de voorzieningen in de omgeving gebruik te kunnen maken. Reclamant verwijst daarbij naar paragraaf 3.1.1 Pagina 14: *"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"*.

Volgens reclamant kent de kern Denekamp vele locaties die voorzien zijn van een "maatschappelijke functie". Het toevoegen van nog meer zorgvoorzieningen in de kern zal een onbalans veroorzaken met betrekking tot het geldende ontwikkelperspectief. Er kan dan niet meer gesproken worden over een breed spectrum aan gemengde milieus. Reclamant is van mening dat er dan eerder sprake is van een "zorgdorp". Reclamant verwijst daarbij naar paragraaf 4.2.4.2 pagina 23: *"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 ontwikkelperspectief"*.

Ook verwijst reclamant naar paragraaf 4.2.4.3 pagina 24: *"Derhalve wordt geconcludeerd dat met de nieuwe ontwikkeling en de nieuwe functies in het plangebied wordt bijgedragen aan het verbeteren van de vitaliteit en leefbaarheid van het centrum"*.

In dit kader verwijst reclamant ook naar paragraaf 4.3.2.2 pagina 27: *"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"*.

Reclamant vraagt zich af hoe wordt omgegaan met het thema `leefbaarheid en sociale vitaliteit`.

2 Wijzigingsbevoegdheid

Reclamant wijst op de mogelijkheid van een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming `Maatschappelijk` te wijzigen naar de bestemming `Centrum`. Reclamant is van mening dat deze wijziging niet mogelijk is i.v.m. de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Ook geeft reclamant aan dat deze flexibiliteit in het plan niet relevant is, omdat er een huurovereenkomst van 20 jaar is gesloten met de gebruiker.

3 Ontsluiting

De ontsluiting van het gebied zal met het voorliggende plan gaan plaatsvinden via de toegang aan de Brinkstraat. Voorheen en op dit moment is er geen sprake van een dergelijke ontsluiting aan de Brinkstraat dan wel aan de Vledderstraat. Dit zal betekenen dat er sprake zal zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen in de Brinkstraat. Daarnaast zal er door de ontsluiting aan de smalle Brinkstraat een gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan. De voorgestelde bebouwing belemmert het zicht op het aankomende verkeer (auto's, fietsers en voetgangers) in de Brinkstraat, zeker wanneer er in de straat geparkeerd zal worden.

4 Parkeervoorzieningen

In de toelichting paragraaf 3.3.2.1 pagina 17 staat dat de parkeerbehoefte is berekend op basis van de publicatie "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)" van het CROW. Reclamant geeft aan dat in de nieuwe publicatie tevens aandacht wordt besteed aan de locatie van de parkeervoorzieningen. Reclamant vraagt zich af hoe hiermee wordt omgegaan bij de uitwerking van voorliggend plan.

In het voorliggende plan is rekening gehouden met een parkeernorm van 0,45 per zorgwoning. Reclamant geeft aan dat het plan naast zorgwoningen ook voorziet in ruimten voor ondersteunende diensten, zoals de thuiszorg, fysiotherapeut of kantoren ten dienste van de zorgverlenende organisatie. Hier is naar mening van reclamant geen rekening mee gehouden in de gehanteerde parkeernorm.

Het parkeerterrein met 18 parkeerplaatsen aan de Brinkstraat komt te vervallen. Ter compensatie hiervan wordt een terrein achter het pand aan de Grotestraat 17 (bar/café Maddog) beschikbaar gesteld als openbaar parkeerterrein. Reclamant is van mening dat dit geen compensatie is, aangezien dit terrein in de huidige situatie al als parkeerterrein wordt gebruikt. Ook ontbreekt ieder visuele en sociale controle op deze locatie.

Van de 18 parkeerplaatsen behoren 4 parkeerplaatsen tot de "blauwe zone" (tijdelijk parkeren). Deze zijn onder andere bestemd voor bezoekers aan de winkels gelegen aan de Brinkstraat. Het plan voorziet niet in gelijkwaardige vervangende voorzieningen ten behoeve van deze parkeerplaatsen, denk hierbij aan de afstand van de parkeerplaats tot winkel en de goederen die daar worden verkocht (wit/bruingoedwinkel Oude Lashof)

Op dit moment kan er gesproken worden van beperkte parkeermogelijkheden voor bezoekers, bewoners en kantoor-/winkelpersoneel aan de Ootmarsumsestraat. Het is aannemelijk dat er uitgeweken zal worden naar de parkeerplaatsen op het beschikbaar gestelde terrein. Reclamant geeft aan dat dit al reeds gebeurt en verwijst naar bijgevoegde fotoreportage. (*fotoreportage is niet aangetroffen*)

In paragraaf 3.3.2.2 pagina 18 staat dat: *"Daarnaast bevinden zich langs de Vledderstraat momenteel nog 5 parkeerplaatsen. 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.* Reclamant geeft aan dat op

dit moment gesproken kan worden van beperkte parkeermogelijkheden voor bezoekers, bewoners en winkelpersoneel aan de Vledderstraat. Ook zijn er 2 a 3 niet in gebruik genomen winkelruimtes met bovengelegen appartementen. Dat 4 van deze parkeerplaatsen in gebruik zullen worden genomen door voorgenomen ontwikkeling, vergroot het parkeerprobleem in de Vledderstraat. Reclamant verwijst naar bijgevoegde fotoreportage.

Reclamant is van mening dat er al sprake is van een parkeerprobleem. Met de voorgenomen ontwikkeling zal dit probleem groter worden. Gelet op de ligging van de vervangende parkeerplaats, acht reclamant de kans aanwezig dat deze gebruikt gaat worden door bezoekers van de Eurowerft. Ook is reclamant van mening dat door het wegvallen van parkeervoorzieningen, er sprake is van waardedaling van aangelegene gebouwen en omzetsdaling voor de winkeliers.

5 Structuurvisie

In paragraaf 4.3.1.5 staat dat de voorgenomen ontwikkeling grotendeels in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de structuurvisie.

Reclamant is van mening dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het thema "karakteristiek, wonen en bouwen. Voor de overige thema's is de voorgenomen ontwikkeling (deels) in strijd met de structuurvisie.

- 1) Centrumvoorziening: Door het toepassen van zowel een woonfunctie op begane grond als ook op de verdieping krijgt deze functie de overhand in het kernwinkelgebied. Met name aan de Brinkstraat waar reeds het noordelijke deel woonfunctie heeft gekregen.
- 2) Verkeer: er verdwijnen parkeerplaatsen en er wordt geen rekening gehouden met een functiewijziging in de toekomst.
- 3) Ruimtelijke visie ten aanzien van de ontwikkellocatie: De ontwikkeling komt in geen enkele vorm overeen met de ruimtelijke visie op deze ontwikkellocatie. De locatie heeft geen centrumfunctie en derhalve ook geen aantrekkende werking. Hierdoor wordt de doorgang slechts gebruikt als "afkorting". Het niet invullen van deze locatie met een centrumfunctie wordt verweten aan de economische recessie. Reclamant is van mening dat dit niet de juiste afweging is, daar de ontwikkeling langer stand zal houden dan de economische recessie. Aangezien er ook een supermarktketen zich gaat vestigen in het centrum wekt volgens reclamant twijfels op, in hoeverre er inzet is geweest naar het vinden van potentiële huurders/kopers. Ook verdwijnt de in structuurvisiekaart aangeduide parkeerterrein aan de Brinkstraat.

6 Rijksbeleid

In paragraaf 4.1.2 pagina 19 staat dat voorliggende plan geen rijksbelangen raakt. Reclamant vraagt zich af hoe dit zich verhoudt met het SVIR. Het SVIR heeft onder andere als rijksdoel: Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Door het vervallen van parkeerplaatsen aan de Brinkstraat en Vledderstraat komt de bereikbaarheid in gedrang.

1 (Doelgroep)

Gemeentelijk standpunt

In het huidige geldende bestemmingsplan (Denekamp kern) is voor dit terrein grotendeels de bestemming "Centrum" opgenomen. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen al mogelijk. Echter, de bouwmassa is niet passend in het huidige bestemmingsplan. Met andere woorden, de doelgroep kan in het huidige bestemmingsplan al grotendeels op deze locatie gevestigd worden.

De ontwikkelaar St. Joseph heeft een andere woonzorgvorm voor ogen dan de reeds aanwezige woonzorgvormen in de kern Denekamp. De bedoeling is om zo open en transparant mogelijk de zorg aan te bieden. De doelstelling is om met de cliënten een gewoon huishouden te vormen. Er wordt onder begeleiding boodschappen gedaan en gezamenlijk gekookt etc. Door de zorgvorm zo op te zetten dat het een huishouden betreft en de bewoners niet weggestopt worden, dat zal de bewoonbaarheid en leefbaarheid van de omgeving juist ten goede komen.

Wij achten op deze locatie zorgwoningen ruimtelijk aanvaardbaar. Daarbij hebben wij de belangen van omwonenden in ogenschouw genomen. Het belang van reclamant is gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De nieuwe bestemming waarin de zorgwoningen mogelijk wordt gemaakt zal deze belangen niet onevenredig schaden vanwege het feit dat er sprake van een woonvorm binnen een gemengd gebied met woningen en winkels, waarbinnen de maatschappelijke functie passend is.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 (Wijzigingsbevoegdheid)

Gemeentelijk standpunt

Reclamant wijst terecht op het feit dat de wijzigingsbevoegdheid niet in de planperiode uitgevoerd kan worden. Hierdoor is de wijzigingsbevoegdheid niet uitvoerbaar. Derhalve zal deze verwijderd worden uit het bestemmingsplan "Denekamp Vledderstraat – Brinkstraat".

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de wijzigingsbevoegdheid uit het plan te verwijderen.

3 (Ontsluiting)

Gemeentelijk standpunt

De nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande voorgevelrooilijnen van de naastgelegen bebouwing. In de Brinkstraat is tussen de bestaande bebouwing en het wegprofiel sprake van openbaar gebied voor voetgangers. Hierdoor zal het uitgaande verkeer vanaf de parkeerplaats niet direct de rijbaan opdraaien. Het betreft langzaam rijdend verkeer vanaf de parkeerplaats. Daarnaast wordt de omgeving van de Brinkstraat-Vledderstraat gekenmerkt door een 30 km zone gebied. Parkeren mag alleen plaatsvinden in de daartoe bestemde vakken.

