



Ruimtelijke onderbouwing

BRINKSTRAAT 42 DENEKAMP



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam Brinkstraat 42, Denekamp
Plantype Ruimtelijke onderbouwing
Status Definitief

Datum 2 mei 2024
Projectnummer 24AF037
Opsteller Ad Fontem Ruimtelijk Advies
Stationsstraat 37
7622 LW Borne

074 255 7020

info@ad-fontem.nl

www.ad-fontem.nl



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Inhoudsopgave

01	INLEIDING	1
	01.1 Aanleiding en doelstelling	1
	01.2 Projectgebied	1
	01.3 Planologisch regime	2
02	PROJECTBESCHRIJVING	4
03	TOETSING ONTWIKKELING	5
	03.1 Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid	5
	03.2 Randvoorwaarden vanuit diverse milieu- en omgevingsaspecten	9
04	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	13
05	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	13
06	CONCLUSIE	14

01 INLEIDING

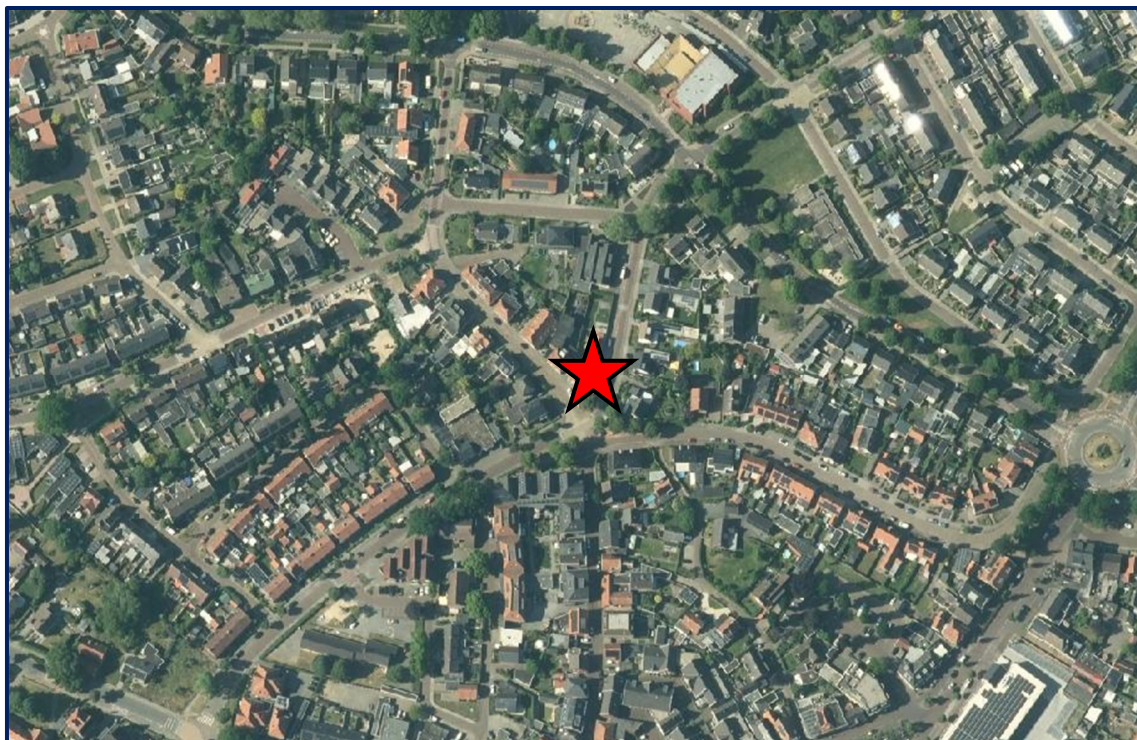
01.1 Aanleiding en doelstelling

Voor het bestaande gebouw aan de Brinkstraat 42 in Denekamp is een plan ontwikkeld. De initiatiefnemer is voornemens om een woning te realiseren op de verdieping van het gebouw. Deze ontwikkeling past niet bij recht in het geldende bestemmingsplan, omdat op de verdieping van het gebouw alleen bestaande woningen zijn toegestaan. Voor het realiseren van een woning op de verdieping dient derhalve een planologische procedure te worden doorlopen.

De gemeente Dinkelland heeft aangegeven bereid te zijn om op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een voorwaarde daarbij is dat er een ruimtelijke onderbouwing geschreven moet worden, waarin wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

01.2 Projectgebied

Het projectgebied heeft betrekking op het perceel aan de Brinkstraat 42 in Denekamp dat kadastraal bekend staat als gemeente Denekamp, sectie O en perceelnummer 5474. In figuur 1 is de globale ligging en in figuur 2 de begrenzing van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1: globale ligging projectgebied (bron: PDOK Viewer)



Figuur 2: begrenzing projectgebied (bron: PDOK Viewer)

