

Bestemmingsplan

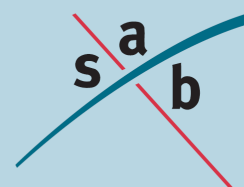
Eurowerft-Noord

Gemeente Dinkelland

Datum: 25 maart 2014

Projectnummer: 100255.01

ID: NL.IMRO.1774.DENBPEUROWERFTNOOR-0402



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	6
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.4	Conclusie	18
4	Planbeschrijving	19
4.1	Algemene planopzet	19
4.2	Architectonische vormgeving	22
4.3	Functioneel programma	22
4.4	Verkeer en parkeren	22
4.5	Marktanalyse	24
5	Onderzoek/verantwoording	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Bodem	29
5.3	Geluid	35
5.4	Bedrijven en milieuzonering	38
5.5	Luchtkwaliteit	39
5.6	Cultuurhistorie en archeologie	40
5.7	Flora en fauna	43
5.8	Waterhuishouding	46
5.9	Externe veiligheid	48
6	Wijze van bestemmen	52
6.1	Algemeen	52
6.2	Dit bestemmingsplan	54
7	Economische uitvoerbaarheid	56
8	Procedure	57

Separate bijlagen

- 1. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Nordhornsestraat 4**
- 2. Nader bodemonderzoek Nordhornsestraat 4**
- 3. Verkennend bodemonderzoek Eurowerft 18a**
- 4. Akoestisch onderzoek industrielawaai**
- 5. Luchtkwaliteitsonderzoek**
- 6. Onderzoek flora en fauna**
- 7. Distributieplanologisch advies**
- 8. Archeologisch bureauonderzoek**
- 9. Archeologisch inventariserend veldonderzoek**
- 10. Rapport toetsingskader supermarktbranche Dinkelland**
- 11. Bodemrapport Nordhornsestraat 6 en 8**
- 12. Reactienota**
- 13. Aanvullende akoestische rapportage**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een private initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de Euowerft te Denekamp een winkelcomplex te realiseren. De gemeente Dinkelland heeft aangegeven in principe in te kunnen stemmen met de plannen.

Om de plannen mogelijk te maken is het nodig hiervoor een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. In de navolgende hoofdstukken wordt het bestemmingsplan 'Euowerft-Noord' toegelicht.



Topografische kaart en luchtfoto met globale aanduiding locatie

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Denekamp, aan de noordzijde van het plein de Euowerft. De locatie bevindt zich aan de noordzijde van dit plein, op de hoek van de Euowerft en de Nordhornsestraat. Momenteel is de locatie grotendeels reeds bebouwd. Deze bebouwing zal in het kader van de plannen worden gesloopt. Hierna wordt op de locatie een winkelcomplex gerealiseerd met op de begane grond winkels en op een gedeelte van de verdieping eveneens winkelruimte.

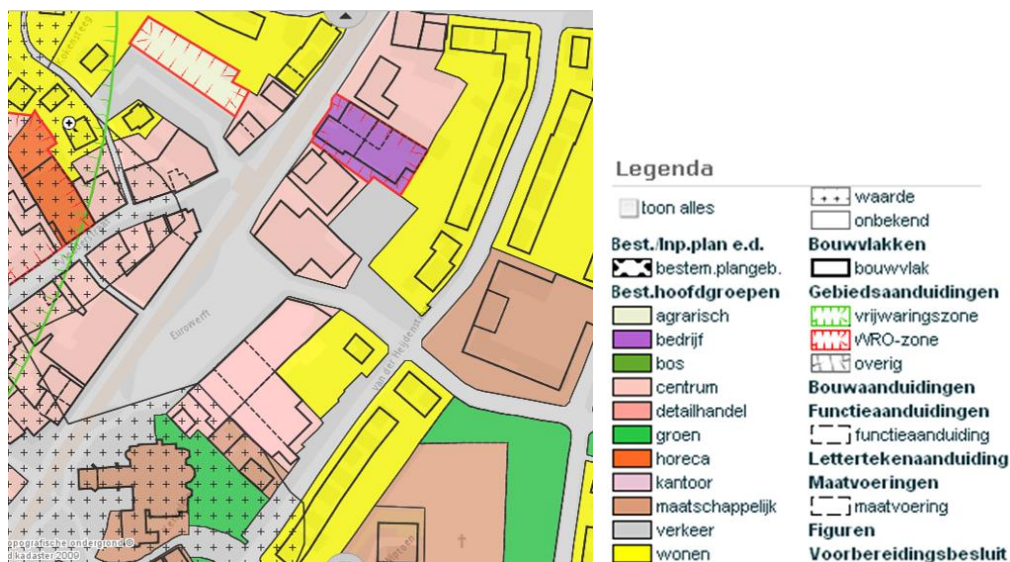
Ook zijn er vier woonpercelen aan de Van der Heijdenstraat opgenomen in het plangebied. Deze woonpercelen krijgen aan de achterzijde een kleine uitbreiding van het woonperceel. Er is voor gekozen de gehele woonpercelen in dit bestemmingsplan op te nemen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Denekamp

Voor de kern van Denekamp is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, dat op 19 september 2011 door de raad is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn diverse functies mogelijk waaronder naast detailhandel ook onder meer ambachtelijke bedrijvigheid, dienstverlening, horeca en wonen. Een supermarkt is echter alleen mogelijk ter plaatse van een specifieke aanduiding. Die is niet aanwezig op onderhavig plangebied. Het (voormalige) garagebedrijf heeft een bestemming 'Bedrijf'. Hier zijn alleen bedrijven toegestaan. Tevens is hier een aanduiding 'Wro-zone' aanwezig, die het mogelijk maakt hier de bestemming te wijzigen naar 'Centrum'. Rondom de bestaande gebouwen zijn bouwvlakken gelegd. De toegestane hoogtes variëren van 6 m goot- en 10 m bouwhoogte tot 4 m goot- en 8 m bouwhoogte.

De woningen aan de Van der Heijdenstraat (nr. 17, 19, 21 en 23) zijn bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming geldt echter niet voor de beoogde 'rest-percelen' die bij deze bestaande woonpercelen worden getrokken, hier geldt namelijk de bestemming 'Bedrijf' en 'Verkeer'.



Uitsnede uit plankaart voorontwerp-bestemmingsplan

Toetsing

Binnen het bestemmingsplan Denekamp is de beoogde winkelfunctie in principe passend bij de van toepassing zijnde centrumbestemming. Ook ter hoogte van het bedrijf zou met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid een winkelfunctie passend zijn. Echter, een supermarkt is ter plaatse niet toegestaan. Hiernaast is het bouwplan niet passend binnen dit bestemmingsplan aangezien de bouwgrenzen worden overschreden.

De kleine restpercelen die bij de woonpercelen aan de Van der Heijdenstraat worden getrokken hebben ten slotte geen passende woonbestemming.

Conclusie

Het bouwplan is in het bestemmingsplan niet mogelijk. Om bovengenoemde redenen is onderhavig bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 komt de planbeschrijving aan de orde, waarna in hoofdstuk 4 een toets aan het beleidskader volgt. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieuaspecten, geluid, bedrijvigheid, bodem, archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 ten slotte gaat in op de procedure.