De verkeersstromen worden gereguleerd door eenrichtingsverkeer. De wegprofielen in de omgeving zijn berekend op de verkeersstroming van de nieuwe bestemming. Gelet op het bovenstaande is er geen sprake van een verkeersonveilige situatie.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

4 (Parkeervoorzieningen)

Gemeentelijk standpunt

Wij stellen ons op het standpunt dat de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan 17,1 parkeerplaatsen bedraagt. Hierbij is geen rekening gehouden met verrekening van de parkeernormen, daar het terrein een aantal jaar braak heeft gelegen. Voor de berekening zijn wij uitgegaan van de normen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstech-niek (hierna: het CROW), te weten de aanbevelingen verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (hierna: de ASVV). Deze schrijft per zorgwoningen een minimale norm van 0,2 en maximale norm van 0,6 voor. Wij zijn uitgegaan van de bovengemiddelde norm van 0,45 per zorgwoning. In deze parkeernormering is rekening gehouden met het aandeel bezoekers en personeel. Wij gaan dus al uit van een hogere parkeernorm dan minimaal is voorgeschreven. Wat betreft de ondersteunende diensten, hierbij dient gedacht te worden aan een bezoek van een huisarts, fysiotherapeut, kapper etc. voor het verlenen van diensten ter plaatse. Er is geen sprake van een vestiging van een praktijk, zodat hiermee geen rekening is gehouden in de parkeernorm. Uit artikel 3.1 onder a van de planregels volgt dat de bestemming "Maatschappelijk" zorgwoningen al dan niet in combinatie met ondersteunende ruimten en diensten mogelijk maakt. Bij ondersteunende ruimten en diensten kan worden gedacht aan een administratie, huisarts en fysiotherapie. Dergelijke ruimten en diensten moeten ter ondersteuning van de zorgwoningen zijn. Om de rechtszekerheid te vergroten en te voorkomen dat zich bijvoorbeeld een huisarts of een fysiotherapeut zich daar kan vestigen, die toegankelijk is voor anderen dan de cliënten die wonen in de zorgwoningen, wordt een specifieke gebruiksregel opgenomen in artikel 3.5. Met deze gebruiksregel wordt uitgesloten dat een dergelijke vestiging zich kan voordoen.

Zoals wij reeds hiervoor hebben beschreven zijn wij uitgegaan van een hogere parkeernorm. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte binnen het plangebied.

Met de nieuwe ontwikkeling verdwijnt een openbare parkeervoorziening. Deze parkeervoorziening wordt op circa 80 meter gerealiseerd achter het pand Grotestraat 17.



Verplaatsing van deze parkeervoorziening binnen deze afstand achten wij aanvaardbaar.

De nieuwe parkeervoorziening wordt geborgd, doordat deze in het voorliggende bestemmingsplan wordt meegenomen en wordt bestemd. Daarnaast wordt middels een voorwaardelijke verplichting de aanleg en de instandhouding daarvan gewaarborgd. Hiertoe wordt een afzonderlijk artikel "Verkeer- Parkeerterrein" in de planregels opgenomen op de locatie waar de 18 parkeerplaatsen dienen te komen. Bovendien wordt in artikel 3 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin het gebruik van en het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk" tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden. Voorts wordt ook de openbaarheid hiervan gegarandeerd.

Door een brand is de bebouwing aangetast in de directe nabijheid van de beoogde vervangende parkeerplaats, hiervoor is een melding voor sloop ingediend.

Hierdoor wordt de nieuwe parkeervoorziening overzichtelijker en beter zichtbaar (zie schets hierboven).

De parkeerplaatsen aan de Vledderstraat zijn weliswaar in eigendom van St. Joseph, maar krijgen een openbaar karakter. In verband met de nieuwe ontwikkeling van het braakliggende terrein is met de herinrichting van de Vledderstraat destijds al rekening gehouden met deze parkeerplaatsen. Het betreffen overigens geen 5 parkeerplaatsen, maar 6 parkeerplaatsen. Deze kunnen dus ook gebruikt worden door derden.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte gaan wij uit van de parkeerbehoefte die een nieuwe ontwikkeling nodig heeft. Dit standpunt wordt ondersteund door de Raad van State, onder meer in de uitspraak van 24 november 2010, in zaak nr. 201002940/1/H1. In deze uitspraak geeft de Raad van State aan dat bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren bouwplan. Door uit te gaan van een gemiddelde parkeernorm, de vervallen parkeerplaatsen elders te situeren binnen 80 meter en het behouden van de parkeerplaatsen aan de Vledderstraat, voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de gestelde parkeerbehoefte.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk overgenomen. Hiertoe wordt in artikel 3.5 van de planregels een specifieke gebruiksregel opgenomen dat geen zelfstandige vestiging van praktijkruimten wordt toegelaten. De vervangende parkeerplaats voor 18

auto's wordt bestemd als "Verkeer - Parkeerterrein". Daarnaast wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3 waarin het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk" tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden.

5 (Structuurvisie)

Gemeentelijk standpunt

De structuurvisie is in mei 2008 vastgesteld. In de structuurvisie is voor deze locatie al aangegeven dat het een ontwikkellocatie betreft. Waarbij op het moment van vaststelling, de invulling nog niet bekend was. Met deze nieuwe ontwikkeling wordt in grote lijnen aangesloten op de structuurvisie. Voor het overige wordt in dit bestemmingsplan de afweging gemaakt of deze nieuwe ontwikkeling passend is op de voorgestelde locatie. Wij zien inderdaad een verschuiving van het centrumgebied en achten daarom deze ontwikkeling passend op deze locatie. Met betrekking tot het parkeren, zijn wij van mening dat de voorgenomen ontwikkeling daar ruimschoots aan voldoet. Zie hiervoor ook punt 4.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

6 (Rijksbeleid)

Gemeentelijk standpunt

Reclamant verwijst naar het SVIR. Dit is de Structuurvisie, Infrastructuur en Ruimte. In de toelichting van het bestemmingsplan "Denekamp, Vledderstraat –Brinkstraat" in paragraaf 4.1.1 wordt nader ingegaan op de SVIR. In de SVIR geeft het kabinet inderdaad aan hoe zij de bereikbaarheid in Nederland in de komende jaren wil verbeteren. Echter, dit gebeurt op nationaal niveau, zoals in de Randstad standaard snelwegen van 2x4 aan te willen leggen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen kleinschaliger ontwikkelingen beter afgewogen worden op lokaal niveau. De afweging om mee te werken aan voorgestelde ontwikkeling staat dan ook beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan "Denekamp, Vledderstraat-Brinkstraat". In paragraaf 4.1.2 wordt dan ook geconcludeerd dat het initiatief geen rijksbelangen raakt en dat er derhalve geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.4 Reclamant 4

Datum brief: 25 juni 2013

Datum ontvangst: 28 juni 2013

Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Awb wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen door een ieder naar voren worden gebracht. Het ontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen vanaf 17 mei tot en met 27 juni 2013. De zienswijze is gedateerd op 25 juni 2013 en ontvangen op 28 juni 2013 en derhalve buiten de termijn van zes weken ingediend. De publicatie van het ontwerpbesluit bevatte voldoende informatie om te beoordelen of het wenselijk is om een zienswijze tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Nu reclamant heeft nagelaten om tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen en er met betrekking tot hetgeen in de zienswijze is aangevoerd er geen rechtvaardigingsgrond is gebleken voor het niet tijdig naar voren brengen van een zienswijze, wordt de zienswijze buiten beschouwing gelaten.

Conclusie

Reclamant niet-ontvankelijk verklaren.

2.5 Reclamant 5

Datum brief: 25 juni 2013

Datum ontvangst: 27 juni 2013

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 5 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerp-plan voorziene bestemming. Reclamant 5 gaat daarbij voornamelijk in op de parkeerbehoefte en de doelgroep behorende bij deze ontwikkeling. Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze in de ogen van reclamant zal leiden tot parkeerproblemen en niet bijdraagt aan vitale en levendige dorpskern.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 5 ingegaan.

1 Doelgroep

Reclamant is van mening dat de doelgroep (zorgbehoevende/dementerende ouderen) grotendeels niet in staat zal zijn zelfstandig van de voorzieningen in de omgeving gebruik te kunnen maken. Reclamant verwijst daarbij naar paragraaf 3.1.1 Pagina 14: *"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"*.

Volgens reclamant kent de kern Denekamp vele locaties die voorzien zijn van een "maatschappelijke functie". Het toevoegen van nog meer zorgvoorzieningen in de kern zal een onbalans veroorzaken met betrekking tot het geldende ontwikkelperspectief. Er kan dan niet meer gesproken worden over een breed spectrum aan gemengde milieus. Reclamant is van mening dat er dan eerder sprake is van een "zorgdorp". Reclamant verwijst daarbij naar paragraaf 4.2.4.2 pagina 23: *"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 ontwikkelperspectief"*.

Ook verwijst reclamant naar paragraaf 4.2.4.3 pagina 24: *"Derhalve wordt geconcludeerd dat met de nieuwe ontwikkeling en de nieuwe functies in het plangebied wordt bijgedragen aan het verbeteren van de vitaliteit en leefbaarheid van het centrum"*.

In dit kader verwijst reclamant ook naar paragraaf 4.3.2.2 pagina 27: *"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"*.

Reclamant vraagt zich af hoe wordt omgegaan met het thema `leefbaarheid en sociale vitaliteit`.

2 Wijzigingsbevoegdheid

Reclamant wijst op de mogelijkheid van een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming `Maatschappelijk` te wijzigen naar de bestemming `Centrum`. Reclamant is van mening dat deze wijziging niet mogelijk is i.v.m. de noodzakelijke parkeervoorzieningen.

Ook geeft reclamant aan dat deze flexibiliteit in het plan niet relevant is, omdat er een huurovereenkomst van 20 jaar is gesloten met de gebruiker.

3 Ontsluiting

De ontsluiting van het gebied zal met het voorliggende plan gaan plaatsvinden via de toegang aan de Brinkstraat. Voorheen en op dit moment is er geen sprake van een dergelijke ontsluiting aan de Brinkstraat dan wel aan de Vledderstraat. Dit zal betekenen dat er sprake zal zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen in de Brinkstraat. Daarnaast zal er door de ontsluiting aan de smalle Brinkstraat een gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan. De voorgestelde bebouwing belemmert het zicht op het aankomende verkeer (auto's, fietsers en voetgangers) in de Brinkstraat, zeker wanneer er in de straat geparkeerd zal worden.

4 Parkeervoorzieningen

In de toelichting paragraaf 3.3.2.1 pagina 17 staat dat de parkeerbehoefte is berekend op basis van de publicatie "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)" van het CROW. Reclamant geeft aan dat in de nieuwe publicatie tevens aandacht wordt besteed aan de locatie van de parkeervoorzieningen. Reclamant vraagt zich af hoe hiermee wordt omgegaan bij de uitwerking van voorliggend plan.

In het voorliggende plan is rekening gehouden met een parkeernorm van 0,45 per zorgwoning. Reclamant geeft aan dat het plan naast zorgwoningen ook voorziet in ruimten voor ondersteunende diensten, zoals de thuiszorg, fysiotherapeut of kantoren ten dienste van de zorgverlenende organisatie. Hier is naar mening van reclamant geen rekening mee gehouden in de gehanteerde parkeernorm.

Het parkeerterrein met 18 parkeerplaatsen aan de Brinkstraat komt te vervallen. Ter compensatie hiervan wordt een terrein achter het pand aan de Grotestraat 17 (bar/café Maddog) beschikbaar gesteld als openbaar parkeerterrein. Reclamant is van mening dat dit geen compensatie is, aangezien dit terrein in de huidige situatie al als parkeerterrein wordt gebruikt. Ook ontbreekt ieder visuele en sociale controle op deze locatie.