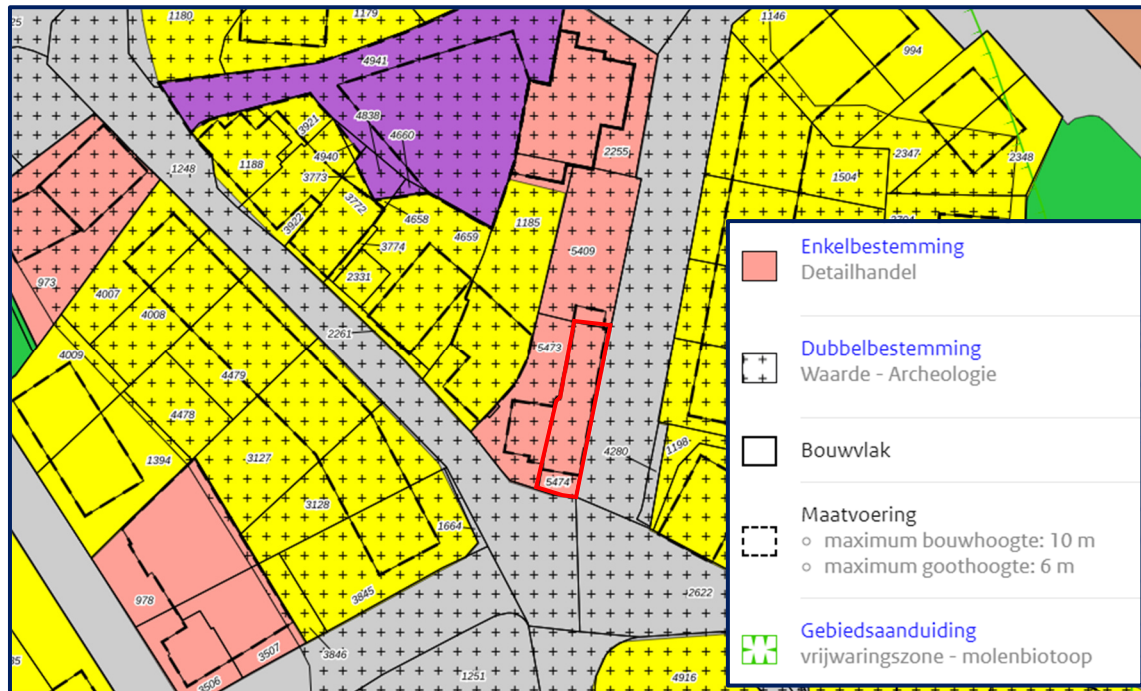
01.3 Planologisch regime

Het projectgebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Denekamp' en 'Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland'. Aan het projectgebied is de bestemming 'Detailhandel' toegekend. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bestemd voor gebouwen ten behoeve van detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel, grootschalige detailhandel en/of supermarkten. Binnen deze bestemming mag er in een bouwvlak worden gebouwd, voor zover dit ten dienste is van de bestemming. Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Gebouwen mogen maximaal 10 meter hoog zijn met een goothoogte van maximaal 6 meter. Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat deze minimaal 1 meter lager gebouwd moeten worden dan de nok van het hoofdgebouw.

Daarnaast is aan het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. Dat betekent dat de gronden, naast detailhandel, mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem. Bij bouwwerken met een groter oppervlak dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,50 meter dient eerst een archeologisch rapport overlegd te worden, waarin de archeologische waarden van de gronden die door de ontwikkeling verstoord kunnen worden in voldoende mate zijn vastgesteld.

Ten slotte is voor het gehele projectgebied de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ van toepassing. Deze aanduiding is opgenomen ter bescherming van de Sint Nicolaasmolen, in die zin dat bij het bouwen rekening gehouden moet worden met een bepaalde bouwhoogte, op basis waarvan de voor dit perceel geldende maatvoering ook is afgeleid.

In figuur 3 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 3: uitsnede geldende verbeelding (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

