

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 562794
Datum vergadering: 31 januari 2023
Datum voorstel: 20 december 2022
Nummer: 12 A
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Denekamp, Hoek Grotestraat Ootmarsumsestraat'

Voorgesteld raadsbesluit

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Denekamp, Hoek Grotestraat Ootmarsumsestraat' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPHKGRSTROOTMSTVG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPHKGRSTROOTMSTVG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen

Samenvatting van het voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Denekamp, Hoek Grotestraat Ootmarsumsestraat' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een appartementencomplex met 21 appartementen mogelijk. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanleiding voor dit voorstel

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw in de vorm van bebouwing met appartementen. De ontwikkeling bestaat uit sloop van diverse bestaande gebouwen, het transformeren van een bestaand monumentaal pand naar een appartementengebouw en de realisatie van twee nieuwe appartementsgebouwen.

Beoogd resultaat van te nemen voorstel

Het project levert een bijdrage aan de woningbouwbehoefte. Met voorliggend plan worden 21 (levensloopbestendige) koopappartementen gerealiseerd binnen de grenzen van het dorp Denekamp die passend zijn voor zowel starters als senioren.

Argumentatie

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van een appartementencomplex met 21 appartementen mogelijk. Het voornemen bestaat om het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Concreet gaat het om de bouw van een appartementencomplex met 21 appartementen. Verder worden parkeerplaatsen, groen en een (openbare) doorgangsweg aangelegd. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerend bestemmingsplan 'Denekamp' (vastgesteld op 9 oktober 2012) en 'Denekamp, Vledderstraat- Brinkstraat' (vastgesteld op 9 oktober 2013), een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegen. Het was voor een ieder mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend. Deze is tweemaal besproken met de indieners van de zienswijze. De initiatiefnemer heeft een aanpassing aan het plan gedaan naar aanleiding van de zienswijze. Daarop hebben de indieners van de zienswijze de zienswijze ingetrokken. De zienswijze ging inhoudelijk in op dat er in totaal 15 openbare parkeerplaatsen zouden worden gerealiseerd binnen het plangebied. Daarop heeft de initiatiefnemer het plan aangepast waarop er nu 18 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de plan locatie. Hiermee wordt voldaan aan de historische opgave.

Middels het voorliggende bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen kan de raad worden voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Type woningen

Met voorliggend plan worden 21 (levensloopbestendige) koopappartementen gerealiseerd die passend zijn voor zowel starters als senioren.

De appartementen zullen qua grootte variëren van ca. 65 m² tot ca. 90 m². Door deze variatie in het

programma wordt de spreiding in betaalbaarheid gewaarborgd en is er aanbod in diverse prijsklassen. Hierbij geldt de inspanning om de 5 kleinste appartementen aan te bieden in de prijs categorie 'goedkope woningen' welke een bovengrens heeft van € 275.000 vrij op naam. De overige 16 appartementen worden aangeboden in de prijs categorie 'midden segment'. Genoemde verkoopprijzen zijn op basis van de woonvisie 2022 (prijsspeil juni 2022). De 21 appartementen worden verdeeld over drie woonvolumes (6-6-9). De appartementen worden verkocht aan individuele kopers en niet aan professionele beleggingsinstellingen. Van belang is ook dat het om een bouwplan gaat op een zogeheten inbreidingslocatie, die goed ontsloten is en op loopafstand van de centrumvoorzieningen en bushalte. Met het realiseren van de woningen wordt daarnaast invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte aan levensloopbestendige woningen. Door de herontwikkeling van de betreffende locatie wordt een kwalitatieve verbeterslag gemaakt op de woningmarkt. Met de appartementen wordt voorzien in een aanbod dat past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwbehoefte. De woningen zijn immers geschikt voor een verscheidenheid aan doelgroepen, waaronder senioren en starters, en dragen hiermee tevens bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

Parkeren

Voor appartementen kleiner dan 100 m² geldt een parkeerbehoefte van 1,3 parkeerplaatsen (pp) per appartement. Het bezoekersaandeel binnen deze parkeerbehoefte bedraagt 0,3 pp per appartement. In de beleidsnotitie is opgenomen dat het bezoekersaandeel mag worden afgetrokken van de parkeernorm indien de locatie binnen een gebied van een parkeerregime ligt.

Dat is hier het geval. Het plangebied ligt immers in een gebied waar een blauwe zone van kracht is. Dit betekent dat in dit geval een parkeernorm van 1 parkeerplek per appartement dient te worden gehanteerd. De totale parkeerbehoefte van de 21 appartementen bedraagt daarom 21 parkeerplaatsen. Samen met de 18 parkeerplaatsen uit de historische opgave bedraagt de totale parkeerbehoefte in het plangebied 39 parkeerplaatsen.

Het inrichtingsplan voorziet in de aanleg van 39 parkeerplaatsen. 21 parkeerplaatsen komen toe aan de bewoners van de appartementen en 18 parkeerplaatsen worden openbaar (conform de historische parkeeropgave).