Van de 18 parkeerplaatsen behoren 4 parkeerplaatsen tot de "blauwe zone" (tijdelijk parkeren). Deze zijn onder andere bestemd voor bezoekers aan de winkels gelegen aan de Brinkstraat. Het plan voorziet niet in gelijkwaardige vervangende voorzieningen ten behoeve van deze parkeerplaatsen, denk hierbij aan de afstand van de parkeerplaats tot winkel en de goederen die daar worden verkocht (wit/bruingoedwinkel Oude Lashof)

Op dit moment kan er gesproken worden van beperkte parkeermogelijkheden voor bezoekers, bewoners en kantoor-/winkelpersoneel aan de Ootmarsumsestraat. Het is aannemelijk dat er uitgeweken zal worden naar de parkeerplaatsen op het beschikbaar gestelde terrein. Reclamant geeft aan dat dit al reeds gebeurt en verwijst naar bijgevoegde fotoreportage. (*fotoreportage is niet aangetroffen*)

In paragraaf 3.3.2.2 pagina 18 staat dat: "*Daarnaast bevinden zich langs de Vledderstraat momenteel nog 5 parkeerplaatsen. 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. Reclamant geeft aan dat op dit moment gesproken kan worden van beperkte parkeermogelijkheden voor bezoekers, bewoners en winkelpersoneel aan de Vledderstraat. Ook zijn er 2 a 3 niet in gebruik genomen winkelruimtes met bovengelegen appartementen. Dat 4 van deze parkeerplaatsen in gebruik zullen worden genomen door voorgenomen ontwikkeling, vergroot het parkeerprobleem in de Vledderstraat. Reclamant verwijst naar bijgevoegde fotoreportage.

Reclamant is van mening dat er al sprake is van een parkeerprobleem. Met de voorgenomen ontwikkeling zal dit probleem groter worden. Gelet op de ligging van de vervangende parkeerplaats, acht reclamant de kans aanwezig dat deze gebruikt gaat worden door bezoekers van de Eurowerft. Ook is reclamant van mening dat door het wegvallen van parkeervoorzieningen, er sprake is van waardedaling van aangelegene gebouwen en omzetsdaling voor de winkeliers.

5 Structuurvisie

In paragraaf 4.3.1.5 staat dat de voorgenomen ontwikkeling grotendeels in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de structuurvisie.

Reclamant is van mening dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het thema "karakteristiek, wonen en bouwen. Voor de overige thema's is de voorgenomen ontwikkeling (deels) in strijd met de structuurvisie.

- 1) Centrumvoorziening: Door het toepassen van zowel een woonfunctie op begane grond als ook op de verdieping krijgt deze functie de overhand in het kernwinkelgebied. Met name aan de Brinkstraat waar reeds het noordelijke deel woonfunctie heeft gekregen.
- 2) Verkeer: er verdwijnen parkeerplaatsen en er wordt geen rekening gehouden met een functiewijziging in de toekomst.
- 3) Ruimtelijke visie ten aanzien van de ontwikkellocatie: De ontwikkeling komt in geen enkele vorm overeen met de ruimtelijke visie op deze ontwikkellocatie. De locatie heeft geen centrumfunctie en derhalve ook geen aantrekkende werking. Hierdoor wordt de doorgang slechts gebruikt als "afkorting". Het niet invullen van deze locatie met een centrumfunctie wordt verweten aan de economische recessie. Reclamant is van mening dat dit niet de juiste afweging is, daar de ontwikkeling langer stand zal houden dan de economische recessie. Aangezien er ook een supermarktketen zich gaat vestigen in het centrum wekt volgens reclamant twijfels op, in hoeverre er inzet is geweest naar het vinden van potentiële huurders/kopers. Ook verdwijnt de in structuurvisiekaart aangeduide parkeerterrein aan de Brinkstraat.

6 Rijksbeleid

In paragraaf 4.1.2 pagina 19 staat dat voorliggende plan geen rijksbelangen raakt. Reclamant vraagt zich af hoe dit zich verhoudt met het SVIR. Het SVIR heeft onder andere als rijksdoel: Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Door het vervallen van parkeerplaatsen aan de Brinkstraat en Vledderstraat komt de bereikbaarheid in gedrang.

1 (Doelgroep)

Gemeentelijk standpunt

In het huidige geldende bestemmingsplan (Denekamp kern) is voor dit terrein grotendeels de bestemming "Centrum" opgenomen. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen al mogelijk. Echter, de bouwmassa is niet passend in het huidige bestemmingsplan. Met andere woorden, de doelgroep kan in het huidige bestemmingsplan al grotendeels op deze locatie gevestigd worden.

De ontwikkelaar St. Joseph heeft een andere woonzorgvorm voor ogen dan de reeds aanwezige woonzorgvormen in de kern Denekamp. De bedoeling is om zo open en transparant mogelijk de zorg aan te bieden. De doelstelling is om met de cliënten een gewoon huishouden te vormen. Er wordt onder begeleiding boodschappen gedaan en gezamenlijk gekookt etc. Door de zorgvorm zo op te zetten dat het een huishouden betreft en de bewoners niet weggestopt worden, dat zal de woonbaarheid en leefbaarheid van de omgeving juist ten goede komen.

Wij achten op deze locatie zorgwoningen ruimtelijk aanvaardbaar. Daarbij hebben wij de belangen van omwonenden in ogenschouw genomen. Het belang van reclamant is gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De nieuwe bestemming waarin de zorgwoningen mogelijk wordt gemaakt zal deze belangen niet onevenredig schaden vanwege het feit dat er sprake van een woonvorm binnen een gemengd gebied met woningen en winkels, waarbinnen de maatschappelijke functie passend is.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 (Wijzigingsbevoegdheid)

Gemeentelijk standpunt

Reclamant wijst terecht op het feit dat de wijzigingsbevoegdheid niet in de planperiode uitgevoerd kan worden. Hierdoor is de wijzigingsbevoegdheid niet uitvoerbaar. Derhalve zal deze verwijderd worden uit het bestemmingsplan "Denekamp Vledderstraat – Brinkstraat".

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de wijzigingsbevoegdheid uit het plan te verwijderen.

3 (Ontsluiting)

Gemeentelijk standpunt

De nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande voorgevelrooilijnen van de naastgelegen bebouwing. In de Brinkstraat is tussen de bestaande bebouwing en het wegprofiel sprake van openbaar gebied voor voetgangers. Hierdoor zal het uitgaande verkeer vanaf de parkeerplaats niet direct de rijbaan opdraaien. Het betreft langzaam rijdend verkeer vanaf de parkeerplaats. Daarnaast wordt de omgeving van de Brinkstraat-Vledderstraat gekenmerkt door een 30 km zone gebied. Parkeren mag alleen plaatsvinden in de daartoe bestemde vakken.

De verkeersstromen worden gereguleerd door eenrichtingsverkeer. De wegprofielen in de omgeving zijn berekend op de verkeersstroming van de nieuwe bestemming. Gelet op het bovenstaande is er geen sprake van een verkeersonveilige situatie.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

4 (Parkeervoorzieningen)

Gemeentelijk standpunt

Wij stellen ons op het standpunt dat de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan 17,1 parkeerplaatsen bedraagt. Hierbij is geen rekening gehouden met verrekening van de parkeernormen, daar het terrein een aantal jaar braak heeft gelegen. Voor de berekening zijn wij uitgegaan van de normen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstech-niek (hierna: het CROW), te weten de aanbevelingen verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (hierna: de ASVV). Deze schrijft per zorgwoningen een minimale norm van 0,2 en maximale norm van 0,6 voor. Wij zijn uitgegaan van de bovengemiddelde norm van 0,45 per zorgwoning. In deze parkeernormering is rekening gehouden met het aandeel bezoekers en personeel. Wij gaan dus al uit van een hogere parkeernorm dan minimaal is voorgeschreven. Wat betreft de ondersteunende diensten, hierbij dient gedacht te worden aan een bezoek van een huisarts, fysiotherapeut, kapper etc. voor het verlenen van diensten ter plaatse. Er is geen sprake van een vestiging van een praktijk, zodat hiermee geen rekening is gehouden in de parkeernorm. Uit artikel 3.1 onder a van de planregels volgt dat de bestemming "Maatschappelijk" zorgwoningen al dan niet in combinatie met ondersteunende ruimten en diensten mogelijk maakt. Bij ondersteunende ruimten en diensten kan worden gedacht aan een administratie, huisarts en fysiotherapie. Dergelijke ruimten en diensten moeten ter ondersteuning van de zorgwoningen zijn. Om de rechtszekerheid te vergroten en te voorkomen dat zich bijvoorbeeld een huisarts of een fysiotherapeut zich daar kan vestigen, die toegankelijk is voor anderen dan de cliënten die wonen in de zorgwoningen, wordt een specifieke gebruiksregel opgenomen in artikel 3.5. Met deze gebruiksregel wordt uitgesloten dat een dergelijke vestiging zich kan voordoen.

Zoals wij reeds hiervoor hebben beschreven zijn wij uitgegaan van een hogere parkeernorm. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte binnen het plangebied.

Met de nieuwe ontwikkeling verdwijnt een openbare parkeervoorziening. Deze parkeervoorziening wordt op circa 80 meter gerealiseerd achter het pand Grotestraat 17.



Verplaatsing van deze parkeervoorziening binnen deze afstand achten wij aanvaardbaar.

De nieuwe parkeervoorziening wordt geborgd, doordat deze in het voorliggende bestemmingsplan wordt meegenomen en wordt bestemd. Daarnaast wordt middels een voorwaardelijke verplichting de aanleg en de instandhouding daarvan gewaarborgd. Hiertoe wordt een afzonderlijk artikel "Verkeer- Parkeerterrein" in de planregels opgenomen op de locatie waar de 18 parkeerplaatsen dienen te komen. Bovendien wordt in artikel 3 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin het gebruik van en het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk" tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden. Voorts wordt ook de openbaarheid hiervan gegarandeerd.

Door een brand is de bebouwing aangetast in de directe nabijheid van de beoogde vervangende parkeerplaats, hiervoor is een melding voor sloop ingediend.

Hierdoor wordt de nieuwe parkeervoorziening overzichtelijker en beter zichtbaar (zie schets hierboven).

De parkeerplaatsen aan de Vledderstraat zijn weliswaar in eigendom van St. Joseph, maar krijgen een openbaar karakter. In verband met de nieuwe ontwikkeling van het braakliggende terrein is met de herinrichting van de Vledderstraat destijds al rekening gehouden met deze parkeerplaatsen. Het betreffen overigens geen 5 parkeerplaatsen, maar 6 parkeerplaatsen. Deze kunnen dus ook gebruikt worden door derden.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte gaan wij uit van de parkeerbehoefte die een nieuwe ontwikkeling nodig heeft. Dit standpunt wordt ondersteund door de Raad van State, onder meer in de uitspraak van 24 november 2010, in zaak nr. 201002940/1/H1. In deze uitspraak geeft de Raad van State aan dat bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren bouwplan. Door uit te gaan van een gemiddelde parkeernorm, de vervallen parkeerplaatsen elders te situeren binnen 80 meter en het behouden van de parkeerplaatsen aan de Vledderstraat, voldoet de voorgenen ontwikkeling aan de gestelde parkeerbehoefte.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk overgenomen. Hiertoe wordt in artikel 3.5 van de planregels een specifieke gebruiksregel opgenomen dat geen zelfstandige

vestiging van praktijkruimten wordt toegelaten. De vervangende parkeerplaats voor 18 auto's wordt bestemd als "Verkeer - Parkeerterrein". Daarnaast wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3 waarin het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk" tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden.