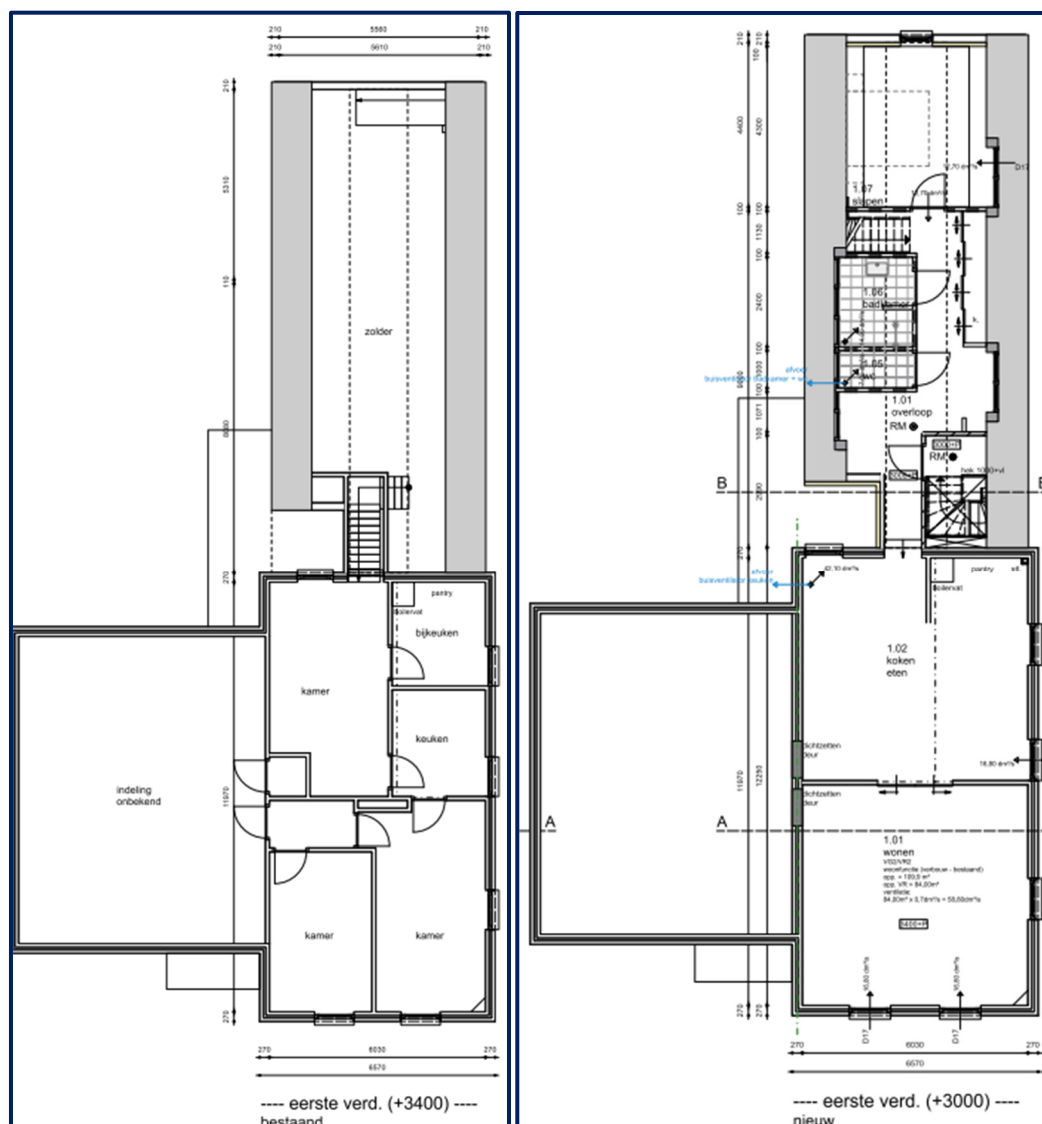
Door vaststelling van het parapluplan zijn op de verdieping enkel bestaande woningen toegestaan. Het voornemen is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan, aangezien op de verdieping een nieuwe woning wordt beoogd.

Zoals reeds is beschreven wil de gemeente Dinkelland medewerking verlenen aan de beoogde ontwikkeling door toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo. Daarmee kan worden afgeweken van de regels van het bestemmingsplan, in die zin dat de realisatie van een nieuwe woning op de verdieping van het bestaande gebouw mogelijk wordt. Hierbij moet worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing aangetoond.

02 PROJECTBESCHRIJVING

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op de verdieping van het bestaande gebouw aan de Brinkstraat 42 in Denekamp. In de huidige situatie zie figuur 4 zijn op de verdieping kamers aanwezig behorende bij de winkelfunctie die op de begane grond aanwezig is. Zowel voor de linker-, voor-, achter- als zijgevel van het hoofdgebouw zijn geen grootschalige ingrepen gepland. Er worden enkel dakkapellen geplaatst, aan de achterzijde van het gebouw en de straatzijde richting de Spittendijk. Daarmee neemt het bouwvolume van het gebouw enigszins toe.

Het bruto vloeroppervlak van de woning bedraagt circa 90 m². De woonkamer wordt gerealiseerd aan de voorzijde van het gebouw die o.a. op de Brinkstraat kijkt. Achter in het gebouw is ruimte voor een keuken, bad- en slaapkamer. In figuur 4 is de bestaande verdieping en beoogde verdieping weergegeven.



Figuur 4: bestaande en beoogde indeling verdieping bestaand gebouw (bron: Architom Architecten)

03 TOETSING ONTWIKKELING

03.1 Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid

Vooropgesteld wordt dat er vanuit het rijk, de provincie en gemeente geen belangen worden geraakt. Dit omdat met onderhavig plan een bijdrage wordt geleverd aan het verwezenlijken van een nationale doelstelling, het realiseren van extra betaalbare woningen. Daarnaast is sprake van een transformatie van een bestaand gebouw binnen het stedelijke gebied, waarbij geen extra beslag wordt gelegd op de schaarse ruimte in de Groene Omgeving. Daarmee wordt voldaan aan het principe van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Voor wat betreft het gemeentelijke beleid, wordt in onderstaande

paragrafen nader op ingegaan, aangezien de gemeente Dinkelland het bevoegd gezag is in deze aanvraag.

