

raadsvoorstel

Raadsvergadering: 14 september 2010
Agendanummer: 8
Afdeling: Ontwikkeling
Onderwerp: vaststelling van het bestemmingsplan
Klooster st. Nicolaas

Aan de raad

Denekamp, 20 juli 2010

Voorstel

- Het digitale bestemmingsplan "Klooster st. Nicolaas" zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1774.DENBPKLOOSTERSTNIC-0401 ongewijzigd vast te stellen.
- De ingediende zienswijzen van:
 - Achmea Rechtsbijstand, postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens de heer en mevrouw de Winter, Lubberdinksweg 19, 7591 PB DENEKAMP
 - Mevr. A.M Heupink en dhr. B.T. Nijhuis, Ganzenmarkt 20, 7631 EN OOTMARSUM
 - N.A.M. Wigger, Lattroppestraat 88, 7591 PK DENEKAMP en mevr. G.L. Appels, Lattroppestraat 90, 7591 PK DENEKAMPniet over te nemen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden anderszins verzekerd zijn.
- De beeldkwaliteitscriteria vast te stellen.
- De kadastrale ondergrond d.d. 6 januari 2010 vast te stellen

Overwegingen

Het bestemmingsplan voor het st. Nicolaasklooster voorziet in een herschikking van functies en de mogelijkheid en de nieuwbouw van een tweetal zorgcomplexen aan de zuidoostkant van het terrein.

1. Het bestemmingsplan voorziet in een verplaatsing van het st. Joseph gebouw. Het huidige st. Joseph gebouw valt onder de zorggroep st. Maarten en is gelegen aan de achterzijde van het kloostercomplex. Het gebouw voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en is bij de gebouweninventarisatie door het college bouw Zorginstellingen als negatief beoordeeld. Het huidige st. Joseph complex zal gebruikt gaan worden als voorziening voor de nu nog op het complex aanwezige zusters. Het huidige pand blijft derhalve bestaan. Het plan is om een nieuwe voorziening te bouwen ter vervanging van het bestaande pand. Het gaat in totaal om 60 plaatsen, waarvan 30 plaatsen de indicatie zwaar hebben en 30 plaatsen de indicatie licht.

2. Naast het nieuwbouwplan van Zorggroep st. Maarten speelt het verzoek van AveleijnSDT. Aveleijn geeft aan dat de afgelopen jaren een toenemende vraag is naar het kunnen plaatsen van intramurale cliënten die vanuit hun gedragscomplexiteit een sterke behoefte hebben aan wonen en dagbesteding op hetzelfde terrein. Aveleijn heeft het plan, ter vervanging van bestaande bebouwing (o.a. woningen, huize Antonio en het dagactiviteitencentrum), om een nieuw woonzorgcomplex te bouwen met circa 25 woonzorgplaatsen en een nieuw dagactiviteitencentrum.

Het gesticht der zusters van de heiligen st. Nicolaas heeft met beide organisatie langdurende pachtcontracten afgesloten. Voor een verdere nadere onderbouwing wordt verwezen naar het bijgevoegde bestemmingsplan.

Zienswijzen

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn een drietal zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding tot het doen van aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan. Kortheidshalve wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota.

Beeldkwaliteitscriteria

In de voorfase van het proces is het plan een aantal keren besproken met de welstandscommissie. Op

basis van deze besprekingen en adviezen is het plan gewijzigd tot het voorliggende plan. Mede uit deze besprekingen is geconcludeerd dat de huidige welstandsnota onvoldoende handvatten biedt om de ontwikkelingen op het kloosterterrein adequaat te beoordelen.

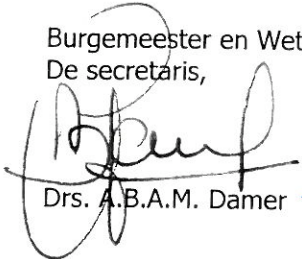
Dat is ook de reden geweest om in een vroegtijdig stadium contact op te nemen met het Oversticht cq. de welstandscommissie. In een aantal sessies zijn de plannen besproken en er zijn een aantal kwaliteitscriteria benoemd. Deze criteria moeten bij de toetsing van het toekomstige bouwplan als toetsingscriteria gaan gelden. Derhalve wordt voorgesteld deze als afzonderlijke beeldkwaliteitscriteria te laten vaststellen voor dit bestemmingsplan ter vervanging van de criteria uit de welstandsnota. Over de beeldkwaliteitscriteria zijn geen zienswijzen ingediend.

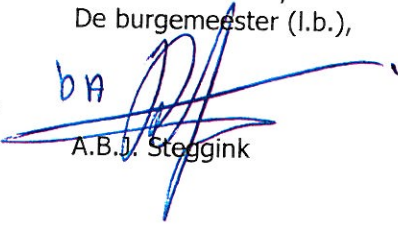
Exploitatieplan

Op grond van 6:12 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Voor gronden waarop initiatiefnemers voornemens zijn bouwplannen te realiseren dienen de kosten van het in exploitatie brengen van de gronden verhaald te worden. Voor het bestemmingsplan is met initiatiefnemers een planschadeovereenkomst gesloten, daarnaast is gelet op het feit dat de werkzaamheden allemaal op eigen terrein plaatsvinden niet noodzakelijk nadere eisen te stellen aan het bouw en woonrijp maken van de gronden. Gelet op het feit dat de kosten anderszins verzekerd zijn wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
De secretaris,

De burgemeester (i.b.),


Drs. A.B.A.M. Damer


A.B.J. Steggink

raadsbesluit

Agendanummer: 8
Afdeling: Ontwikkeling

De raad van de gemeente Dinkelland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 juli 2010

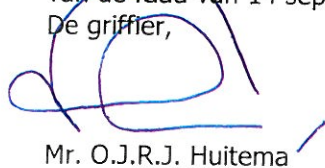
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Gemeentewet;

Besluit

- Het digitale bestemmingsplan "Klooster st. Nicolaas" zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1774.DENBPKLOOSTERSTNIC-0401 ongewijzigd vast te stellen.
- De ingediende zienswijzen van:
 - Achmea Rechtsbijstand, postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens de heer en mevrouw de Winter, Lubberdinksweg 19, 7591 PB DENEKAMP
 - Mevr. A.M Heupink en dhr. B.T. Nijhuis, Ganzenmarkt 20, 7631 EN OOTMARSUM
 - N.A.M. Wigger, Lattroppestraat 88, 7591 PK DENEKAMP en mevr. G.L. Appels, Lattroppestraat 90, 7591 PK DENEKAMPniet over te nemen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen.
- De beeldkwaliteitscriteria vast te stellen.
- De kadastrale ondergrond d.d. 6 januari 2010 vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van 14 september 2010.

De griffier,

A stylized blue ink signature of Mr. O.J.R.J. Huitema.

Mr. O.J.R.J. Huitema

De voorzitter (plv.),

A stylized blue ink signature of J.G. Jogems.

J.G. Jogems