5 (Structuurvisie)

Gemeentelijk standpunt

De structuurvisie is in mei 2008 vastgesteld. In de structuurvisie is voor deze locatie al aangegeven dat het een ontwikkellocatie betreft. Waarbij op het moment van vaststelling, de invulling nog niet bekend was. Met deze nieuwe ontwikkeling wordt in grote lijnen aangesloten op de structuurvisie. Voor het overige wordt in dit bestemmingsplan de afweging gemaakt of deze nieuwe ontwikkeling passend is op de voorgestelde locatie. Wij zien inderdaad een verschuiving van het centrumgebied en achten daarom deze ontwikkeling passend op deze locatie. Met betrekking tot het parkeren, zijn wij van mening dat de voorgenomen ontwikkeling daar ruimschoots aan voldoet. Zie hiervoor ook punt 4.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

6 (Rijksbeleid)

Gemeentelijk standpunt

Reclamant verwijst naar het SVIR. Dit is de Structuurvisie, Infrastructuur en Ruimte. In de toelichting van het bestemmingsplan "Denekamp, Vledderstraat –Brinkstraat" in paragraaf 4.1.1 wordt nader ingegaan op de SVIR. In de SVIR geeft het kabinet inderdaad aan hoe zij de bereikbaarheid in Nederland in de komende jaren wil verbeteren. Echter, dit gebeurt op nationaal niveau, zoals in de Randstad standaard snelwegen van 2x4 aan te willen leggen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen kleinschaliger ontwikkelingen beter afgewogen worden op lokaal niveau. De afweging om mee te werken aan voorgestelde ontwikkeling staat dan ook beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan "Denekamp, Vledderstraat-Brinkstraat". In paragraaf 4.1.2 wordt dan ook geconcludeerd dat het initiatief geen rijksbelangen raakt en dat er derhalve geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.6 Reclamant 6

Datum brief: 25 juni 2013

Datum ontvangst: 26 juni 2013

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 6 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerp-plan voorziene bestemming. Reclamant 6 gaat daarbij voornamelijk in op de doelgroep behorende bij deze ontwikkeling. Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze in de ogen van reclamant zal leiden tot aantasting van zijn woongenot, geen diversiteit in functies centrum en onzekerheid m.b.t. wijzigingsbevoegdheid. Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 6 ingegaan.

1 Bebouwing

Gelet op de hoogte en de afstand van de bebouwing vreest reclamant aantasting van het woongenot en schaduwwerking. Waarbij reclamant opmerkt dat een parkeerplaats achter zijn perceel geen zonlicht wegneemt en de overlast zal beperken. In de hoorcommissie heeft reclamant aangegeven dat hij zich afvraagt of de realisatie van het project in overeenstemming met de afstanden die genoemd worden in de VNG-brochure.

2 Doelgroep

Reclamant merkt op dat het volume aan zorg gerelateerde bebouwing in het centrum van Denekamp grote vormen aanneemt. Daar ook in de Brinkstraat een complex voor mensen met een verstandelijke beperking is gesitueerd.

3 Waardevermindering

Reclamant vreest voor waardevermindering van zijn woning door de aard van de bebouwing, de bestemming van het plan, zijnde een woonzorgcentrum voor dementerende ouderen.

4 Wijzigingsbevoegdheid

De flexibiliteit die is opgenomen in het plan zorgt voor onzekerheid bij de omwonenden.

1 (Bebouwing)

Gemeentelijk standpunt

Het betreft een braakliggend terrein midden in het centrum. Dat dit terrein bebouwd ging worden, lag in de lijn van verwachting. Ook is dit terrein in de structuurvisie 2008 aangemerkt als ontwikkellocatie. In het vast te stellen bestemmingsplan "Denekamp, Vledderstraat-Brinkstraat" is een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 10 meter opgenomen. De goothoogte is 1 meter lager in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan Denekamp-kern. De bedoeling is om te bouwen in 1 bouwlaag met kap, waarbij de ruimte onder de kap niet benut zal worden. Gelet op de inrichting van

het gebied, is het niet goed mogelijk om de parkeerplaatsen aan de achterzijde van reclamant te situeren.

Zekerheidshalve hebben wij een bezonningsstudie laten uitvoeren, waaruit blijkt dat reclamant door het onderhavige plan niet onevenredig wordt benadeeld m.b.t. schaduwwerking. De bezonningsstudie zal worden toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

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 verpleeghuis behoort, uitgaand van bijlage 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, tot de milieucategorie 2. Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt voor een verpleeghuis 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 omgevings-type 'gemengd gebied' immers geen richtafstanden.

Ten aanzien van het aspect geluid hebben wij Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek laten verrichten. 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.

Conclusie

Aan dit argument wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen in die zin dat een bezonningsstudie en akoestisch onderzoek zijn uitgevoerd, welke als bijlagen aan het bestemmingsplan zullen worden bijgevoegd.

2 (Doelgroep)

Gemeentelijk standpunt

In het vigerende bestemmingsplan (Denekamp kern) is voor dit terrein grotendeels de bestemming "Centrum" opgenomen. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen al mogelijk. Met andere woorden, de doelgroep kan in het huidige bestemmingsplan al grotendeels op deze locatie gevestigd worden. Echter, de bouwmassa is niet passend in het vigerende bestemmingsplan.

De ontwikkelaar St. Joseph heeft een andere woonzorgvorm voor ogen dan de reeds aanwezige woonzorgvormen in de kern Denekamp. De bedoeling is om zo open en transparant mogelijk de zorg aan te bieden. De doelstelling is om met de cliënten een gewoon huishouden te vormen. Er wordt onder begeleiding boodschappen gedaan en gezamenlijk gekookt etc. Door de zorgvorm zo op te zetten dat het een huishouden

betreft en de bewoners niet weggestopt worden, dat zal de bewoonbaarheid en leefbaarheid van de omgeving juist ten goede komen.

Wij achten op deze locatie zorgwoningen ruimtelijk aanvaardbaar. Daarbij hebben wij de belangen van omwonenden in ogenschouw genomen. Het belang van reclamant is gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De nieuwe bestemming waarin de zorgwoningen mogelijk wordt gemaakt zal deze belangen niet onevenredig schaden vanwege het feit dat er sprake van een woonvorm binnen een gemengd gebied met woningen en winkels, waarbinnen de maatschappelijke functie passend is.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3 (Waardevermindering)

Gemeentelijk standpunt

In het vigerende bestemmingsplan "Denekamp kern" is op deze locatie ook al een bebouwing mogelijk, met de bestemming "Horeca" en "Centrum". Onder de bestemming "Centrum" zijn meerdere functies mogelijk, dan onder de bestemming "Maatschappelijk". Ook is in de structuurvisie (vastgesteld mei 2008) deze locatie aangewezen als ontwikkellocatie. Daarnaast betreft het een braakliggend terrein in het centrum. Dat deze plek bebouwd zou gaan worden, was voorzienbaar. Reclamant is eind 2011 eigenaar geworden. Reclamant had ten tijde van de aankoop kunnen weten dat deze plek aangewezen was als ontwikkellocatie. Indien reclamant ondanks deze voorzienbaarheid van mening is planschade te lijden, staat daar de procedure tegemoetkoming in planschade voor open. Een dergelijk verzoek dient binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te worden ingediend.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

4 (Wijzigingsbevoegdheid)

Gemeentelijk standpunt

Een wijzigingsbevoegdheid betreft een afzonderlijke planologische procedure. Om de wijzigingsbevoegdheid uit te kunnen voeren, dient er eerst een procedure doorlopen te worden. Deze procedure lijkt op een bestemmingsplanprocedure. Echter, de bevoegdheid om het wijzigingsplan vast te stellen ligt bij het college i.p.v. de raad.

Omdat de wijzigingsbevoegdheid niet in de planperiode uitgevoerd kan worden, wordt deze mogelijkheid verwijderd uit het plan.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant wordt tegemoet gekomen door de wijzigingsbevoegdheid uit het plan te verwijderen.

2.7 Reclamant 7

Datum brief: 26 juni 2013

Datum ontvangst: 27 juni 2013

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 7 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerp-plan voorziene bestemming. Reclamant 7 gaat daarbij voornamelijk in op de parkeerbehoefte en de doelgroep behorende bij deze ontwikkeling. Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze in de ogen van reclamant zal leiden tot parkeerproblemen en niet bijdraagt aan een bewoonbare en leefbare dorpskern.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 7 ingegaan.

1 Bewoonbaarheid en leefbaarheid

Met de nieuwe bestemming is er volgens reclamant sprake van een "zorgdorp" i.p.v. een levendig dorpscentrum. Reclamant haalt een aantal passages aan uit de toelichting van het bestemmingsplan. Reclamant wil hiermee onderstrepen dat Denekamp al ruim voorzien is van allerlei zorgvoorzieningen voor diverse groepen. Het toevoegen van nog een zorgvoorziening veroorzaakt een onbalans met het oog op de ontwikkelingsperspectief welke is beschreven in de aangehaalde passages. Er kan volgens reclamant niet meer gesproken worden over een breed spectrum aan milieus, maar er is één milieu die de boventoon voert. Ook geeft reclamant aan dat deze doelgroep met name geconcentreerd wordt in het centrum van Denekamp aan de kant van de Brinkstraat. Reclamant geeft aan dat dit zijn weerslag zal hebben op de waarde van de woningen die daar staan.

2 Parkeren en verkeersveiligheid

Met het voorliggende plan verdwijnen 19 parkeerplaatsen, deze worden gecompenseerd aan de Grotestraat 17 (achter bar / café Maddog). Reclamant vraagt zich af hoe hiermee om wordt gegaan, gelet op de brand die er recentelijk is geweest (i.v.m. herontwikkeling terrein). Reclamant wijst erop dat de nieuwe parkeerplaatsen dicht bij centrum liggen en waarschijnlijk door een bredere doelgroep (bezoekers centrum en aanwonenden Ootmarsumsestraat) zullen worden gebruikt dan alleen de bewoners van de Brinkstraat. Daarnaast is de nieuwe parkeerlocatie niet geschikt om een auto elke avond of in de weekenden neer te zetten, gelet op het ontbreken van visuele en sociale controle.