03.1.1 MijnOmgevingsvisie Dinkelland

Op 16 maart 2021 is de ‘MijnOmgevingsvisie Dinkelland’ door de gemeenteraad van gemeente Dinkelland vastgesteld. In deze visie wordt door de gemeente ingegaan op diverse thema’s (o.a. leefbaarheid, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid) die samen betrekking hebben op de toekomst van de leefomgeving van de gemeente Dinkelland. De visie geeft aan op welke wijze de gemeente Dinkelland en samenleving willen sturen. Wat moet er behouden worden, wat moet er versterkt worden en wat moet er worden ontwikkeld?

De omgevingsvisie ‘MijnOmgevingsvisie Dinkelland’ gaat uit van vier kernprincipes. Dit zijn manieren van werken: werkwijzen die altijd gelden. De vier principes zijn:

1. We doen het samen;
2. We geven het goede voorbeeld;
3. We wentelen niet af op volgende generaties;
4. We combineren zoveel mogelijk functies, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.

Leefbare kernen

De gemeente Dinkelland wil kernen waar het lekker wonen is. Waar bedrijvigheid is en waar mensen werk kunnen vinden. Maar vooral ook kernen waar ruimte is om elkaar te ontmoeten en om samen te komen.

De inwoners van de gemeente Dinkelland zien hun leefomgeving veranderen. Het wordt moeilijker om voorzieningen in stand te houden. Dit geldt voor winkels, horeca, kerken, cultuurhuizen, sportvoorzieningen en scholen. Aan de andere kant ziet de gemeente Dinkelland nieuwe plannen en combinaties van functies van onder op die kernen juist krachtiger maken.

Van oudsher zijn inwoners van onze kernen gewend om de leefbaarheid van hun omgeving in eigen hand te nemen en te zorgen dat het er goed toeveert. Het versterken van de leefbaarheid van de kernen binnen de gemeente Dinkelland wordt door inwoners en gemeente via ‘MijnDinkelland’ al langer samen opgepakt.

De gemeente Dinkelland wil dit voortzetten aan de hand van vier speerpunten:

1. voldoende voorzieningen;
2. aantrekkelijk wonen;
3. ruimte voor ondernemen;
4. leefbare openbare ruimte.

Toets en conclusie

Aangezien in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing een extra woning mogelijk wordt gemaakt, wordt er specifiek ingegaan op het speerpunt ‘aantrekkelijk wonen’.

De gemeente Dinkelland wil dat het aantal en de soort woningen in een kern passen bij de vraag. Inwoners moeten voor hun woning zoveel mogelijk in hun eigen gemeente terecht kunnen. Ook is het belangrijk dat woningen voor elke doelgroep bereikbaar en toegankelijk zijn.

De gemeente Dinkelland wil graag binnen de grenzen van een kern bouwen. In de meeste gevallen gaat het om plekken die verbeterd moeten worden of plekken waarvan de bestaande functie vervalt. Denk hierbij aan het verdwijnen van een bedrijf, het sluiten van een kerk of het slopen van oude woningen. Als er binnen de kern geen plekken zijn om te bouwen, kijkt de gemeente naar bouwmogelijkheden aan de rand van een kern. Kernen zijn verschillend in de behoefte aan woningen. Daarom gaat de gemeente Dinkelland met kernen in gesprek om te kijken wat bij elk dorp past.

Er is verschil in hoeveel en welk soort woningen nu nodig en gewenst zijn en wat de vraag over 15 jaar is. Huidige knelpunten zijn bijvoorbeeld betaalbare woningen voor starters en woningen voor ouderen. In de woonvisie van de gemeente Dinkelland wordt op basis van onderzoek en gesprekken met alle betrokkenen vooruit op de vraag naar woningen gekeken. De gemeente probeert daarmee te sturen zodat het aanbod van woningen daarop aansluit. Hierbij houdt de gemeente de behoeften op de lange termijn en de bestaande voorraad in het oog.

Gelet op dat middels onderhavig plan een bijdrage wordt geleverd aan één extra betaalbare woning binnen de kernen en sprake is van de transformatie van een bestaand gebouw (inbreiding), wordt geconcludeerd dat dit in overeenstemming is met ‘MijnOmgevingsvisie Dinkelland’.

03.1.2 Woonvisie 2021+

Op 20 juli 2021 heeft de gemeente Dinkelland de ‘Woonvisie 2021+’ vastgesteld. Deze Woonvisie is in afstemming met de Regionale Woonagenda Twente ontwikkeld en vormt het programma onder de Omgevingsvisie van de gemeente Dinkelland. De Woonvisie 2021+ vormt tevens de basis voor het maken van afspraken op het gebied van wonen binnen de gemeente Dinkelland.

In de Woonvisie 2021+ hanteert de gemeente een Kwaliteitskader om te beoordelen of plannen van ontwikkelende partijen goed aansluiten op de marktvraag. De Woonvisie gaat kwalitatief uit van nieuwbouw voor starters en senioren, dit met name in de grotere kernen waaronder Denekamp omdat daar veel voorzieningen aanwezig zijn. In de woningbouwopgave per gebied, is voor de grote kernen (Denekamp, Ootmarsum en Weerselo) behoefte aan 275 woningen tot 2025.