2 Bestaande situatie

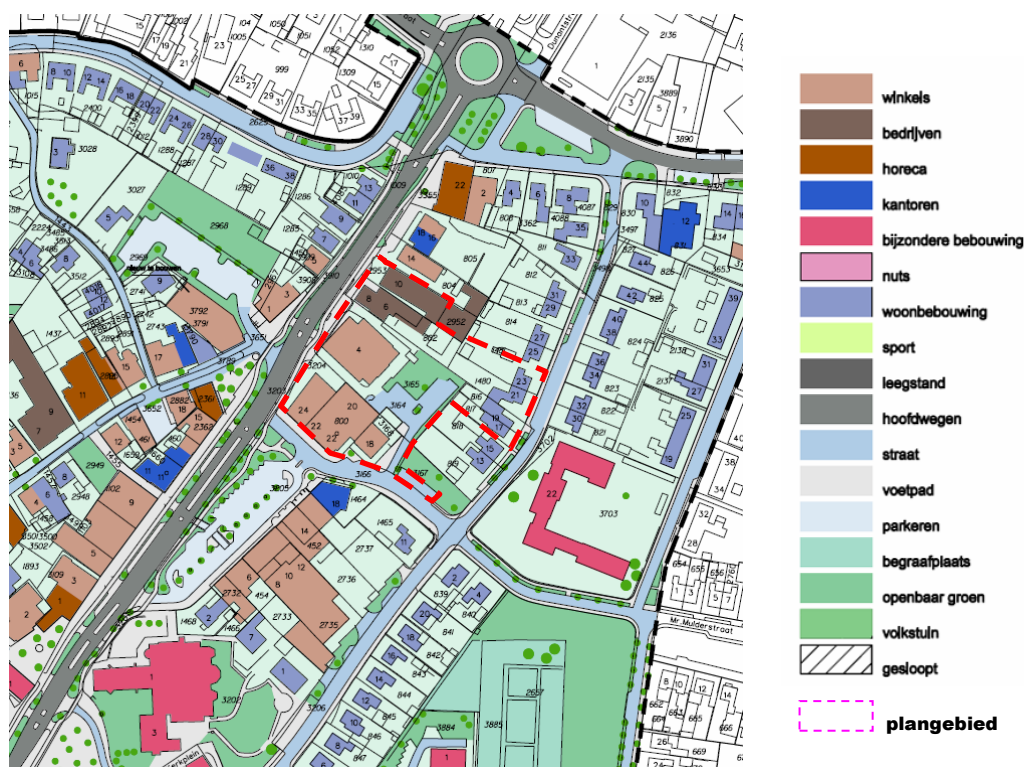
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de huidige ruimtelijke structuur, de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden voor de locatie als op de toekomstige situatie van het plangebied.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Denekamp

Denekamp is één van de hoofdkernen en het bestuurlijk centrum van de gemeente Dinkelland. Denekamp ligt in het oostelijk deel van de gemeente, nabij de Duitse grens. Ongeveer 8.795 mensen zijn woonachtig in de kern. Denekamp heeft een centrum- en verzorgingsfunctie voor de kernen Lattrop, Tilligte en Noord-Deurningen. Na de aanleg van de randweg ontstond de mogelijkheid het centrum autoluw te maken. Het centrum van Denekamp heeft sindsdien een grondige herstructurering ondergaan. Denekamp heeft zich in de loop der jaren hoofdzakelijk in noordoostelijke richting uitgebreid.



*Functiekaart van centrum Denekamp met aanduiding plangebied
(uit Structuurplan Centrum Denekamp 2008)*

Ontstaansgeschiedenis

In zijn ontstaanswijze kan het dorp Denekamp worden getypeerd als een esdorp dat deel uitmaakt van het omliggende hoevenlandschap. De kenmerkende eigenschappen van het esdorp zijn echter door wijzigingen en toegevoegde bebouwing niet meer duidelijk te herkennen. Wel is nog het kenmerk aanwezig van de rondlopende straten. Vanuit het hart van het dorp waaieren de verschillende wegen in allerlei richtingen uit.

Centrumgebied

Het kernwinkelgebied bevindt zich min of meer ter hoogte van het historische hart van Denekamp en omvat ruwweg de Grotestraat, Vledderstraat, Brinkstraat, Eurowerft en het marktplein. De voorkomende bebouwing is zowel individueel als in samenhang karakteristiek en verdient bescherming, vooral de hoofdvorm van de bebouwing is op veel plaatsen nog oorspronkelijk.



Zicht op de Eurowerft



Bebouwing aan de Eurowerft



Locatie aan Nordhornsestraat waar bebouwing gesloopt is



Bestaande bebouwing aan de Nordhornsestraat



Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de Eurowerft. Dit is een belangrijk centrumplein in Denekamp waaraan diverse voorzieningen zijn gelegen. Aan de zuidzijde van dit plan is ook de RK-kerk van Denekamp gelegen.

Binnen het plangebied bevinden zich momenteel meerdere gebouwen. Direct aan de Eurowerft / Meester Mulderstraat bevinden zich drie panden die momenteel in gebruik zijn als winkel (Zeeman, Kruidvat en TerStal). Het pand waarin TerStal is gevestigd is gelegen op de hoek van de Eurowerft en de Nordhornsestraat. Aan de Nordhornse-

straat is het voormalige pand dat voorheen in gebruik was door stichting (Triangel), inmiddels gesloopt, verder is een garagebedrijf (Nieuwenhuizen B.V.) aan de Nordhornsestraat binnen het plangebied gelegen.



Bebouwingsfront aan de Eurowerft

Het plangebied grenst aan diverse functies. Aan de noordelijke zijde van het plangebied zijn aan de Nordhornsestraat onder meer een dierenwinkel en een schoenmakerij gelegen. Aan de zuidelijke zijde bevindt zich aan de Eurowerft diverse winkels, horeca, dienstverlenende bedrijven en kantoren. Aan de oostelijke zijde (richting de Meester Mulderstraat) grenst het plangebied hoofdzakelijk aan bestaande woningen langs de Van der Heijdenstraat. De woningen Van der Heijdenstraat nummer 17, 19, 21 en 23 zijn hierbij opgenomen in onderhavig plangebied.



Visueel aanzicht van bestaande bebouwing vanaf Eurowerft

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009

Inleiding

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Omgevingsvisie

Algemeen

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

- een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
- een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
- een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
- een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit).

Ambitie voor Overijssel

De ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.

Provinciaal belang

In de Omgevingsvisie bakenen wij af wat wij van provinciaal belang achten en welke rol we daarbinnen voor de provincie zien. Van provinciaal belang zijn de publieke belangen die op provinciaal niveau het meest effectief te beïnvloeden zijn. Het realiseren van winkelvoorzieningen binnen bestaande kernen wordt niet beschouwd als een project van provinciaal belang.

Ruimtelijk kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk onderwerp in de Omgevingsvisie. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De ruimtelijke kwaliteit wordt gekoppeld aan gebiedskenmerken. Voor onderhavig plan is de stedelijke laag van toepassing. Hier is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk een belangrijk ordenend principe.

Onderhavig plan is gelegen binnen 'historische centra, binnensteden, landstadjes'. De oude centra kenmerken zich door het historisch gegroeid patroon van wegen en openbare ruimten en het individuele karakter van de vaak historische bebouwing. De centra herbergen vaak een dynamische mix van functies en kennen veel ontwikkelingen.

Hier is ruimte voor een multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur, o.v. etc.). Versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, erfgoed en monumenten staat hier verder voorop.

Ontwikkelingsperspectieven

In de omgevingsvisie worden diverse ontwikkelingsvisies uitgewerkt. Voor onderhavig plan geldt de ontwikkelingsvisie 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus'. Dit ontwikkelingsperspectief gaat uit van een veelzijdige mix van woon- en werkmilieus, elk met een eigen karakteristiek. De identiteit en eigenheid van de kernen is leidend bij opgaven als herstructurering, inbreiding en uitbreiding.

De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern.