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd wordt dat de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt ingevuld en dat er geen sprake van een toename van parkeerdruk in het centrum van Denekamp.

Monumentaal pand & uitstraling

Het oorspronkelijke voormalige monumentale pand in het plangebied blijft grotendeels behouden en wordt grondig hersteld. Bij de uitwerking van dit soort binnenstedelijke transformatie- en herbestemmingsopgaven is het van belang te kijken naar de historie van de locatie. Het moge duidelijk zijn dat de benadering van het pand van voormalige Hotel Veldman in dit geval bijzondere aandacht vraagt. De status van het huidige pand en de monumentale waardering door de Monumentenraad is in de planvorming betrokken. Dit proces is zorgvuldig met gemeente en Monumentenraad doorlopen. Vastgelegd is dat het huidige pand gedeeltelijk gesloopt zal gaan worden. Hierbij zullen de markante voorgevel en zijgevel behouden blijven. Vervolgens wordt het oorspronkelijke pand in originele staat teruggebouwd. Inclusief markante details die in de loop der jaren door diverse verbouwingen teniet gedaan zijn. Dit is van belang voor de identiteit van het centrum van Denekamp. Het ensemble van de bebouwing in de omgeving speelt in het dorp een belangrijke rol.

Verder wordt rekening gehouden met de verfijndheid van de bouwmassa's, de schaal, de individualiteit, de gevelbouw en algemene architectonische uitwerking om goed aan te sluiten op de dorps karakteristiek van Denekamp. De buitenruimtes worden hoofdzakelijk geïntegreerd in de bouwmassa. Het appartementengebouw wordt gebouwd conform de geldende welstandeisen. Het plan is reeds akkoord bevonden door zowel het Q-team als de welstandscommissie van de gemeente Dinkelland.

Er wordt samenhang gecreëerd in de positionering, gevelcomposities, buiteninrichting, en afwisseling m.b.t. de architectonische invulling. Het linker appartementengebouw grijpt terug naar een historiserende bouwstijl refererend naar de jaren '20/'30. Deze keuze is gemaakt om geen 'concurrentiestrijd' aan te gaan met het monumentale pand op de zuidoosthoek. Immers een geheel eigentijds pand zal op deze positie te veel aandacht vragen. De hoek van dit gebouw (ter plaatse van het kruispunt) wordt voorzien van een hoekaccent (als bestaand). Het hoekaccent maakt, net als bij het afgebrande pand op dezelfde positie, de hoek minder hard, en zorgt voor extra detail.

Rechts van dit pand, dus aansluitend op de bestaande woonbebouwing aan de Ootmarsumsestraat, wordt een gebouw gerealiseerd met een moderne uitstraling waarbij abstract wordt omgegaan met de karakteristieke gevelcomposities. Dit geeft een eigen identiteit en karakter aan het gebouw en past binnen de benoemde dorps karakteristieken.

De inrichting van de openbare ruimte aan de straatzijde, zal in lijn van het bestaande doorgezet worden. Dit zorgt voor 'verbinding' van alle elementen waardoor de kracht van het bestaande ensemble gehandhaafd blijft.

Middels het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Kostenverhaal

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is

verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar.

Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met de initiatienemer een zogenoemde planschade-exploitatieovereenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer. De zakelijke beschrijving van de overeenkomst welke al gesloten is, werd tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan door het college gepubliceerd in Dinkelland Visie.

Participatie samenleving

Het initiatief is meermaals besproken door de initiatiefnemer met de direct aangrenzende bewoners. Daarnaast is er een inloopavond georganiseerd toen het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag.

Externe communicatie

Van het plan wordt kennisgegeven in de Staatscourant en in het gemeenteblad. Het plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Dinkelland,

de secretaris

de burgemeester

Drs. C.H.A.A. Luttkhuis

J.G.J. Joosten

Raadsbesluit

Datum: 31 januari 2023
Nummer: 12 B
Onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Denekamp, Hoek Grotestraat Ootmarsumsestraat'

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 december 2022, nr. 12 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 10 januari 2023;

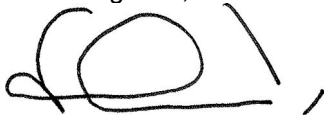
- artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor een bestemmingsplan

besluit:

1. om op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de papieren en de digitale versie van het bestemmingsplan 'Denekamp, Hoek Grotestraat Ootmarsumsestraat' met de identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPHKGRSTROOTMSTVG01 met de bijbehorende bijlagen en bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. om op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.1774.DENBPHKGRSTROOTMSTVG01 vast te stellen;
3. om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen

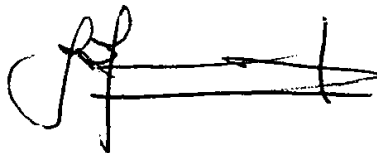
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 31 januari 2023

de raadsgriffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'O' followed by a horizontal line and a small flourish.

mr. O.J.R.J. Huitema MPM

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.

J.G.J. Joosten