Toets en conclusie

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de realisatie van één woning op de verdieping van een bestaand gebouw mogelijk gemaakt. De woning kan door de grootte (90 m²) en type voor een betaalbare prijs op de markt komen, waardoor die geschikt is voor o.a. starters en een gedeelte van de

senioren die nog een trap kunnen oplopen en een kleinere woning willen bewonen. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan in overeenstemming is met de 'Woonvisie 2021+' van de gemeente Dinkelland.

03.1.3 Nota inbreidingslocaties 2020

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente Dinkelland is beperkt en neemt op termijn af, zodat toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Onder structuurversterkende plekken verstaat de gemeente Dinkelland:

Plekken die:
1. binnen bestaand bebouwd gebied zijn gelegen; 2. goed bereikbaar zijn voor al het verkeer; 3. door herontwikkeling voor woningbouw (als functie, naast eventuele andere functies) bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern door: - o het herontwikkelen van een "rotte kies" (oude leegstaande/vervallen gebouwen); of - o het oplossen van leegstand; of - o het hergebruiken van bestaand maatschappelijk vastgoed of monumenten; of - o het slopen of wegbestemmen van incourante woningen; of - o sanering van een milieuhinderlijk bedrijf; of - o het herontwikkelen van een locatie die één van de volgende criteria omvat: ▪ gelegen aan de entree van een kern; of ▪ gelegen op een kruispunt van wegen; of ▪ aan 3 zijden zichtbaar. Locaties met beeldbepalend groen/bos zijn uitgesloten.

Toets en conclusie

Het projectgebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied en is goed bereikbaar voor al het verkeer. Door het realiseren van een extra woning wordt de leefbaarheid en vitaliteit in de kern vergroot. Tevens ligt het projectgebied op een vijsprong van wegen. Het plan doet geen afbreuk aan bestaande functies in de omgeving, aangezien een woonfunctie niet milieubelastend is. Aangezien de woning binnen een bestaand gebouw wordt gerealiseerd, wordt geacht dat het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Wel worden er dakkapellen geplaatst ten behoeve van extra woonruimte, maar in de omgeving zijn meerdere woningen met dakkapellen. Hierdoor wordt geacht dat het plaatsen van dakkapellen gebruikelijk is en de ruimtelijke kwaliteit niet verslechtert. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan in overeenstemming is met 'Nota inbreidingslocaties 2020' van de gemeente Dinkelland.

03.2 Randvoorwaarden vanuit diverse milieu- en omgevingsaspecten

Op voorhand wordt gesteld dat vanuit de aspecten 'Vormvrije m.e.r.', 'Geur', 'Bodem', 'Flora- en fauna', 'Stikstof', 'Archeologie', 'Cultuurhistorie', 'Water', 'Externe veiligheid' en 'Luchtkwaliteit' geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Dit omdat:

- de realisatie van de woning binnen het bestaande pand niet tot een toename in de bebouwde oppervlakte leidt, waardoor de impact op de omgeving nagenoeg nihil is en dus geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. (vormvrije m.e.r.);
- in de directe omgeving van het projectgebied geen agrarische bedrijven gelegen zijn waarvoor de woning bescherming geniet (geur);
- de bodem niet zal worden geroerd, waardoor bodemonderzoek niet noodzakelijk is (bodem);
- er geen sloop- en bouwactiviteiten zullen plaatsvinden, waardoor beschermde flora- en fauna niet bedreigd zullen worden en een quickscan flora- en fauna onderzoek niet noodzakelijk is (flora- en fauna);
- er geen activiteiten binnen het projectgebied zullen plaatsvinden die afbreuk doen aan de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden, waardoor een stikstofberekening (AERIUS) niet noodzakelijk is (stikstof);
- de bodem niet zal worden geroerd, waardoor de eventuele archeologische waarden in de grond niet geschaad worden en een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is (archeologie);
- het voorgenomen plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de monumentale waarden van het bestaande gebouw. Dit is door de gemeentelijke adviescommissie bevestigd (zie bijlage 1) (cultuurhistorie);
- door voorliggend plan de bebouwde oppervlakte van het gebouw in de toekomstige situatie slechts beperkt ten opzichte van de bestaande situatie toeneemt, waardoor wordt geacht dat de impact op de waterhuishouding beperkt zal zijn (water);
- er geen risicobronnen zijn gelegen op korte afstand, waardoor onderzoek naar externe veiligheid niet noodzakelijk is (externe veiligheid);
- de ontwikkeling kan worden aangemerkt als een project dat 'Niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging, omdat de drempelwaarde bij woningen bij 2 ontsluitingswegen 1.500 woningen bedraagt (luchtkwaliteit).

03.2.1 Bedrijven en milieuzonering

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

tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden, minimale, afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven.

Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 5 worden de grootste richtafstanden voor de verschillende twee omgevingstypes weergegeven.

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

Figuur 5: richtafstanden VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' (bron: InfoMil)

Toets en conclusie

De VNG uitgave geeft een eerste inzicht in milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking).