Reclamant wijst er verder op dat van 19 parkeerplaatsen aan de Brinkstraat er 5 parkeerplaatsen tot de blauwe zone behoren. Deze parkeerplaatsen zijn onder andere bestemd voor de bezoekers van de winkels aan de Brinkstraat. Reclamant vraagt zich af, op welke wijze, deze parkeerplaatsen gecompenseerd worden. Ook verdwijnen er aan de Vledderstraat vijf langparkeerplaatsen. In het plan is niet nagedacht over de consequenties voor winkeliers en bewoners.

Doordat er sprake is van 24-uurs zorg, zullen de verkeersbewegingen toenemen. Dit ook ten opzichte van de voorheen aanwezige functies. De verkeersdoorstroming komt

hierdoor in het gedrang (personeel, bezoek, taxi-vervoer bewoners, voetgangers, fietsers en mindervaliden). Ook zal dit de verkeersveiligheid niet ten goede komen.

1 (Bewoonbaarheid en leefbaarheid)

Gemeentelijk standpunt

In het huidige geldende bestemmingsplan (Denekamp kern) is voor dit terrein grotendeels de bestemming "Centrum" opgenomen. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen al mogelijk. Echter de bouwmassa is niet passend in het huidige bestemmingsplan. Met andere woorden de doelgroep kan in het huidige bestemmingsplan al grotendeels op deze locatie gevestigd worden.

De ontwikkelaar St. Joseph heeft een andere woonzorgvorm voor ogen dan de reeds aanwezige woonzorgvormen in de kern Denekamp. De bedoeling is om zo open en transparant mogelijk de zorg aan te bieden. De doelstelling is om met de cliënten een gewoon huishouden te vormen. Er wordt onder begeleiding boodschappen gedaan en gezamenlijk gekookt etc. Door de zorgvorm zo op te zetten dat het een huishouden betreft en de bewoners niet weggestopt worden, dat zal de bewoonbaarheid en leefbaarheid van de omgeving juist ten goede komen. Deze woonzorgvorm is dus niet helemaal te vergelijken met de andere door reclamant aangehaalde woonzorgvormen in de kern Denekamp.

Wij achten op deze locatie zorgwoningen ruimtelijk aanvaardbaar. Daarbij hebben wij de belangen van omwonenden in ogenschouw genomen. Het belang van reclamant is gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De nieuwe bestemming waarin de zorgwoningen mogelijk wordt gemaakt zal deze belangen niet onevenredig schaden vanwege het feit dat er sprake van een woonvorm binnen een gemengd gebied met woningen en winkels, waarbinnen de maatschappelijke functie passend is.

In de structuurvisie wordt globaal het ruimtelijk beleid uitgezet voor de toekomst. Zo is er ook een structuurvisie voor de kern Denekamp opgesteld.

Deze dateert van 2008. In de structuurvisie is voor deze locatie al aangegeven dat het een ontwikkellocatie betreft. Waarbij op het moment van vaststelling, de invulling nog niet bekend was. Met deze nieuwe ontwikkeling wordt in grote lijnen aangesloten op de structuurvisie. Voor het overige wordt in dit bestemmingsplan de afweging gemaakt of deze nieuwe ontwikkeling passend is op de voorgestelde locatie. Wij zien inderdaad een verschuiving van centrumgebied en achten daarom deze ontwikkeling passend op deze locatie.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 (Parkeren en verkeersveiligheid)

Gemeentelijk standpunt

De nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande voorgevelrooilijnen van de naastgelegen bebouwing. In de Brinkstraat is tussen de bestaande bebouwing en het wegprofiel sprake van openbaar gebied voor voetgangers. Hierdoor zal het uitgaande verkeer

vanaf de parkeerplaats niet direct de rijbaan opdraaien. Het betreft langzaam rijdend verkeer vanaf de parkeerplaats. Daarnaast wordt de omgeving van de Brinkstraat-Vledderstraat gekenmerkt door een 30 km zone gebied. Parkeren mag alleen plaatsvinden in de daartoe bestemde vakken.

De verkeersstromen worden gereguleerd door éénrichtingsverkeer. De wegprofielen in de omgeving zijn berekend op de verkeersstroming van de nieuwe bestemming. Gelet op het bovenstaande is er geen sprake van een verkeersonveilige situatie.

Wij stellen ons op het standpunt dat de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan 17,1 parkeerplaatsen bedraagt. Hierbij is geen rekening gehouden met verrekening van de parkeernormen, daar het terrein geruime tijd braak heeft gelegen. Voor de berekening zijn wij uitgegaan van de normen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstech-niek (hierna: het CROW), te weten de aanbevelingen verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (hierna: de ASVV). Deze schrijft per zorgwoningen voor een minimale norm van 0,2 en maximale norm van 0,6. Wij zijn uitgegaan van de bovengemiddelde norm van 0,45 per zorgwoningen. In deze parkeernormering is rekening gehouden met het aandeel bezoekers en personeel. Wij gaan dus al uit van een hogere parkeernorm, dan minimaal is voorgeschreven, waarbij ook nog 19 parkeerplaatsen worden gerealiseerd i.p.v. 17,1.

De te verplaatsen parkeervoorziening betreft een openbare parkeervoorziening. Er mag dus door een ieder geparkeerd worden, er zijn geen parkeerplaatsen gekoppeld aan personen of bedrijven.

Deze parkeervoorziening wordt op circa 80 meter gerealiseerd achter het pand Grotestraat 17.



Verplaatsing van de parkeervoorziening binnen deze afstand achten wij aanvaardbaar. De nieuwe parkeervoorziening wordt geborgd, doordat deze in het voorliggende bestemmingsplan wordt meegenomen en wordt bestemd. Daarnaast wordt middels een voorwaardelijke verplichting de aanleg en de instandhouding daarvan gewaarborgd. Hiertoe wordt een afzonderlijk artikel "Verkeer- Parkeerterrein" in de planregels opgenomen op de locatie waar de 18 parkeerplaatsen dienen te komen. Bovendien wordt in artikel 3 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin het gebruik van en het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk" tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden. Voorts wordt ook de openbaarheid hiervan gegarandeerd.

Door een brand is de bebouwing aangetast in de directe nabijheid van de beoogde vervangende parkeerplaats, hiervoor is een melding voor sloop ingediend.

Hierdoor wordt de nieuwe parkeervoorziening overzichtelijker en beter zichtbaar (zie schets hierboven).

De parkeerplaatsen aan de Vledderstraat zijn weliswaar in eigendom van STJA maar krijgen een openbaar karakter. In verband met de nieuwe ontwikkeling van het braakliggende terrein is met de herinrichting van de Vledderstraat destijds al rekening gehouden met deze parkeerplaatsen. Het betreffen overigens geen vijf parkeerplaatsen maar zes parkeerplaatsen. Deze kunnen dus ook gebruikt worden door derden.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte gaan wij uit van de parkeerbehoefte die een nieuwe ontwikkeling nodig heeft. Dit standpunt wordt ondersteund door de Raad van State, onder meer in de uitspraak van 24 november 2010, in zaak nr. 201002940/1/H1. In deze uitspraak geeft de Raad van State aan dat bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren bouwplan.

De omgeving van de Brinkstraat-Vledderstraat wordt gekenmerkt door een 30 km zone gebied. Parkeren mag alleen plaatsvinden in de daartoe bestemde vakken. De verkeersstromen worden gereguleerd door éénrichtingsverkeer. Bewoners van het nieuw te bouwen complex worden in het plangebied gehaald en gebracht. De hoofdingang van het gebouw is in het midden van het plangebied. Derhalve zijn verkeersbewegingen met name gecentreerd in het plangebied.

Door uit te gaan van een gemiddelde parkeernorm, de vervallen parkeerplaatsen elders te situeren binnen 80 meter en het behouden van de parkeerplaatsen aan de Vledderstraat. Achten wij dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de gestelde parkeerbehoefte.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk overgenomen in die zin dat in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3 waarin het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk" tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden.

2.8 Reclamant 8

Datum brief: 24 juni 2013

Datum ontvangst: 25 juni 2013

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 8 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerp-plan voorziene bestemming. Reclamant 8 gaat daarbij voornamelijk in op de parkeerbehoefte. Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze in de ogen van reclamant zal leiden tot parkeerproblemen.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 8 ingegaan.

1 Parkeren

Door het verplaatsen van de openbare parkeerplaats aan de Brinkstraat naar het terrein achter het pand Grotestraat 17, komt de nagenoeg enige parkeermogelijkheid in de Brinkstraat te vervallen.

De ondernemers en bewoners van de Brinkstraat zijn afhankelijk van deze parkeerplaats, omdat deze niet beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein.

De nieuwe locatie ligt geheel uit het zicht. Doordat deze achter een uitgaansgelegenheid is gelegen, is de kans aanwezig dat er vernielingen plaats zullen vinden aan de geparkeerde auto's. Gelet op de huidige parkeerproblemen aan de Ootmarsumsestraat, is de kans groot dat de parkeerplaatsen achter het pand Grotestraat 17 gebruikt zullen worden door deze auto's. Hierdoor is de nieuwe parkeerlocatie geen oplossing voor de parkeerproblemen die gaan ontstaan aan de Brinkstraat.

Verder vraagt de dorpsraad zich af wat er gaat gebeuren met het vervangende parkeerterrein als het "terrein Grotestraat 17" heringericht gaat worden.

1 (Parkeren)

Gemeentelijk standpunt

De te verplaatsen parkeervoorziening betreft een openbare parkeervoorziening. Er mag dus door een ieder geparkeerd worden, er zijn geen parkeerplaatsen gekoppeld aan personen of bedrijven.

Deze parkeervoorziening wordt op circa 80 meter gerealiseerd achter het pand Grotestraat 17.



Verplaatsing van de parkeervoorziening binnen deze afstand achten wij aanvaardbaar. De nieuwe parkeervoorziening wordt geborgd, doordat deze in het voorliggende bestemmingsplan wordt meegenomen en wordt bestemd. Daarnaast wordt middels een voorwaardelijke verplichting de aanleg en de instandhouding daarvan gewaarborgd. Hiertoe wordt een afzonderlijk artikel "Verkeer- Parkeerterrein" in de planregels opgenomen op de locatie waar de 18 parkeerplaatsen dienen te komen. Bovendien wordt in artikel 3 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin het gebruik van en het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk" tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden. Voorts wordt ook de openbaarheid hiervan gegarandeerd. Door een brand is de bebouwing aangetast in de directe nabijheid van de beoogde vervangende parkeerplaats, hiervoor is een melding voor sloop ingediend. Hierdoor wordt de nieuwe parkeervoorziening overzichtelijker en beter zichtbaar (zie schets hierboven).

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk overgenomen in die zin dat in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3 waarin het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk" tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden.

2.9 Reclamant 9

Datum brief: 24 juni 2013

Datum ontvangst: 24 juni 2013

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 9 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerp-plan voorziene bestemming. Reclamant 9 gaat daarbij voornamelijk in op de parkeerbehoefte en de doelgroep behorende bij deze ontwikkeling. Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze in de ogen van reclamant zal leiden tot parkeerproblemen en niet bijdraagt aan een bewoonbare en leefbare dorpskern.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 9 ingegaan.