Omgevingsverordening

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening is bijvoorbeeld vastgelegd waaraan de woonvisie van een gemeente moet voldoen en hoe wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57. van de Wegenwet en artikel 2A. van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In veel voorschriften is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ontwerp-Structuurvisie Dinkelland

Aanleiding

Deze ontwerp-structuurvisie bevat een integrale ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland. Aanleiding voor de structuurvisie is dat de gemeente, die in 2001 is ontstaan uit een fusie, behoefte heeft aan een integrale koers. Een koers die recht doet aan de verschillen tussen de gemeenschappen, maar tevens een helder beleid voor het gehele grondgebied bevat.

Doelstelling

De doelstelling van de structuurvisie is als volgt omschreven: "Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van een unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde en weerbare economie."

Om deze hoofddambitie te kunnen realiseren is een vijftal hoofdkeuzes opgesteld, die elk een grote bijdrage leveren om de hoofddambitie voor Dinkelland te realiseren.

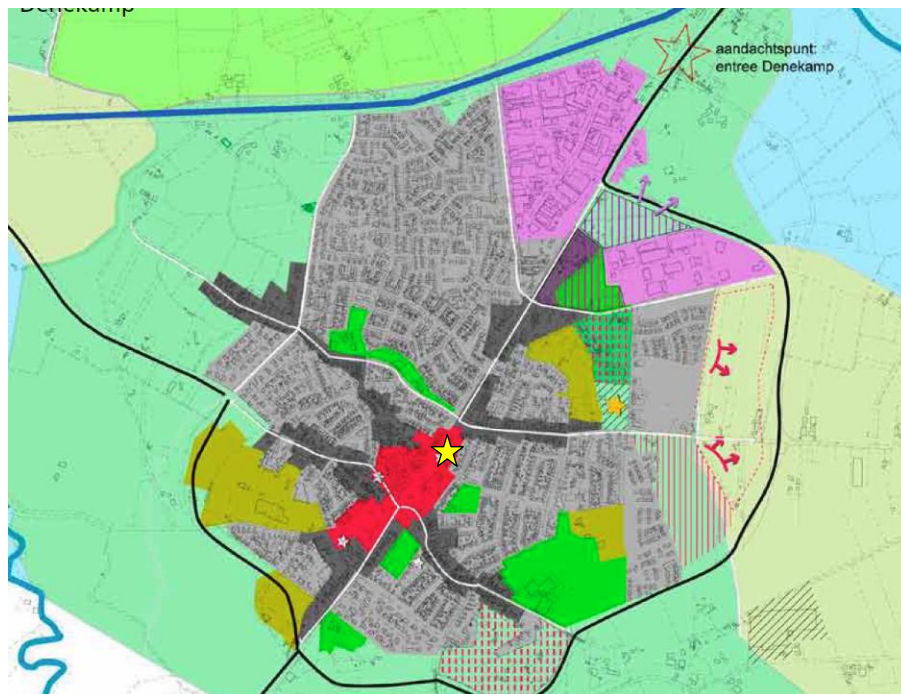
- *Hoofdkeuze 1*: drie verzorgingskernen, zeven woonkernen. Van belang is dat de leefbaarheid en sociale samenhang van alle kernen in de gemeente behouden blijft en versterkt wordt. De gemeente zet in op tien vitale woonkernen met een concentratie van de meest kostbare gemeenschapsvoorzieningen in de hoofdkernen. Denekamp, Ootmarsum en Weerselo zijn hiervoor als hoofdkern aangewezen en worden verder ontwikkeld. Deze drie kernen krijgen een verzorgingsfunctie ten opzichte van de omliggende kleine kernen. De gedachte is, gelet op de toenemende schaarste van middelen, op centrale plaatsen in de gemeente goede structurele voorzieningen te waarborgen in plaats van te kiezen voor kwetsbare en kostbare uniformiteit voor alle kernen.
- *Hoofdkeuze 2*: versterken economisch profiel. Het beleid wordt gericht op het versterken van het bestaande economische profiel, dat bestaat uit twee componenten: agrarische en toeristisch.
- *Hoofdkeuze 3*: ruimtelijke kwaliteit buitengebied waarborgen.
- *Hoofdkeuze 4*: bevorderen en versterken recreatie en toerisme. De gemeente Dinkelland kan haar vele kansen en toeristische potenties nog beter te benutten, met als doel de versterking van de economie binnen de gemeente, vergroting van de leefbaarheid en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
- *Hoofdkeuze 5*: bevorderen bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Dit zijn essentiële componenten in het goed functioneren van de gemeente. De bereikbaarheid is een groot aandachtspunt.

Visie op hoofdlijnen Denekamp

De visie op hoofdlijnen voor de kern Denekamp is als volgt:

- Woningbouw uitbreiding vindt plaats binnen de schil van de nieuwe randweg. De gebieden binnen de schil zijn aangewezen als zoekgebied voor uitbreiding woonbebouwing. Extensieve woningbouw is voorzien in het gebied rondom de voormalige vuilstort bij 't Diepengoor. Het gebied is eveneens in beeld voor maatschappelijke voorzieningen, zoals een school. De vuilstort zelf is in beeld als groenvoorziening;
- Uitbreiding bedrijventerrein Sombeek. Essentieel voor inpassing van de uitbreiding van het bedrijventerrein is een goede presentatie aan de noordelijke entree van Denekamp;

- Herstructurering bedrijventerrein Kloppendijk. De inrichting en presentatie van het bedrijventerrein vormt een groot aandachtspunt;
- Afronding van de wijk Pierik 2e fase;
- Afronding herinrichting centrum;
- Zandkuil II locatie voor 2 landschappelijk ingepaste woningen.



Visiekaart Denekamp met globale aanduiding projectlocatie (gele ster)

Structuurvisie centrumgebied Denekamp, 2008

Inleiding

In maart 2008 heeft de gemeenteraad van Dinkelland de “Structuurvisie centrumgebied Denekamp” vastgesteld. De gemeente wil het centrum een kwaliteitsimpuls geven, zodat een aantrekkelijk centrumgebied ontstaat met een eigen identiteit dat ook op langere termijn zal voldoen aan de eisen van de tijd. Hierbij staan het behoud en versterking van de nog aanwezige karakteristieken, kwaliteit en leefbaarheid mede centraal.

In de structuurvisie wordt inzicht gegeven in de ontwikkelingsmogelijkheden in het centrum, antwoord gegeven op de vraag op welke wijze bepaalde locaties (her-)ingericht moeten of kunnen worden en welke maatregelen genomen moeten worden om het centrum van Denekamp met het oog op de toekomst te transformeren naar een aantrekkelijk, divers centrumgebied.

Aanleiding

Aanleiding van de structuurvisie is dat na het realiseren van de randweg, de mogelijkheid ontstaan is om de traverse door Denekamp (Oldenzaalsestraat / Eurowerft / Nordhornsestraat) zodanig herin te richten dat het gebied (weer) zal passen in het karakter en de identiteit van de (oorspronkelijke) structuur van het dorp. Hiernaast hebben zich diverse andere ontwikkelingen voorgedaan die nopen tot een heroriëntatie op het gehele centrumgebied.

De toekomstige winkelsituatie

Binnen de in 2004 vastgestelde structuurvisie, bedoeld als integraal kader voor alle projecten en ontwikkelingen in het centrum van Denekamp, is op basis van de destijds beschikbare gegevens voor de detailhandel een beperkte uitbreidingsruimte opgenomen. In een vervolgrapportage van MKB Reva, d.d. mei 2006 ("Rapportage Centrummanagement, inventarisatie, analyse, aanbevelingen en Plan van Aanpak") zijn de wensen en mogelijkheden van ondernemers en pandeigenaren nader geïnterviewd. De gemeenteraad heeft besloten deze als richtinggevend te beschouwen voor de ontwikkeling van de detailhandel in het centrum van Denekamp. Dit betekent dat er ruimte is voor een uitbreiding van de detailhandelstructuur. De versterking van het centrum, zoals in Denekamp beoogd, dient te leiden tot een hogere koopkrachtbinding en -toevoeiing, zowel in de food- als de non-foodsector. Er wordt van uitgegaan dat er ruimte is voor een uitbreiding van ca. 4.000m² v.v.o. (5.000 m² b.v.o.) ten opzichte van de huidige situatie.