2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Of anderzijds, is de nieuwe functie een belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven.

In het bestaande gebouw zit naast de beoogde woning ook een detailhandelsfunctie, momenteel een computerwinkel. Hoewel de detailhandel functie gehandhaafd blijft, komt er een kapperszaak in plaats van de computerwinkel. Voor detailhandel geldt een milieucategorie van 1 met een grootste richtafstand van 10 meter. Echter geldt dit voor het omgevingstype 'rustig gebied'. Gelet op de ligging van het projectgebied in het centrum van Denekamp, waar een verscheidenheid aan functies aanwezig is en sprake is van een vrij drukke straat, wordt gesteld dat het kan worden gerechtvaardigd als wordt uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dat betekent dat de afstand van 10 meter kan worden verlaagd naar 0 meter, waardoor voldaan wordt aan de grootste richtafstand voor de detailhandelsfunctie.

Het dichtstbijzijnde bedrijf in de directe omgeving van het projectgebied bevindt zich aan de Brink 6 in Denekamp, waar een schildersbedrijf is gevestigd. Ook hiervoor geldt dat sprake is van detailhandel en een verlaagde richtafstand van 0 meter, waaraan voldaan wordt.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning.

03.2.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) bevindt zich langs een weg een geluidszone, die die aan weerszijde een breedte heeft van:

- A** in stedelijk gebied:
 - 1** voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - 2** voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter,

Een geluidszone is niet aanwezig indien met betrekking tot een weg:

- A** die gelegen is binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- B** waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Toets en conclusie

Het projectgebied ligt aan de Brinkstraat 42 in Denekamp. De Brinkstraat is een weg bestaande uit klinkers met een maximumsnelheidsregime van 30 km/u. Gelet op artikel 74 is derhalve geen geluidszone aanwezig, waardoor een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn.

03.2.3 Parkeren

Het projectgebied ligt binnen de grenzen van het 'Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland'. Dit bestemmingsplan voorziet in diverse regelingen, waaronder een parkeerregeling. Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of voor het gebruik van en gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein geldt de regel dat de inrichting van de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden zodanig moet plaatsvinden dat er voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren of stallen van voertuigen wordt gerealiseerd. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' en dat indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

Toets en conclusie

Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' geldt voor een appartement met een bruto vloeroppervlak kleiner dan 100 m² een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen. Daarbij is aangesloten bij de kengetallen voor 'rest bebouwde kom', aangezien de Brinkstraat 42 niet valt onder 'centrum'. Het te realiseren appartement heeft geen eigen terrein, dus kan er geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Op basis van paragraaf 5.1 onder F van de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' kan voor een woningbouwplan binnen een gebied met een parkeerregime (b.v. zone parkeerschijf of voor parkeren vergunninghouders), waarbij sprake is van een zeer gering extra parkeereffect (<3 parkeerplaatsen), worden afgeweken van de vereiste dat er op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Gelet op dat aan de Spittendijk (meteen naast het gebouw) voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn en de omliggende woningen allemaal een eigen oprit hebben, wordt geconcludeerd dat voorliggend plan geen effect zal hebben op de bestaande parkeersituatie.

03.2.4 Verkeer

Het projectgebied wordt ontsloten via de Brinkstraat en Spittendijk. Beide straten betreffen 30 km/u wegen bestaande uit klinkers. Met de realisatie van de beoogde woning ontstaat slechts een beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen (maximaal 8) dat over deze straten zal worden afgewikkeld. Gelet op de breedte van de straten kunnen personenauto's elkaar eenvoudig passeren. Geacht wordt

dat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot verkeersproblemen en geen verkeersmaatregelen getroffen hoeven te worden.

04 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De uitvoering van het project is voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer. De procedurele kosten voor de gemeente kunnen worden gedekt uit de leges. Eventuele planschade als gevolg van de ontwikkeling is voor rekening van initiatiefnemer en kan juridisch worden geborgd door het afsluiten van een planschadeovereenkomst.

05 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het project past vanwege de kleinschaligheid binnen de ruimtelijke kaders van zowel de gemeente als de overige overheden. Er zijn daarbij vooralsnog geen andere beletselen die zich tegen de uitvoering van het project verzetten. Aangezien de nieuwe woning binnen het bestaande gebouw aan de Brinkstraat 42 wordt gerealiseerd, is er geen extra schaduwwerking of een inbreuk op het privacy recht van anderen niet te verwachten. In ieder geval zal tussen de gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden besloten, zodat derden bij schade aanspraak kunnen doen op planschade (schadevergoeding als gevolg van het plan).

Het project past binnen de ruimtelijke kaders van zowel de gemeente als de overige overheden. Er zijn daarbij ook geen andere beletselen die zich tegen de uitvoering van het project verzetten. Het initiatief zal middels een omgevingsvergunning buitenplans afwijken bestemmingsplan (voormalige projectafwijkingbesluit) mogelijk gemaakt worden. Voor deze omgevingsvergunning is de uitgebreide procedure (artikel 3.10 Wabo) van toepassing. Dit betekent dat er een beslistermijn geldt van zes maanden. Het ontwerpbesluit zal gedurende zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze periode kan eenieder naar keuze mondeling of schriftelijk zienswijzen inbrengen. Na deze termijn volgt de terinzagelegging van het besluit en daarna beroep en hoger beroep.