1 Bewoonbaarheid en leefbaarheid

Met de nieuwe bestemming is er volgens reclamant sprake van een "zorgdorp" i.p.v. een levendig dorpscentrum. Reclamant haalt een aantal passages aan uit de toelichting van het bestemmingsplan. Reclamant wil hiermee onderstrepen dat Denekamp al ruim voorzien is van allerlei zorgvoorzieningen voor diverse groepen. Het toevoegen van nog een zorgvoorziening veroorzaakt een onbalans met het oog op de ontwikkelingsperspectief welke is beschreven in de aangehaalde passages. Er kan volgens reclamant niet meer gesproken worden over een breed spectrum aan milieus, maar er is één milieu die de boventoon voert. Ook geeft reclamant aan dat deze doelgroep met name geconcentreerd wordt in het centrum van Denekamp aan de kant van de Brinkstraat. Reclamant geeft aan dat dit zijn weerslag zal hebben op de waarde van de woningen die daar staan.

2 Parkeren en verkeersveiligheid

Met het voorliggende plan verdwijnen 19 parkeerplaatsen, deze worden gecompenseerd aan de Grotestraat 17 (achter bar / café Maddog). Reclamant vraagt zich af hoe hiermee om wordt gegaan, gelet op de brand die er recentelijk is geweest (i.v.m. herontwikkeling terrein). Reclamant wijst erop dat de nieuwe parkeerplaatsen dicht bij centrum liggen en waarschijnlijk door een bredere doelgroep (bezoekers centrum en aanwonenden Ootmarsumsestraat) zullen worden gebruikt dan alleen de bewoners van de Brinkstraat. Daarnaast is de nieuwe parkeerlocatie niet geschikt om een auto elke avond of in de weekenden neer te zetten, gelet op het ontbreken van visuele en sociale controle.

Reclamant wijst er verder op dat van 19 parkeerplaatsen aan de Brinkstraat er 5 parkeerplaatsen tot de blauwe zone behoren. Deze parkeerplaatsen zijn onder andere bestemd voor de bezoekers van de winkels aan de Brinkstraat. Reclamant vraagt zich af, op welke wijze, deze parkeerplaatsen gecompenseerd worden. Ook verdwijnen er aan de Vledderstraat vijf langparkeerplaatsen. In het plan is niet nagedacht over de consequenties voor winkeliers en bewoners.

Doordat er sprake is van 24-uurs zorg, zullen de verkeersbewegingen toenemen. Dit ook ten opzichte van de voorheen aanwezige functies. De verkeersdoorstroming komt hierdoor in het gedrang (personeel, bezoek, taxi-vervoer bewoners, voetgangers, fietsers en mindervaliden). Ook zal dit de verkeersveiligheid niet ten goede komen.

1 (Bewoonbaarheid en leefbaarheid)

Gemeentelijk standpunt

In het huidige geldende bestemmingsplan (Denekamp kern) is voor dit terrein grotendeels de bestemming "Centrum" opgenomen. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen al mogelijk. Echter de bouwmassa is niet passend in het huidige bestemmingsplan. Met andere woorden de doelgroep kan in het huidige bestemmingsplan al grotendeels op deze locatie gevestigd worden.

De ontwikkelaar St. Joseph heeft een andere woonzorgvorm voor ogen dan de reeds aanwezige woonzorgvormen in de kern Denekamp. De bedoeling is om zo open en transparant mogelijk de zorg aan te bieden. De doelstelling is om met de cliënten een gewoon huishouden te vormen. Er wordt onder begeleiding boodschappen gedaan en gezamenlijk gekookt etc. Door de zorgvorm zo op te zetten dat het een huishouden betreft en de bewoners niet weggestopt worden, dat zal de bewoonbaarheid en leefbaarheid van de omgeving juist ten goede komen. Deze woonzorgvorm is dus niet helemaal te vergelijken met de andere door reclamant aangehaalde woonzorgvormen in de kern Denekamp.

Wij achten op deze locatie zorgwoningen ruimtelijk aanvaardbaar. Daarbij hebben wij de belangen van omwonenden in ogenschouw genomen. Het belang van reclamant is gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De nieuwe bestemming waarin de zorgwoningen mogelijk wordt gemaakt zal deze belangen niet onevenredig schaden vanwege het feit dat er sprake van een woonvorm binnen een gemengd gebied met woningen en winkels, waarbinnen de maatschappelijke functie passend is.

In de structuurvisie wordt globaal het ruimtelijk beleid uitgezet voor de toekomst. Zo is er ook een structuurvisie voor de kern Denekamp opgesteld.

Deze dateert van 2008. In de structuurvisie is voor deze locatie al aangegeven dat het een ontwikkellocatie betreft. Waarbij op het moment van vaststelling, de invulling nog niet bekend was. Met deze nieuwe ontwikkeling wordt in grote lijnen aangesloten op de structuurvisie. Voor het overige wordt in dit bestemmingsplan de afweging gemaakt of deze nieuwe ontwikkeling passend is op de voorgestelde locatie. Wij zien inderdaad een verschuiving van centrumgebied en achten daarom deze ontwikkeling passend op deze locatie.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 (Parkeren en verkeersveiligheid)

Gemeentelijk standpunt

De nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande voorgevelrooilijnen van de naastgelegen bebouwing. In de Brinkstraat is tussen de bestaande bebouwing en het wegprofiel sprake van openbaar gebied voor voetgangers. Hierdoor zal het uitgaande verkeer vanaf de parkeerplaats niet direct de rijbaan opdraaien. Het betreft langzaam rijdend verkeer vanaf de parkeerplaats. Daarnaast wordt de omgeving van de Brinkstraat-

Vledderstraat gekenmerkt door een 30 km zone gebied. Parkeren mag alleen plaatsvinden in de daartoe bestemde vakken.

De verkeersstromen worden gereguleerd door éénrichtingsverkeer. De wegprofielen in de omgeving zijn berekend op de verkeersstroming van de nieuwe bestemming. Gelet op het bovenstaande is er geen sprake van een verkeersonveilige situatie.

Wij stellen ons op het standpunt dat de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan 17,1 parkeerplaatsen bedraagt. Hierbij is geen rekening gehouden met verrekening van de parkeernormen, daar het terrein geruime tijd braak heeft gelegen. Voor de berekening zijn wij uitgegaan van de normen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstech-niek (hierna: het CROW), te weten de aanbevelingen verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (hierna: de ASVV). Deze schrijft per zorgwoningen voor een minimale norm van 0,2 en maximale norm van 0,6. Wij zijn uitgegaan van de bovengemiddelde norm van 0,45 per zorgwoningen. In deze parkeernormering is rekening gehouden met het aandeel bezoekers en personeel. Wij gaan dus al uit van een hogere parkeernorm, dan minimaal is voorgeschreven, waarbij ook nog 19 parkeerplaatsen worden gerealiseerd i.p.v. 17,1.

De te verplaatsen parkeervoorziening betreft een openbare parkeervoorziening. Er mag dus door een ieder geparkeerd worden, er zijn geen parkeerplaatsen gekoppeld aan personen of bedrijven.

Deze parkeervoorziening wordt op circa 80 meter gerealiseerd achter het pand Grotestraat 17.



Verplaatsing van de parkeervoorziening binnen deze afstand achten wij aanvaardbaar.

De nieuwe parkeervoorziening wordt geborgd, doordat deze in het voorliggende bestemmingsplan wordt meegenomen en wordt bestemd. Daarnaast wordt middels een voorwaardelijke verplichting de aanleg en de instandhouding daarvan gewaarborgd. Hiertoe wordt een afzonderlijk artikel "Verkeer- Parkeerterrein" in de planregels opgenomen op de locatie waar de 18 parkeerplaatsen dienen te komen. Bovendien wordt in artikel 3 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin het gebruik van en het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk" tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden. Voorts wordt ook de openbaarheid hiervan gegarandeerd.

Door een brand is de bebouwing aangetast in de directe nabijheid van de beoogde vervangende parkeerplaats, hiervoor is een melding voor sloop ingediend.

Hierdoor wordt de nieuwe parkeervoorziening overzichtelijker en beter zichtbaar (zie schets hierboven).

De parkeerplaatsen aan de Vledderstraat zijn weliswaar in eigendom van STJA maar krijgen een openbaar karakter. In verband met de nieuwe ontwikkeling van het braakliggende terrein is met de herinrichting van de Vledderstraat destijds al rekening gehouden met deze parkeerplaatsen. Het betreffen overigens geen vijf parkeerplaatsen maar zes parkeerplaatsen. Deze kunnen dus ook gebruikt worden door derden.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte gaan wij uit van de parkeerbehoefte die een nieuwe ontwikkeling nodig heeft. Dit standpunt wordt ondersteund door de Raad van State, onder meer in de uitspraak van 24 november 2010, in zaak nr. 201002940/1/H1. In deze uitspraak geeft de Raad van State aan dat bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren bouwplan.

De omgeving van de Brinkstraat-Vledderstraat wordt gekenmerkt door een 30 km zone gebied. Parkeren mag alleen plaatsvinden in de daartoe bestemde vakken. De verkeersstromen worden gereguleerd door éénrichtingsverkeer. Bewoners van het nieuw te bouwen complex worden in het plangebied gehaald en gebracht. De hoofdingang van het gebouw is in het midden van het plangebied. Derhalve zijn verkeersbewegingen met name gecentreerd in het plangebied.

Door uit te gaan van een gemiddelde parkeernorm, de vervallen parkeerplaatsen elders te situeren binnen 80 meter en het behouden van de parkeerplaatsen aan de Vledderstraat. Achten wij dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de gestelde parkeerbehoefte.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk overgenomen in die zin dat in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3 waarin het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk" tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden.

2.10 Reclamant 10

Datum brief: 20 juni 2013

Datum ontvangst: 20 juni 2013

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 10 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerp-plan voorziene bestemming. Reclamant 10 gaat daarbij voornamelijk in op de parkeerbehoefte en de doelgroep behorende bij deze ontwikkeling. Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze in de ogen van reclamant zal leiden tot parkeerproblemen en niet bijdraagt aan een bewoonbare en leefbare dorpskern.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 10 ingegaan.

1 Doelgroep en visie gebied

De doelgroep is geen toegevoegde waarde voor het centrum. Het is geen publiekstrekker en het is aannemelijk dat ze geen of nauwelijks extra klandizie opleveren. Reclamant is van mening dat op deze centrumlocatie zorgvuldig moet worden overwogen wat gewenste ontwikkelingen zijn. Dit om het centrum op de langere termijn aantrekkelijk te houden / maken. Reclamant betwijfelt of dit plan wel strookt met de visie voor dit gebied. Ook gelet op het vastgestelde bestemmingsplan voor dit gebied, waarin deze ontwikkeling niet mogelijk is.

2 Parkeren

Reclamant verwacht dat de parkeervoorzieningen onder druk komen te staan, ondanks dat in het plan een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Momenteel is er al een parkeerprobleem. Bewoners, bezoekers en personeel van de zorginstelling zullen straks in de directe nabijheid de parkeerplaatsen gaan bezetten. Reclamant verneemt graag of wordt voldaan aan het geldende parkeerbeleid.