Centrumgebied

De bedoeling is het centrumgebied te herstructureren, waarbij er een compact kernwinkelgebied ontstaat rondom de Marktplein-Vledderstraat-Brinkstraat-Euowerft inclusief het gebied rondom het huidige en voormalige gemeentehuis en de kerk. Een maximale uitwisselbaarheid tussen verschillende centrumfuncties in het kernwinkelgebied wordt beoogd. In het overige gedeelte van het centrumgebied is wonen de belangrijkste functie, waarbij incidenteel winkels en kleinschalige bedrijvigheid voorkomen.

Belangrijke structuurbepalende elementen in het centrum van Denekamp vormen de 'pleinen van Denekamp'. Deze pleinen hebben elk hun eigen identiteit en karakter, variërend van grotere (parkeer)pleinen tot kleinschalige besloten ruimtes. De pleinen vormen de dragers van de ruimtelijke structuur van het centrum en bovendien belangrijke ontmoetingsplekken en ruimtes waar activiteiten kunnen worden ontplooid.

De Euowerft vormt één van de vier pleinen. Het is een langwerpig plein waar parkeren en winkelen in een groene setting de belangrijkste functie is. Het plein wordt doorsneden door de voormalige traverse die ten opzichte van de huidige situatie een smaller profiel krijgt en verlegd wordt.

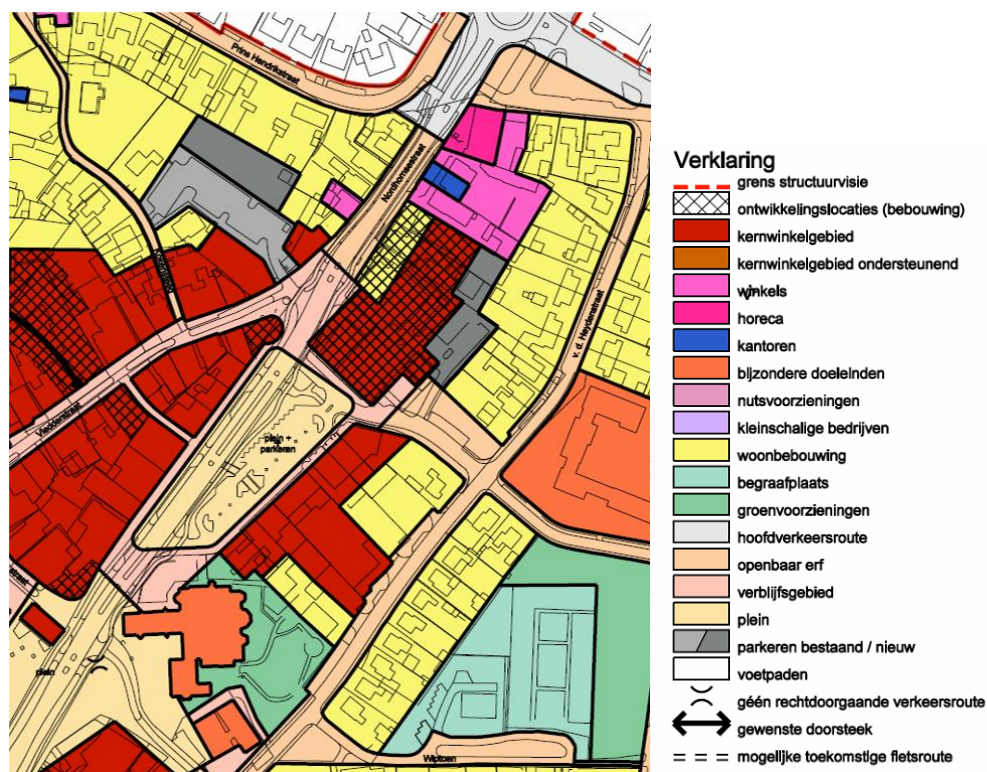
De bedoeling is dat het kernwinkelgebied aan de noordzijde beëindigd wordt door de nieuwbouw aan de Euowerft.

Kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied bevat winkels, dienstverlenende bedrijven, horecabedrijven, kantoren en woningen (in de meeste gevallen heeft het wonen betrekking op bovenwoningen). Er wordt een grote uitwisselbaarheid c.q. flexibiliteit tussen de genoemde centrumfuncties beoogd. Het kernwinkelgebied dient compact en aantrekkelijk te zijn met een groen, gezellig, multifunctioneel plein aan de Euowerft. Het gebied rondom de Euowerft, de Vledderstraat/Brinkstraat, het Marktplein en het Nicolaasplein worden gezien als kernwinkelgebied. Een concentratie van winkels en horeca is noodzakelijk voor een goed functionerend centrum, waarbij in het geval van Denekamp wordt uitgegaan van een tweepolenstructuur met aan beide uiteinden een 'trekker' in de food-sector.

Beeldkwaliteit

Het kleinschalige, dorpse karakter van Denekamp dient behouden te blijven. Nieuwbouw moet in dit kleinschalige karakter passen. In met name het gebied rondom kerk, het voormalige gemeentehuis en op de kop van de Markt (inclusief de Rabobanklocatie aan de marktzijde) en de Euowerft is een bebouwing in drie bouwlagen met kap mogelijk, een "verstedelijking" van het dorpsbeeld is hier acceptabel.



Structuurvisiekaart uit structuurvisie Denekamp

Euowerft

In de structuurvisie centrumgebied Denekamp 2008 worden specifieke uitspraken gedaan over de Euowerft. De Euowerft, ontstaan door het creëren van de traverse, vormt het belangrijkste winkelcentrum, zo wordt gesteld. Winkel- en parkeervoorzieningen vormen de hoofdfuncties van dit plein. De uitstraling van de Euowerft laat echter sterk te wensen over. De traverse die de doorgaande verbinding vormde, heeft een negatief effect op de samenhang tussen de beide zijdes van het plein, dat in feite geen plein is. Bovendien hebben de gevels c.q. de winkelpuien een uitstraling die niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. De noordzijde van de Euowerft vormt hierdoor een weinig aantrekkelijke beëindiging van dit plein. Naast de structuur en de uitstraling van de Euowerft wordt hierbij nog opgemerkt dat de supermarkt die aan de Euowerft gevestigd is, kampt met ruimteproblemen en te kennen heeft gegeven op zoek te zijn naar een andere locatie. Tevens is verplaatsing van het garagbedrijf aan de Nordhornsestraat aan de orde.

Euowerft-noord

De bebouwing aan de noordzijde van de Euowerft zal in combinatie met enkele panden aan de Nordhornsestraat ruimte bieden om winkels met daarboven woningen te realiseren met voldoende parkeergelegenheid.

Het versterken van de kop van de Eurowerft betekent stedenbouwkundig een afronding van het plein en past in de polenstructuur waarbij zowel aan het marktplaats als aan de Eurowerft zogenaamde trekkers (food-sector) zijn gesitueerd.