06 CONCLUSIE

Zoals reeds is benoemd mag de toestemming tot het afwijken van het bestemmingsplan in aangewezen gevallen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft aangetoond dat de milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen project. Tevens is aangetoond dat de beoogde afwijking ruimtelijk aanvaardbaar is en in een betaalbare woning voorziet, waar behoefte aan is in Denekamp. Verder worden geen rijks- provinciale en gemeentelijke belangen geraakt. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Ad Fontem ruimtelijk advies

Stationsstraat 37

7622 LW Borne

074 255 7020

info@ad-fontem.nl

www.ad-fontem.nl



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Dinkelland
afdeling Wabo
Postbus 11
7590 AA Denekamp

Zwolle, 19 januari 2024

Ons Kenmerk: M1638-2024
Uw Kenmerk: ZD-2023-000983
OLO-nummer: 7794399
Betreft: verbouwen van het winkelpand
Adres: Brinkstraat 44
Inlichtingen bij: Erik Rinia

Geacht college,

Bovengenoemde adviesaanvraag is op 16 januari 2024, vooruitlopend op de indiening van een definitief bouwplan, door de monumentencommissie op hoofdlijnen behandeld.

De commissie heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan op 4 juli, 29 augustus en 7 november 2023.

Het plan beoogt een wijziging aan een gemeentelijk monument.

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) en de gemeentelijke erfgoedverordening.

REDENGEVENDE OMSCHRIJVING Inleiding: winkelwoonhuis uit 1925 op een kruising in de Brinkstraat. Het pand is een goed voorbeeld van de karakteristieke baksteenarchitectuur uit de jaren twintig. Omschrijving: pand op rechthoekige plattegrond met een gedeelte van een en een gedeelte van twee bouwlagen, opgetrokken in bruine baksteen. Aan de achterzijde een lage aanbouw onder zadeldak. De winkel bevindt zich op de begane grond van het gedeelte met twee bouwlagen. De pui zelf is gemoderniseerd maar de originele omlijsting van groen geglaazuurde baksteen en rode strengpers is nog aanwezig. Links van het winkelgedeelte de entree tot het woonhuis in een uitgebouwd portiek met rondboog onder plat dak. De boven- en zijlichten van de deur zijn bezet met glas-in-loodramen onder een rondboog. Op de begane grond vensters met roedenverdeling in de bovenlichten. De strekken boven de vensters zijn van rode strengperssteen. Plat afgedekte dakkapellen in de dakschilden. Waardering: het winkelwoonhuis is van architectuurhistorisch belang vanwege de typologie, de voor de jaren twintig karakteristieke baksteenarchitectuur en de redelijke mate van gaafheid. Bovendien is het pand beeldbepalend gesitueerd in de Brinkstraat.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

BEVINDINGEN In de vergadering van 4 juli 2023 concludeerde de commissie als volgt: “In de vergadering van 4 juli 2023 wordt een plan voorgelegd voor het plaatsen van dakkapellen en zonnepanelen op de aanbouw, het isoleren van de kap en het wijzigen van de interne structuur, ten behoeve van een nieuwe winkelfunctie en uitbreiding van bovengelegen woning. Uit de toelichting blijkt dat enkele andere ingrepen, zoals het wijzigen van ramen, eerder zijn vergund. Onduidelijk is of de reclame-uiting hier ook onder valt. De commissie vraagt bij een volgende behandeling deze vergunde situatie aan het dossier toe te voegen.

De commissie is van mening dat de dakkapel en zonnepanelen op het dakvlak van de linker zijgevel denkbaar zijn, gelet op de beperkte zichtbaarheid vanuit openbaar toegankelijk gebied. De ingrepen in het dakvlak van de rechter zijgevel tasten de monumentale waarden nog te veel aan. Uit getoond beeldmateriaal blijkt reeds op dit dakvlak een kleine dakkapel aanwezig te zijn geweest. De commissie adviseert, wanneer meer informatie beschikbaar is over de locatie en afmetingen, deze verdwenen dakkapel als uitgangspunt te nemen. Gevraagd wordt de dakkapel in ieder geval kleiner uit te voeren en te beperken tot de strikt noodzakelijk benodigde ruimte. Aanvullend wordt gevraagd de dakkapel in hout uit te voeren (geen Trespa).

De zonnepanelen op het dakvlak van de rechter zijgevel verstoren in het huidige plan het beeld. Voor zonnepanelen geldt het uitgangspunt om deze zoveel mogelijk uit het zicht te plaatsen. Daarom wordt gevraagd te onderzoeken of alternatieve locaties mogelijk zijn, zoals het achterdakvlak van het hoofdgebouw. De ingrepen in het interieur zijn op dit moment nog niet goed te beoordelen, omdat onduidelijk is welke waarden verloren gaan. Gevraagd wordt inzichtelijk te maken met fotomateriaal welke waarden aanwezig zijn.”