3 Schaduwwerking

Reclamant denkt dat het complex zicht en het (zon)licht weg zal nemen in de straat. Het wordt een donkere plek als op deze hoogte gebouwd mag worden en dit staat ook niet in verhouding met omliggende panden.

1 (Doelgroep en visie gebied)

Gemeentelijk standpunt

In het vigerende bestemmingsplan (Denekamp kern) is voor dit terrein grotendeels de bestemming "Centrum" opgenomen. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen al mogelijk. Echter, de bouwmassa is niet passend in het huidige bestemmingsplan. Met andere woorden de doelgroep kan in het huidige bestemmingsplan al grotendeels op deze locatie gevestigd worden.

De ontwikkelaar St. Joseph heeft een andere woonzorgvorm voor ogen dan de reeds aanwezige woonzorgvormen in de kern Denekamp. De bedoeling is om zo open en transparant mogelijk de zorg aan te bieden. De doelstelling is om met de cliënten een

gewoon huishouden te vormen. Er wordt onder begeleiding boodschappen gedaan en gezamenlijk gekookt etc. Door de zorgvorm zo op te zetten dat het een huishouden betreft en de bewoners niet weggestopt worden, dat zal de bewoonbaarheid en leefbaarheid van de omgeving juist ten goede komen.

In de structuurvisie wordt globaal het ruimtelijk beleid uitgezet voor de toekomst. Zo is er ook een structuurvisie voor de kern Denekamp opgesteld. Deze dateert van 2008. In de structuurvisie is voor deze locatie al aangegeven dat het een ontwikkellocatie betreft. Waarbij op het moment van vaststelling, de invulling nog niet bekend was. Met deze nieuwe ontwikkeling wordt in grote lijnen aangesloten op de structuurvisie. Voor het overige wordt in dit bestemmingsplan de afweging gemaakt of deze nieuwe ontwikkeling passend is op de voorgestelde locatie. Wij zien inderdaad een verschuiving van centrumgebied en achten daarom deze ontwikkeling passend op deze locatie.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 (Parkeren)

Gemeentelijk standpunt

Wij stellen ons op het standpunt dat de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan 17,1 parkeerplaatsen bedraagt. Hierbij is geen rekening gehouden met verrekening van de parkeernormen, daar het terrein geruime tijd braak heeft gelegen. Voor de berekening zijn wij uitgegaan van de normen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstech-niek (hierna: het CROW), te weten de aanbevelingen verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (hierna: de ASVV). Deze schrijft per zorgwoningen voor een minimale norm van 0,2 en maximale norm van 0,6. Wij zijn uitgegaan van de bovengemiddelde norm van 0,45 per zorgwoningen. In deze parkeernormering is rekening gehouden met het aandeel bezoekers en personeel. Wij gaan dus al uit van een hogere parkeernorm dan minimaal is voorgeschreven.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte gaan wij uit van de parkeerbehoefte die een nieuwe ontwikkeling nodig heeft. Dit standpunt wordt ondersteund door de Raad van State, onder meer in de uitspraak van 24 november 2010, in zaak nr. 201002940/1/H1. In deze uitspraak geeft de Raad van State aan dat bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren bouwplan.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3 (Schaduwwerking)

Gemeentelijk standpunt

Het betreft een braakliggend terrein midden in het centrum. Dat dit terrein bebouwd ging worden, lag in de lijn van verwachting. Ook is dit terrein in de structuurvisie 2007

aangemerkt als ontwikkellocatie. In het huidige vigerende bestemmingsplan "Dene-kamp, kern" is bebouwing ook al mogelijk aan de voorzijde van de Vledderstraat. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Vledderstraat. Gelet hierop kan er ons inziens geen sprake zijn van schaduwwerking op het pand van reclamant. Volledigheidshalve is een bezonningsstudie verricht, waarin wordt bevestigd dat er ten opzichte van het pand van reclamant geen sprake is van schaduwwerking.

Het onderhavige plan is voorgelegd aan de kwaliteitsgroep van de gemeente Dinkelland. De kwaliteitsgroep heeft als taak binnen de gemeente Dinkelland, binnen de gestelde kaders te komen tot aanvaardbare en kwalitatieve plannen. Deze kwaliteitsgroep heeft het plan als een goede stedenbouwkundige oplossing beoordeeld. Waarbij zij aan de Vledderstraat de twee bouwlagen met kap benoemd en een verspringing in de bebouwing. De hoogten aan de zijden van de Vledderstraat worden aangepast naar 7,5 (goothoogte) en 12,5 m (nokhoogte).

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk overgenomen, in die zin dat een bezonningsstudie wordt toegevoegd aan het plan en dat de bouwhoogte aan de zijde van de Vledderstraat wordt aangepast naar 7,5 m (goothoogte) en 12,5 m (nokhoogte).

2.11 Reclamant 11

Datum brief: 18 juni 2013

Datum ontvangst: 19 juni 2013

Hoofdpijn van de zienswijze

Reclamant 11 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerp-plan voorziene bestemming. Reclamant 11 gaat daarbij voornamelijk in op de parkeerbehoefte en de doelgroep behorende bij deze ontwikkeling. Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze in de ogen van reclamant zal leiden tot parkeerproblemen en niet bijdraagt aan een bewoonbare en leefbare dorpskern.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 11 ingegaan.

2. Parkeren en verkeersveiligheid

Met het voorliggende plan verdwijnen 19 parkeerplaatsen, deze worden gecompenseerd aan de Grotestraat 17 (achter bar / café Maddog). Reclamant vraagt zich af hoe hiermee om wordt gegaan, gelet op de brand die er recentelijk is geweest (i.v.m. herontwikkeling terrein). Reclamant wijst erop dat de nieuwe parkeerplaatsen dicht bij centrum liggen en waarschijnlijk door een bredere doelgroep (bezoekers centrum en aanwonenden Ootmarsumsestraat) zullen worden gebruikt dan alleen de bewoners van de Brinkstraat. Daarnaast is de nieuwe parkeerlocatie niet geschikt om een auto elke avond of in de weekenden neer te zetten, gelet op het ontbreken van visuele en sociale controle.

Reclamant wijst er verder op dat van 19 parkeerplaatsen aan de Brinkstraat er 5 parkeerplaatsen tot de blauwe zone behoren. Deze parkeerplaatsen zijn onder andere bestemd voor de bezoekers van de winkels aan de Brinkstraat. Reclamant vraagt zich af, op welke wijze, deze parkeerplaatsen gecompenseerd worden. Ook verdwijnen er aan de Vledderstraat vijf langparkeerplaatsen. In het plan is niet nagedacht over de consequenties voor winkeliers en bewoners.

Doordat er sprake is van 24-uurs zorg, zullen de verkeersbewegingen toenemen. Dit ook ten opzichte van de voorheen aanwezige functies. De verkeersdoorstroming komt hierdoor in het gedrang (personeel, bezoek, taxi-vervoer bewoners, voetgangers, fietsers en mindervaliden). Ook zal dit de verkeersveiligheid niet ten goede komen.

3. Geluid

Doordat het open terrein bebouwd gaat worden, zal het geluid in de Brinkstraat weerkaatsen. Met name het geluid van het uitgaanspubliek. Ook de passage tussen Vledderstraat- Brinkstraat is uitnodigend voor hangjongeren. Reclamant stelt voor om de passage 's avonds en 's nachts af te sluiten voor openbaar publiek.

1 (Bewoonbaarheid en leefbaarheid)

Gemeentelijk standpunt

In het huidige geldende bestemmingsplan (Denekamp kern) is voor dit terrein grotendeels de bestemming "Centrum" opgenomen. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen al mogelijk. Echter de bouwmassa is niet passend in het huidige bestemmingsplan. Met andere woorden de doelgroep kan in het huidige bestemmingsplan al grotendeels op deze locatie gevestigd worden.

De ontwikkelaar St. Joseph heeft een andere woonzorgvorm voor ogen dan de reeds aanwezige woonzorgvormen in de kern Denekamp. De bedoeling is om zo open en transparant mogelijk de zorg aan te bieden. De doelstelling is om met de cliënten een gewoon huishouden te vormen. Er wordt onder begeleiding boodschappen gedaan en gezamenlijk gekookt etc. Door de zorgvorm zo op te zetten dat het een huishouden betreft en de bewoners niet weggestopt worden, dat zal de bewoonbaarheid en leefbaarheid van de omgeving juist ten goede komen. Deze woonzorgvorm is dus niet helemaal te vergelijken met de andere door reclamant aangehaalde woonzorgvormen in de kern Denekamp.

Wij achten op deze locatie zorgwoningen ruimtelijk aanvaardbaar. Daarbij hebben wij de belangen van omwonenden in ogenschouw genomen. Het belang van reclamant is gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De nieuwe bestemming waarin de zorgwoningen mogelijk wordt gemaakt zal deze belangen niet onevenredig schaden vanwege het feit dat er sprake van een woonvorm binnen een gemengd gebied met woningen en winkels, waarbinnen de maatschappelijke functie passend is.

In de structuurvisie wordt globaal het ruimtelijk beleid uitgezet voor de toekomst. Zo is er ook een structuurvisie voor de kern Denekamp opgesteld.

Deze dateert van 2008. In de structuurvisie is voor deze locatie al aangegeven dat het een ontwikkellocatie betreft. Waarbij op het moment van vaststelling, de invulling nog niet bekend was. Met deze nieuwe ontwikkeling wordt in grote lijnen aangesloten op de structuurvisie. Voor het overige wordt in dit bestemmingsplan de afweging gemaakt of deze nieuwe ontwikkeling passend is op de voorgestelde locatie. Wij zien inderdaad een verschuiving van centrumgebied en achten daarom deze ontwikkeling passend op deze locatie.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2 (Parkeren en verkeersveiligheid)

Gemeentelijk standpunt

De nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande voorgevelrooilijnen van de naastgelegen bebouwing. In de Brinkstraat is tussen de bestaande bebouwing en het wegprofiel sprake van openbaar gebied voor voetgangers. Hierdoor zal het uitgaande verkeer vanaf de parkeerplaats niet direct de rijbaan opdraaien. Het betreft langzaam rijdend verkeer vanaf de parkeerplaats. Daarnaast wordt de omgeving van de Brinkstraat-Vledderstraat gekenmerkt door een 30 km zone gebied. Parkeren mag alleen plaatsvinden in de daartoe bestemde vakken.

De verkeersstromen worden gereguleerd door éénrichtingsverkeer. De wegprofielen in de omgeving zijn berekend op de verkeersstroming van de nieuwe bestemming. Gelet op het bovenstaande is er geen sprake van een verkeersonveilige situatie.