Met betrekking tot het deelgebied Eurowerft-noord wordt uitgegaan van de toevoeging van een supermarkt aan de kop van de Eurowerft en de realisering van ongeveer 30 (boven)woningen. Op de begane grond zal, evenals in de huidige situatie, detailhandel worden gesitueerd. De supermarkt krijgt een oppervlakte van circa 1.800 m² (bvo). Ten behoeve van de supermarkt zullen circa 75 parkeerplaatsen extra worden aangelegd. Daarnaast biedt de huidige Eurowerft en de directe omgeving parkeercapaciteit. De woningen in het plan zullen deels voor starters worden gebouwd en deels voor de doorstroming op de woningmarkt.

De volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden worden in de structuurvisie centrumgebied Denekamp 2008 gesteld aan de ontwikkeling:

- op de kop van de Eurowerft: een winkellaag met daarboven twee woonlagen en een kap (waarbij een woonlaag in de kap kan worden gerealiseerd);
- langs de Nordhornsestraat en aan de oostzijde een winkellaag met daarboven een woonlaag met een kap (waarbij in de kap eveneens een woonlaag gerealiseerd kan worden);
- acceptabele hoogte in relatie met plein;
- individualiteit en variatie in gevelbreedte;
- leu- en materiaalgebruik passend voor Denekamp;
- dorpse maat en schaal;
- parkeerkelder ten behoeve van bewoners.

Masterplan Herinrichting Centrum Denekamp

Inleiding

Dit Masterplan is opgesteld als een uitwerking van de structuurvisie en beoogt een visie te presenteren waarbij het dorpse karakter versterkt wordt. De eigen identiteit van de verschillende waardevolle plekken moet versterkt worden, binnen een samenhangend geheel.

Inbreidingslocaties

In het Masterplan wordt gesteld dat op een aantal plaatsen in Denekamp inbreidingslocaties op het programma staan. De fase waarin ze verkeren verschilt per project, maar ze worden allemaal als uitgangspunt voor de herinrichting meegenomen. Eén van de genoemde inbreidingslocatie betreft onderhavig plangebied. Hierover wordt gesteld: “Ten noorden van de Eurowerft heeft men plannen een grootschalige locatie ten behoeve van een supermarkt te creëren.”

Visie op centrum

Het begrip dorp is in het Masterplan vertaald als een kleinschalige structuur met veel variatie in bijzondere plekken en sferen. Het dorpse karakter van Denekamp wordt versterkt door de vele pleintjes en plekken die allen een eigen identiteit krijgen. Een kleinschalige structuur van eenduidige straten met daarin de verschillende plekken zorgt voor een overzichtelijk dorp met veel variatie en aantrekkelijkheid.

De Oldenzaalsestraat wordt een smalle rijweg met zicht op de katholieke kerk, waarbij de ruimte die overblijft wordt omgezet in brede grasbermen met willekeurig verspreidstaande bomen.

De Eurowerft

De Eurowerft wordt beschouwd als een tweede centrum met een eigen, moderner karakter. Het zicht op de kerk is aanwezig en de Eurowerft is goed verbonden met het Centrumplein. De Oldenzaalsestraat loopt door over de Eurowerft, maar in aangepaste vorm. De bomen van de Oldenzaalsestraat staan in gestileerde grasvlakken met een bijzondere rand en de eiken worden vaker afgewisseld met de acacia. Ze zorgen voor beschutting en intimiteit, maar je kan er wel onderdoor kijken, zodat het contact tussen beide gevels bewaard blijft.

In het oostelijke gedeelte van de Eurowerft ligt een plein van hoogwaardige betonverharding, waarop geparkeerd wordt. De parkeervakken worden subtiel aangegeven. Aan de oostkant van het plein is ruimte voor boomroosters met bijzondere bomen, bijvoorbeeld de hemelboom. Een gestileerd waterobject zorgt hier samen met enkele bankjes voor een fijne ruimte waar mensen kunnen verblijven.

De randen, de looproutes langs de winkels, zijn minimaal 5 meter, dat betekent dat er genoeg ruimte is voor het uitstallen van koopwaar en om te wandelen of winkelen.



Kaartbeelden Eurowerft uit Masterplan

Welstandsnota (2004)

De welstandsnota onderscheid drie niveaus van welstandtoezicht:

- Basisniveau van welstand;
- Plusniveau van welstand;
- Bijzonder niveau van welstand.

Voor het merendeel van de bestaande woongebieden in Denekamp geldt een basisniveau van welstand. Hierbij worden gebouwen en bouwwerken niet op detailniveau beoordeeld. Voor het historische dorpscentrum geldt een plusniveau van welstand. Het welstandsbeleid is hier gericht op het handhaven van de ruimtelijke kwaliteit van het dorpslint en het bewaren van de eenvoud in hoofdbouwwormen en kleurgebruik. Van gebieden met een bijzonder niveau van welstand is in Denekamp geen sprake.

Voor onderhavig plan is, aanvullend op de welstandsnota, een separaat beeldkwaliteitskader vastgesteld dat geldt als aanvullend document op de welstandsnota. In paragraaf 4.1 komt het beeldkwaliteitskader aan de orde.

3.4 Conclusie

Rijksbeleid

Wat betreft rijksbeleid kan worden gesteld dat de gestelde doelen in de Nota Ruimte dermate algemeen zijn dat specifieke projecten hieraan niet kunnen worden getoetst. In algemene zin kan wel worden gesteld dat onderhavig plan in algemene zin kan bijdragen aan de bevordering van een vitaal platteland.

Provinciaal beleid

Wat betreft het provinciaal beleid kan worden gesteld dat ruimtelijke kwaliteit een belangrijk onderwerp is in de Omgevingsvisie. Onderhavig plan past goed binnen het gebiedskenmerk 'historische centra, binnensteden, landstadjes', waar versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter en een de versterking van een veelzijdige leefmilieu voorop staan.

Gemeentelijk beleid

Onderhavig project past goed binnen de ontwerp-structuurvisie Dinkelland. Deze wijst Denekamp als één van de drie hoofdkernen aan. Deze kern wordt verder ontwikkeld als voorzieningencentrum. Onderhavig plan kan hieraan een bijdrage geven.

In de Structuurvisie centrumgebied Denekamp en het Masterplan Herinrichting Centrum Denekamp wordt onderhavig plan specifiek genoemd als ontwikkeling. Onderhavig plan past binnen de doelstelling de centrale as van het dorp (waaronder de Nordhornsestraat) en het centrumgebied van Denekamp na realisatie van de oostelijke omleidingsroute te herinrichten. In deze structuurvisie wordt verder gesteld dat er nog ruimte is voor een uitbreiding van de detailhandelstructuur van ca. 5.000m² b.v.o. Zoals uit deze structuurvisie blijkt is onderhavig plangebied gelegen aan de noordzijde van het kernwinkelgebied. Hier wordt een trekker in de food-sector beoogd als één van de polen in een tweepolenstructuur. Onderhavig plan sluit hier uitstekend op aan. Ook kan met onderhavig plan uitvoering worden gegeven aan de beoogde verbetering van de ruimtelijk uitstraling van de noordzijde van de Eurowerft.

In deze structuurvisie wordt onderhavig plan specifiek genoemd. Er wordt uitgegaan van een supermarkt aan de kop van de Eurowerft en de realisering van ongeveer 30 (boven)woningen. Er worden verder specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden worden gesteld aan de ontwikkeling. Wat betreft het genoemde functionele programma kan worden gesteld dat onderhavig plan alleen uitgaat van de realisatie van (dag-)winkels en een supermarkt. De realisatie van woningen c.q. appartementen op de bovenverdieping binnen het plangebied is overwogen, maar om verschillende redenen niet haalbaar / wenselijk bevonden en om die reden niet meer aan de orde. Ook de realisatie van een parkeerkelder is om die reden niet meer aan de orde, aangezien voor de benodigde parkeercapaciteit van alleen de winkels, geen parkeerkelder benodigd is en kan worden volstaan met parkeren op een parkeerdek en op maaiveld. Gesteld kan worden dat met de genoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden rekening is gehouden. Deze worden specifiek benoemd in de planbeschrijving.