Op 29 augustus werd een aangepast plan voorgelegd. De commissie concludeerde als volgt: “De zonnepanelen op het rechter dakvlak van de éénlaagse aanbouw zijn vervallen en een indicatie voor zonnepanelen op het dak van het hoofdgebouw is aangegeven op tekening. De dakkapel in het rechter dakvlak is verkleind.

De commissie is van mening dat de dakkapel in het rechter dakvlak van de aanbouw nog steeds te groot is in verhouding tot het dakvlak en niet passend is bij het historische karakter van het pand. Zij acht twee kleinere dakkapellen, van maximaal twee ramen breed, overeenkomstig de bestaande dakkapellen in het voordakvlak van het hoofdgebouw wel denkbaar. Zij ontvangt ook graag nadere informatie over de materialisering van de dakkapellen. Het venster in de achtergevel is denkbaar; de commissie ontvangt graag de principedetails. Ten aanzien van de zonnepanelen merkt de commissie op dat door plaatsing op het rechter dakvlak van het hoofdgebouw, de panelen nog steeds prominent zichtbaar zijn vanuit openbaar gebied. De commissie is hiermee niet akkoord. Zij begrijpt dat panelen op het achterdakvlak niet wenselijk zijn gelet op het, naar het noorden gerichte, dakvlak. Zij adviseert te onderzoeken of plaatsing in de tuin of op een bijgebouw mogelijk is. De zonnepanelen op het linker dakvlak van de éénlaagse aanbouw zijn denkbaar, wanneer de afstand tussen de panelen en de nieuwe dakkapel vergroot wordt, bijvoorbeeld door de panelen te centreren op het beschikbare dakvlak.

Als laatste merkt de commissie op dat de nu ingediende tekeningen, niet overeenkomen met de eerder vergunde situatie op tekening d.d. 19 december 2022. Onduidelijk is of het plan volgens vergunning wordt uitgevoerd of vereenvoudigd wordt. De commissie geeft op voorhand aan bezwaar te hebben tegen het (mogelijk) vereenvoudigd uitvoeren van de gevelwijzigingen zoals deze op tekening zijn aangegeven. Zij ziet graag dat de vergunde situatie wordt aangehouden, met onder andere een middenstijl voor de ramen, glas-in-lood in de bovenlichten en een aangepaste winkelpui. Het pand wint daarmee aan kwaliteit. Graag ontvangt de commissie nog het, in het vorige advies gevraagde, fotomateriaal van het interieur ter beoordeling van de interne wijzigingen.”

In de vergadering van 7 november 2023 is een aangepast plan besproken. De commissie constateert dat de voorgevel wordt uitgevoerd overeenkomstig de vergunde situatie van 19 december 2022. Zij constateert echter ten opzichte van het plan van 19 december 2022 dat de ramen in rechtergevel sober worden uitgevoerd als draaikiepraam en met ventilatieroosters. Hierover adviseert de commissie negatief.

Zie hiervoor het advies van 29 augustus: "De commissie geeft op voorhand aan bezwaar te hebben tegen het (mogelijk) vereenvoudigd uitvoeren van de gevelwijzigingen zoals deze op tekening zijn aangegeven. Zij ziet graag dat de vergunde situatie wordt aangehouden, met onder andere een middenstijl voor de ramen, glas-in-lood in de bovenlichten en een aangepaste winkelpui. Het pand wint daarmee aan kwaliteit".

De dakkapellen zijn akkoord, maar de commissie adviseert om deze ranker te detailleren. De commissie wil graag weten of de linker deur in de rechter zijgevel nog aanwezig is achter de huidige beplating. Het voorstel voor het toevoegen van een raam in de achtergevel is akkoord. Op dit moment zijn enkel detailtekeningen toegevoegd van het raam in de achtergevel. Voor een goede beoordeling dient de commissie te beschikken over detailtekeningen van alle zaken die aangepast of toegevoegd gaan worden, zoals de dakkapellen, wijzigen van de ramen/kozijnen, eventueel nieuw toe te voegen deuren.

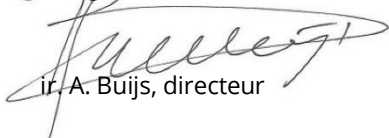
Ten slotte merkt de commissie op dat de zonnepanelen op het westelijke dakschild zijn komen te vervallen. Klopt dit? In de nieuwe situatie zijn ook de reclame-uiting en airco-units niet ingetekend. De commissie gaat ervan uit dat deze komen te vervallen.

Tijdens de vergadering van 16 januari is het aangepaste plan besproken. De commissie constateert dat niet alle vragen uit de eerdere adviezen zijn beantwoord. Ook de detailtekeningen zijn deels aangevuld. In hoofdlijnen kan zij zich echter vinden in het aangepaste voorstel.

CONCLUSIE De commissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

TOT SLOT De commissie ziet de definitieve aanvraag tegemoet.

Hoogachtend,



ir. A. Buijs, directeur