Wij stellen ons op het standpunt dat de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan 17,1 parkeerplaatsen bedraagt. Hierbij is geen rekening gehouden met verrekening van de parkeernormen, daar het terrein geruime tijd braak heeft gelegen. Voor de berekening zijn wij uitgegaan van de normen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstech-niek (hierna: het CROW), te weten de aanbevelingen verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (hierna: de ASVV). Deze schrijft per zorgwoningen voor een minimale norm van 0,2 en maximale norm van 0,6. Wij zijn uitgegaan van de bovengemiddelde norm van 0,45 per zorgwoningen. In deze parkeernormering is rekening gehouden met het aandeel bezoekers en personeel. Wij gaan dus al uit van een hogere parkeernorm, dan minimaal is voorgeschreven, waarbij ook nog 19 parkeerplaatsen worden gerealiseerd i.p.v. 17,1.

De te verplaatsen parkeervoorziening betreft een openbare parkeervoorziening. Er mag dus door een ieder geparkeerd worden, er zijn geen parkeerplaatsen gekoppeld aan personen of bedrijven.

Deze parkeervoorziening wordt op circa 80 meter gerealiseerd achter het pand Grotestraat 17.



Verplaatsing van de parkeervoorziening binnen deze afstand achten wij aanvaardbaar. De nieuwe parkeervoorziening wordt geborgd, doordat deze in het voorliggende bestemmingsplan wordt meegenomen en wordt bestemd. Daarnaast wordt middels een voorwaardelijke verplichting de aanleg en de instandhouding daarvan gewaarborgd. Hiertoe wordt een afzonderlijk artikel "Verkeer- Parkeerterrein" in de planregels opgenomen op de locatie waar de 18 parkeerplaatsen dienen te komen. Bovendien wordt in artikel 3 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin het gebruik van en het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk"

tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden. Voorts wordt ook de openbaarheid hiervan gegarandeerd.

Door een brand is de bebouwing aangetast in de directe nabijheid van de beoogde vervangende parkeerplaats, hiervoor is een melding voor sloop ingediend.

Hierdoor wordt de nieuwe parkeervoorziening overzichtelijker en beter zichtbaar (zie schets hierboven).

De parkeerplaatsen aan de Vledderstraat zijn weliswaar in eigendom van STJA maar krijgen een openbaar karakter. In verband met de nieuwe ontwikkeling van het braakliggende terrein is met de herinrichting van de Vledderstraat destijds al rekening gehouden met deze parkeerplaatsen. Het betreffen overigens geen vijf parkeerplaatsen maar zes parkeerplaatsen. Deze kunnen dus ook gebruikt worden door derden.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte gaan wij uit van de parkeerbehoefte die een nieuwe ontwikkeling nodig heeft. Dit standpunt wordt ondersteund door de Raad van State, onder meer in de uitspraak van 24 november 2010, in zaak nr. 201002940/1/H1. In deze uitspraak geeft de Raad van State aan dat bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren bouwplan.

De omgeving van de Brinkstraat-Vledderstraat wordt gekenmerkt door een 30 km zone gebied. Parkeren mag alleen plaatsvinden in de daartoe bestemde vakken. De verkeersstromen worden gereguleerd door éénrichtingsverkeer. Bewoners van het nieuw te bouwen complex worden in het plangebied gehaald en gebracht. De hoofdingang van het gebouw is in het midden van het plangebied. Derhalve zijn verkeersbewegingen met name gecentreerd in het plangebied.

Door uit te gaan van een gemiddelde parkeernorm, de vervallen parkeerplaatsen elders te situeren binnen 80 meter en het behouden van de parkeerplaatsen aan de Vledderstraat. Achten wij dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de gestelde parkeerbehoefte.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk overgenomen in die zin dat in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3 waarin het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk" tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden.

3 (Geluid)

Gemeentelijk standpunt

Er is geen sprake van een geluidszone van een weg, zodat dit niet van toepassing is. In het kader van artikel 3.1.6 lid 1 onder d Bro jo. Artikel 3:2 Awb dient er onderzoek te worden gedaan naar de relevante feiten en af te wegen belangen. Het geluid van uitgaanspubliek wordt niet veroorzaakt door het vast te stellen bestemmingsplan. Reclamant veronderstelt dat hij overlast zal ondervinden door hangjongeren en de doorgang tussen de Brinkstraat en de Vledderstraat. Het is niet aannemelijk dat reclamant door het vast te stellen bestemmingsplan hiervan hinder zal ondervinden. Voorts is van belang dat er sprake is van voorbijkomend uitgaanspubliek in de Brinkstraat/Vledderstraat en dat is inherent aan een centrum. Het vast te stellen bestemmingsplan heeft hier geen invloed op.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

2.12 Reclamant 12

Datum brief: 18 juni 2013

Datum ontvangst: 19 juni 2013

Hoofdlijn van de zienswijze

Reclamant 12 verzet zich tegen/komt op tegen de in het ontwerp-plan voorziene bestemming. Reclamant 11 gaat daarbij voornamelijk in op de parkeerbehoefte en de doelgroep behorende bij deze ontwikkeling. Primair is deze reclamant tegen de ontwikkeling, omdat deze in de ogen van reclamant zal leiden tot parkeerproblemen en niet bijdraagt aan een bewoonbare en leefbare dorpskern.

Hierna wordt op elk afzonderlijk onderdeel van de zienswijze van deze reclamant 12 ingegaan.

1 Parkeren

De huidige parkeerplaats aan de Brinkstraat is druk bezet volgens reclamant. In het nieuwe plan komen er 14 parkeerplaatsen voor terug achter de nieuwe zorgwoningen. In de blauwe zone blijven er drie parkeerplaatsen over. Dit is volgens reclamant te weinig voor het winkelend publiek. De winkeliers zullen niet meer bereikbaar zijn en zullen hierdoor grote schade ondervinden.

Reclamant geeft als suggestie aan om het pand Brinkstraat 18 te slopen en hier een parkeerplaats te realiseren. Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort, verzoekt reclamant om meer blauwe zone parkeerplaatsen toe te wijzen.

1 (Parkeren)

Gemeentelijk standpunt

Wij stellen ons op het standpunt dat de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan 17,1 parkeerplaatsen bedraagt. Hierbij is geen rekening gehouden met verrekening van de parkeernormen, daar het terrein een aantal jaar braak heeft gelegen. Voor de berekening zijn wij uitgegaan van de normen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstech-niek (hierna: het CROW), te weten de aanbevelingen verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (hierna: de ASVV). Deze schrijft per zorgwoningen voor een minimale norm van 0,2 en maximale norm van 0,6. Wij zijn uitgegaan van de bovengemiddelde norm van 0,45 per zorgwoningen. In deze parkeernormering is rekening gehouden met het aandeel bezoekers en personeel. Wij gaan dus al uit van een hogere parkeernorm dan minimaal is voorgeschreven, waarbij ook nog 19 parkeerplaatsen worden gerealiseerd i.p.v. 17,1.

De te verplaatsen parkeervoorziening betreft een openbare parkeervoorziening. Er mag dus door een ieder geparkeerd worden, er zijn geen parkeerplaatsen gekoppeld aan personen of bedrijven.

Deze parkeervoorziening wordt op circa 80 meter gerealiseerd achter het pand Grotestraat 17.



Verplaatsing van de parkeervoorziening binnen deze afstand achten wij aanvaardbaar. De nieuwe parkeervoorziening wordt geborgd, doordat deze in het voorliggende bestemmingsplan wordt meegenomen en wordt bestemd. Daarnaast wordt middels een voorwaardelijke verplichting de aanleg en de instandhouding daarvan gewaarborgd. Hiertoe wordt een afzonderlijk artikel "Verkeer- Parkeerterrein" in de planregels opgenomen op de locatie waar de 18 parkeerplaatsen dienen te komen. Bovendien wordt in artikel 3 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin het gebruik van en het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk" tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden. Voorts wordt ook de openbaarheid hiervan gegarandeerd.

Door een brand is de bebouwing aangetast in de directe nabijheid van de beoogde vervangende parkeerplaats, hiervoor is een melding voor sloop ingediend.

Hierdoor wordt de nieuwe parkeervoorziening overzichtelijker en beter zichtbaar (zie schets hierboven).

Bij de berekening van de parkeerbehoefte gaan wij uit van de parkeerbehoefte die een nieuwe ontwikkeling nodig heeft. Dit standpunt wordt ondersteund door de Raad van State, onder meer in de uitspraak van 24 november 2010, in zaak nr. 201002940/1/H1. In deze uitspraak geeft de Raad van State aan dat bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren bouwplan.

Na afronding van voorliggend plan zal de Brinkstraat worden heringericht. In het herinrichtingsplan zal worden bekeken in hoeverre meer blauwe zone parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Dit kan niet worden geregeld in onderhavig bestemmingsplan.

Reclamant adviseert om de Brinkstraat 18 te slopen voor extra parkeerplaatsen. STJA heeft dit buiten het plangebied gelaten. Gelet op de parkeerbehoefte en het verplaat-

sen van de openbare parkeerplaatsen, is het niet noodzakelijk om ten behoeve van het plangebied nog meer parkeerplaatsen te realiseren.

Door uit te gaan van een gemiddelde parkeernorm, de vervallen parkeerplaatsen elders te situeren binnen 80 meter en het behouden van de parkeerplaatsen aan de Vledderstraat, voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de gestelde parkeerbehoefte.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt gedeeltelijk overgenomen in die zin dat in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3 waarin het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk" tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden.

3. WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht zienswijzen worden ten opzicht van het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

Toevoeging van de bezonningsstudie van IAA Architecten d.d. 3 september 2013 en de hiermee gepaard gaande de aanpassing in artikel 3.1.2

Toevoeging van het akoestisch onderzoek van Munsterhuis Geluidsadvies d.d. 22 augustus 2013 en de hiermee gepaard gaande aanpassingen in artikel 5.1.3, 5.5.2, 5.5.3.2 en 5.5.3.3;

Aanpassing van artikel 7.3 door de toevoeging van het artikel "Verkeer – Parkeerterrein."

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

In artikel 3 "Maatschappelijk" wordt artikel 3.6 "Wijzigingsbevoegdheid" verwijderd.

In artikel 3 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming "Maatschappelijk" tot een strijdig gebruik wordt gerekend wanneer de 18 parkeerplaatsen ter plaatse van het bestemde "Parkeerterrein" niet wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden.

In artikel 3.5 onder e wordt de uitsluiting van zelfstandige praktijkruimten opgenomen.

Artikel 5 "Verkeer – Parkeerterrein" wordt toegevoegd.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt de hoogte aan de zijde van de Vledderstraat aangepast naar 7,5 m (goothoogte) en 12,5 m (nokhoogte).

Het gebied voor de wijzigingsbevoegdheid wordt verwijderd.

De vervangende parkeerplaatsen worden bestemd als " Verkeer - Parkeerterrein".

Ambtshalve worden de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

Toevoeging van het archeologisch onderzoek van Hameland Advies en de hiermee gepaard gaande aanpassing in artikel 5.7.1 en 5.7.3.

Regels

Artikel 3.2.2 wordt aangevuld met d. en artikel 3.2.3 wordt aangevuld met g. in verband met archeologie.

In artikel 4.1 "Verkeer" wordt verwijderd "incidentele en periodieke evenementen".

***Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland
dd.8 oktober 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Denekamp, Vledderstraat-Brinkstraat".***

Mij bekend,

De griffier,