Wat betreft de welstandsnota, ten slotte, kan worden gesteld dat er een separaat beeldkwaliteitskader op is gesteld voor onderhavig plan. Dit beeldkwaliteitskader geldt als aanvullend document op de welstandsnota.

4 Planbeschrijving

4.1 Algemene planopzet

Algemeen

Het plan betreft de realisatie van een winkelcomplex in het centrum van Denekamp. Hiervoor wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Het complex zal worden uitgevoerd in één laag, met aan de straatzijde en pleinzijde twee bouwlagen. Geparkeerd wordt er in hoofdzaak op het dak van het complex. Ook de realisatie van een supermarkt is binnen dit bestemmingsplan mogelijk.



Situatietekening nieuwe situatie (indicatief)

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bij de uitwerking van de plannen dient rekening te worden gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals die zijn opgenomen in de structuurvisie Centrumgebied Denekamp. Hieronder zijn deze stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen en voorzien van een korte toetsing:

- *op de kop van de Euowerft: een winkellaag met daarboven twee woonlagen en een kap (waarbij een woonlaag in de kap kan worden gerealiseerd)*
>> Hieraan is deels voldaan. Rekening houdend met de marktsituatie, blijken appartementen niet realiseerbaar. Daarom zijn deze uit de plannen geschrapt. Hiermee wordt het complex tevens één bouwlaag lager. Gesteld kan worden dat twee bouwlagen (met kap) goed bij het bestaande bebouwingsbeeld past, dat wordt gedomineerd door grotendeels eveneens gebouwen in maximaal 2 bouwlagen (met kap).
- *langs de Nordhornsstraat en aan de oostzijde een winkellaag met daarboven een woonlaag met een kap (waarbij in de kap eveneens een woonlaag gerealiseerd kan worden)*
>> Zie voorgaande punt.

- *acceptabele hoogte in relatie met plein*
>> Zie voorgaande punt.
- *individualiteit en variatie in gevelbreedte*
>> Hiermee is rekening gehouden (zie de volgende paragraaf ‘architectonische vormgeving’).
- *kleur- en materiaalgebruik passend voor Denekamp*
>> Zie voorgaande punt.
- *dorpse maat en schaal*
>> Hiervan is sprake, het complex is geled in verschillende architectonische onderdelen en bestaat aan plein en straatzijde grotendeels uit twee bouwlagen met kap, hetgeen goed aansluit bij de schaal en maatvoering van bestaande bebouwing.
- *parkeerkelder ten behoeve van bewoners*
>> Aangezien er geen woningen worden gerealiseerd is dit niet nodig. Het parkeren voor de bezoekers van de winkel vindt plaats deels op maaiveld en deel op het dak. Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen, zie ook de navolgende paragraaf ‘verkeer en parkeren’.



Impressie bebouwing aan Eurowerft (indicatief)

Beeldkwaliteitskader

Aanvullend aan de welstandsnota is voor onderhavig plan een beeldkwaliteitskader opgesteld waaraan het plan moet voldoen. De beeldkwaliteitseisen worden hieronder genoemd.

Algemeen

De locatie, gelegen aan de noordzijde van de Eurowerft in Denekamp en op de hoek met de Nordhornsestraat, is bijzonder waardevol. Er is niet alleen sprake van een gevelwand aan de Nordhornsestraat, maar ook van een pleinwand aan de Eurowerft. Een zorgvuldige ruimtelijke en architectonische inpassing is vereist in dit waardevolle deel in het centrum van Denekamp.

Situering van het bouwwerk:

- Rooilijn volgt de weg, de oorspronkelijke structuur of vormt een wand aan het plein;
- Verschillende bouwdelen die aan elkaar gekoppeld zijn;
- Bebouwing georiënteerd op de openbare ruimte, geen achterkanten naar de openbare weg.

Hoofdvormen van het bouwwerk:

- Samengestelde massa van verschillende gekoppelde delen, ensemble;
- Passend in het stedelijk weefsel.

Bouwhoogte

- Maximaal drie lagen met een kap, passend in de gevelwand.

Kapvorm

- Aan het plein een zadeldak of een afgeleide van dit daktype;
- Aan de achterzijde van het pand en deels aan de Nordhornseweg een zadeldak, een afgeleide daarvan of een plat dak;
- De kaprichting is haaks op de straat of evenwijdig daaraan.

Gevelaanzichten

- Voorgevels bestaan uit één geheel maar onderscheid in boven- en onderstuk is mogelijk;
- Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een horizontale geleiding;
- Sprekende gevels met openingen waardoor levendig beeld aan de openbare ruimte ontstaat.

Materialisatie en detaillering

- Gevels van baksteen, als dan niet voorzien van stuc of pleisterwerk;
- Kozijnen van hout of andere goedgelijkende materialen;
- Baksteenkleur rode en of gele tinten;
- Mogelijkheid van een plint in een andere baksteenkleur;
- Zorgvuldige detaillering dakranden, kozijnen en entrees;
- Reclame in gevelvlak of haaks op de gevel toegestaan, mits passend bij de karakteristiek van het pand.



Impressie lagere delen bebouwing aan Euowerft en Nordhornsestraat (indicatief)

Deze voornoemde beeldkwaliteitseisen hebben aan de basis gelegen aan onderhavig plan. Onderhavig plan voldoet aan de gestelde beeldkwaliteitseisen.

'Restpercelen' voor woningen Van der Heijdenstraat 17-23

Onderdeel van onderhavig plan maakt ook uit het toevoegen van enkele 'restpercelen' aan de bestaande woonpercelen van de woningen Van der Heijdenstraat 17, 19, 21, 23. Onderhavig bestemmingsplan ziet toe op het leggen van een woonbestemming op deze restpercelen. Hiervoor gelden dezelfde bouw- en gebruiksregels als voor alle woonpercelen in de kern van Denekamp.

4.2 Architectonische vormgeving

Het gebouw wordt gerealiseerd ter plaatse van de bestaande bebouwing en beslaat een groot deel van het betreffende perceel. Het gebouw wordt deels uitgevoerd in één en deels in twee bouwlagen. Het gebouw presenteert zich met name richting de Eurowerft en de hoek van het plein met de traverse (Nordhornsestraat).

Hier wordt voorzien in twee bouwlagen met kap. Aan de oostzijde van de Eurowerft, aansluitend op het parkeerterrein, bestaat het gebouw uit één bouwlaag. Aan de Nordhornsestraat wordt het gebouw geleed in verschillende bouwdelen. Twee van elkaar gescheiden bouwdelen worden uitgevoerd in twee bouwdelen met kap, het tussenliggende bouwdeel, dat tevens enigszins terugligt, wordt uitgevoerd in één bouwlaag.

Wat betreft architectonische detaillering en kleur- en materiaalgebruik kan worden gesteld dat sprake is van een traditionele vormgeving waarbij wordt aangesloten op de omgeving en de bestaande dorpse karakteristiek. De muren worden uitgevoerd met rood-genuanceerde baksteen, waarbij er een verschil is tussen de steenkleur van de hoge bouwdelen (donkerrood) en de eenlaagse bouwdelen (lichtere steenkleur). De dakpakken worden uitgevoerd in een donkere antracietkleur.



Impressie bebouwing aan Nordhornsestraat (indicatief)

4.3 Functioneel programma

Het gehele gebouw wordt benut voor detailhandeldoeleinden. Het indicatieve globale functionele programma ziet er als volgt uit:

- Supermarkt: 1.617 m² totaal, waarvan 1.098 m² winkelvloeroppervlakte.
- Dagwinkels (inclusief magazijnen): tezamen 2.471 m².

Het totaal komt hiermee op 4.088 m².

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Wat betreft verkeer kan worden gesteld dat wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Het parkeerterrein op maaiveld is te bereiken via de Eurowerft en de Meester Mulderstraat. Het parkeerdek op het dak van het gebouw is te bereiken via de Nordhornsestraat. Verwacht wordt dat de toename van de verkeersintensiteit door onderhavig plan inpasbaar is in het bestaande verkeersbeeld.

Parkeren

Parkeernormen

Wat betreft het parkeren is getoetst aan de parkeernormen, zoals die door de gemeente zijn opgelegd. Deze parkeernormen zijn in lijn met de normen zoals opgenomen in de notitie 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom', CROW, ASVV, 2004.

In de parkeernorm dient ook rekening te worden gehouden met de bestaande (historische) parkeerbehoefte van de voormalige functies die vervallen zijn. Deze kunnen worden afgetrokken van de norm. Tegelijkertijd worden met het plan tevens parkeerplaatsen meegenomen die voorheen werden gebruikt door Bosch-Wensink. Deze parkeerplaatsen, die verdwijnen, moeten bij de norm worden opgeteld.

In onderstaande tabel zijn de normen opgenomen en is uitgerekend wat er totaal aan parkeerplaatsen dient te worden gerealiseerd.

Functie	Oppervlakte	Parkeernorm	Benodigde parkeerplaatsen
Winkel	4.088 m ²	3,75 p.p. per 100 m ²	153
Totaal			153
Correctie historische parkeerbehoefte			-63
Compensatie verdwenen parkeerplaatsen Bosch			12
Totaal generaal			102



Impressie beoogde hellingbaan naar parkeerdek en expeditie (indicatief)

De totale parkeernorm komt dus uit op totaal 102 parkeerplaatsen.

Parkeerplaatsen

Binnen onderhavig plan worden 68 parkeerplaatsen gerealiseerd op het parkeerdek. Hiernaast worden er 35 parkeerplaatsen gerealiseerd in het openbaar terrein (11 op de Eurowerft, 6 aan de achterzijde van het bouwplan, 12 aan de Mr. Mulderstraat en 6 langsparkeren aan de Nordhornsestraat). In totaal worden dus 103 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

4.5 Marktanalyse

4.5.1 Distributieplanologische analyse

Inleiding

In het kader van onderhavig plan voor de realisatie van winkelruimte in het centrum van Denekamp, is een analyse gemaakt van de markt. Deze analyse is vastgelegd in het rapport 'Distributieplanologisch advies vestiging supermarkt aan Euowerft, Denekamp'¹. Doelstelling van het onderzoek was om te bepalen of de plannen in te passen zijn binnen de markt. Hieronder wordt dit onderzoek besproken.

Beschrijving huidige situatie, eerder onderzoek en beleid

Het centrum van Denekamp is zowel geschikt voor het doen van boodschappen als voor (beperkt) recreatief winkelen.

In een onderzoek² is aangegeven dat Denekamp een vrij compleet winkelaanbod heeft en dat het verkoopvloeroppervlak redelijk in balans is met dat wat haalbaar is. Ook werd aangegeven dat er met drie fullservice supermarkten een redelijk evenwichtige ruimtelijke structuur is, maar dat de aantrekkelijkheid en de sfeer van het centrum te wensen over lieten. In het rapport is ook aangegeven dat het belangrijk is met name de noordkant van de Euowerft te herontwikkelen. Om de aantrekkingskracht van het gebied te waarborgen zou er een trekker gevestigd moeten worden, zodat in het centrum een tweepolenstructuur zou ontstaan.

In een rapport over centrummanagement³ is het voornoemde rapport genuanceerd, met name op het punt dat nauwelijks rekening was gehouden met toevloeiing van toeristen en Duitse bezoekers. Dit betekent dat er uitbreidingsruimte bestaat die nodig is voor verdere versterking van het winkelgebied, waardoor koopkrachtbinding en toevloeiing verder toenemen. Ook werd aangegeven dat vestiging van een discounter wenselijk was en dat het ontstaan van een tweepolenstructuur, met name voor het doen van boodschappen, goed zou zijn.

Recent is onderzoek uitgevoerd naar koopstromen in Denekamp⁴. In dat onderzoek werd alleen aandacht gegeven aan consumenten in Denekamp en de omliggende regio. Toeristen en Duitse bezoekers en hun bestedingen zijn hierin onvoldoende meegenomen.

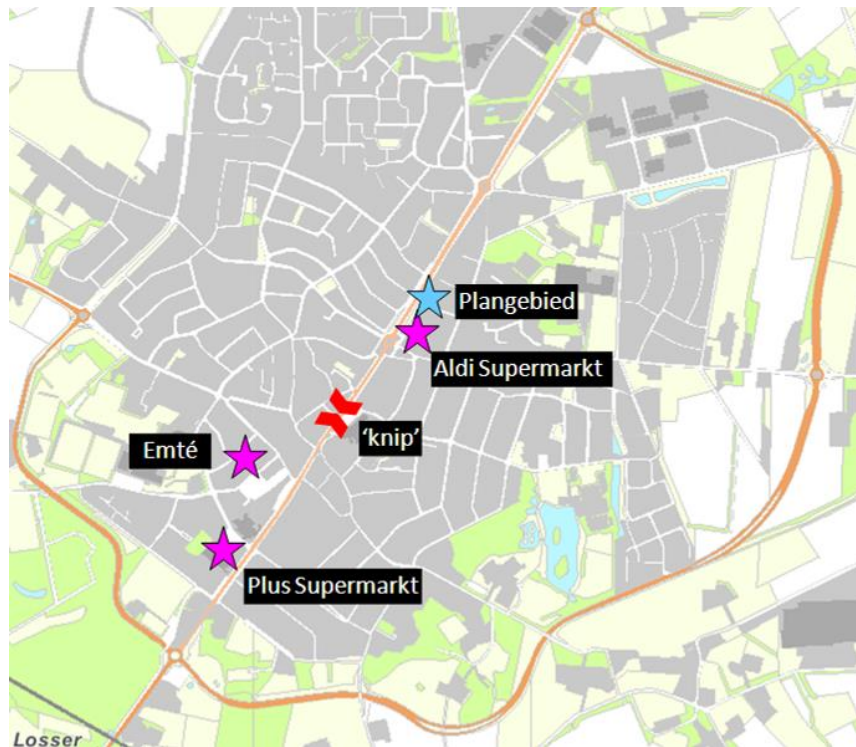
In 2008 vestigde zich aan de noordoostkant van het centrum een Aldi discountsupermarkt, waar eerst een fullservice Golf supermarkt was gevestigd. Hierdoor wijzigde het aanbod en ontstond een ongelijke winkelstructuur.

¹ Advies Distributieplanologisch advies vestiging supermarkt aan Euowerft, Denekamp, Berginvest, 17 maart 2011, kenmerk 100255, SAB Arnhem.

² Rapport "Toekomstmogelijkheden voor de detailhandel te Denekamp 2004", vastgesteld door de gemeenteraad op 17 maart 2005.

³ "Rapportage Centrummanagement, inventarisatie, analyse, aanbevelingen en Plan van Aanpak", MKB Reva, d.d. mei 2006.

⁴ Rapport Koopsromenonderzoek 2010, gemeente Dinkelland, kern Denekamp"I&O Research, d.d. september 2010".



Kaart: spreiding supermarkten in Denekamp

In de structuurvisie voor het centrum (zie paragraaf 3.3.) is het belang van het opknappen van de noordkant van de Euowerft benadrukt evenals vestiging van een supermarkt, waardoor een tweepolen-model zal ontstaan.

Indicatie van de marktruimte

Momenteel zijn er twee fullservice supermarkten gevestigd en een kleine discounter. Ook zijn er enkele supermarktvoorzieningen in de omgeving van Denekamp. Uitgaand van alleen het aantal inwoners, zou in het marktgebied een overschot aan aanbod van de dagelijkse sector bestaan. Er dient echter ook rekening te worden gehouden met het feit dat supermarkten steeds meer niet-dagelijkse producten verkopen en met name met de toevloeiing van Duitse consumenten en toeristen.

Berekeningen zijn opgesteld op basis van aantallen inwoners in het primaire, secundaire en tertiaire verzorgingsgebied, aangevuld met inschattingen over toevloeiing van toeristen en Duitse consumenten. Uitgaand van het huidige aanbod in het gehele verzorgingsgebied, werd geconcludeerd dat er een uitbreidingsruimte voor supermarkten is van circa 1.740 m² VVO.

Ook werden berekeningen opgesteld voor de kern Denekamp op basis van huidige en toekomstige lokale koopkrachtbinding en toevloeiing van Nederlandse consumenten,, aangevuld met inschattingen over toevloeiing van toeristen en vooral Duitse consumenten. De lokale binding in Denekamp is 80%. Hoewel dit vrij hoog is, bedroeg deze binding tien jaar geleden 89%. Consumenten in Denekamp noemen met name het beperkt aantal winkels en de kwaliteit van de winkels als aandachtspunt. Dit betekent dat toevoeging van nieuwe winkels kan bijdragen aan het herstel van de lokale binding. Hoewel voor de gemeente als geheel krimp van de bevolking valt te verwachten, zal door de vrij hoge lokale binding in Denekamp de detailhandel er toch enigszins kunnen profiteren van de verzorgingsfunctie die de kern heeft gekregen. Ook uit deze berekeningen bleek marktruimte te bestaan voor uitbreiding van het supermarktaanbod in Denekamp.

De verschillende uitkomsten leiden tot een bandbreedte voor de uitbreidingsruimte van het supermarktaanbod in Denekamp van 1.047 – 2.143 m² VVO. Voorliggend plan voor het realiseren van circa 1.100 m² VVO aan supermarktruimte valt ruimschoots binnen deze bandbreedte.

Geconcludeerd kan dus worden dat vestiging van een nieuwe supermarkt in Denekamp haalbaar is. Een conclusie die in lijn is met de (recente) onderzoeken en beleidsstukken.

Door het groeiend toerisme in Nederland en het recreatief-toeristisch speerpunt van het gemeentelijk beleid, mag worden verwacht dat de winkelomzet die voortkomt uit toevloeiing van toeristen en Duitse bezoekers in de toekomst alleen maar verder toeneemt. Het versterken van het toeristisch-recreatieve aanbod biedt kansen aan verdere versterking van de winkelvoorzieningen in de gemeente.

Spreiding van de dagelijkse voorzieningen

Voor de aantrekkelijkheid van het centrum, voor leefbaarheid en levendigheid en voor bereikbaarheid van dagelijkse voorzieningen voor inwoners is de wijze van spreiding van het aanbod van dagelijkse voorzieningen over het centrum belangrijk.

Door de vestiging van een Aldi discountsupermarkt op de plaats waar eerst een full-service supermarkt was gevestigd en de knip in de infrastructuur in het centrum, is een ongelijke winkelstructuur ontstaan. Er zijn nu aan de zuidwestkant van het centrum twee fullservice supermarkten gevestigd en aan de noordoostkant alleen een kleine discounter. Door het versterken van het aanbod aan de noordoostkant wordt het centrum aantrekkelijker voor Duitse bezoekers. Vestiging van een kwalitatief wat hoogwaardiger supermarktformule aan deze kant betekent een goede aanvulling op de bestaande discounter. De dagelijkse voorzieningen in Denekamp worden beter bereikbaar voor inwoners aan de noordoostkant van Denekamp.

Ook ontstaat er een tweepolen model, hetgeen een belangrijk uitgangspunt is in het beleid voor het centrum van Denekamp. Hierdoor ontstaat er meer 'loop' in het centrumgebied. Omdat de nieuwe supermarktlocatie dicht bij het centrum is gevestigd dan de bestaande twee fullservice supermarkten, is de toegevoegde waarde van een nieuwe supermarkt voor het centrum groter: zowel voor het verbreden van het aanbod als voor de levendigheid en dus voor de aantrekkelijkheid voor de lokale inwoners, toeristen en de Duitse bezoekers.

Formeel-juridisch kader

Uit jurisprudentie (afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zaken met nr. 200305561/1 en 200801926/1) blijkt dat concurrentieverhoudingen bij planologische afwegingen geen in aanmerking te nemen belang vormen, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenpatroon zal voordoen die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd. Het begrip 'duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau' wordt ingevuld door jurisprudentie in onder meer de zaken 200806342/1/H1 en 200901438/1/R3. Hieruit blijkt dat bewoners dagelijkse inkopen moeten kunnen blijven doen op aanvaardbare afstand van de woonplaats.

Er is sprake van voldoende uitbreidingsruimte van het aanbod aan verkoopvloeroppervlak voor supermarkten in Denekamp om voorliggende plannen te kunnen realiseren. Wel zullen voorliggende plannen leiden tot toename van de concurrentie in Denekamp. Zelfs als dit ooit zou leiden tot het verdwijnen van een van de bestaande supermarkten, dan blijft er een compleet aanbod aan supermarktvoorzieningen be-

staan. Ook in dat geval zou dus geen sprake zijn van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zoals bedoeld door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat mede door de vele toeristen en Duitse bezoekers er marktruimte bestaat in Denekamp voor het vestiging van een nieuwe fullservice supermarkt met een kwalitatief wat hoogwaardiger karakter. Komende jaren mag verdere groei van toeristen en Duitse bezoekers worden verwacht, terwijl in Denekamp de gevolgen van enige krimp van de bevolkingsomvang waarschijnlijk teniet worden gedaan door de verzorgingsfunctie die de kern heeft gekregen.

Hoewel de concurrentie in Denekamp erdoor zal toenemen, zal realisatie van de plannen voor ontwikkeling van de noordkant van de Eurowerft bijdragen aan een evenwichtiger structuur van het kernwinkelgebied, een betere spreiding van de dagelijkse voorzieningen over de kern en tot vergroting van de levendigheid en verbreding van het aanbod. Daardoor wordt het centrumgebied aantrekkelijker voor zowel lokale inwoners, toeristen en Duitse bezoekers.

Realisatie van de plannen sluit heel goed aan bij de beleidsuitgangspunten die de gemeente in overleg met lokale ondernemers en inwoners heeft opgesteld.

4.5.2 Rapport Toetsingskader supermarktbranche Dinkelland

Inleiding

Er is een rapport opgesteld inzake de supermarktbranche in de gemeente Dinkelland als geheel⁵. Hierin zijn de verschillende plannen voor de nieuwbouw/uitbreiding van supermarkten binnen de gemeente (waarvan onderhavig plan Eurowerft-Noord er eentje is) in samenhang met elkaar bekeken op haalbaarheid en wenselijkheid.

Het onderzoek betreft nadrukkelijk geen toetsing aan beleid aangezien alle supermarktplannen op zichzelf passen binnen het gemeentelijke beleid. De actuele plannen binnen de supermarktbranche in de gemeente sluiten aan bij het gemeentelijk beleid waarin wordt gekozen voor het versterken van de strategische ligging van de kernen in Netwerkstad Twente en ten opzichte van het Duitse achterland.

Onderzoeksresultaten

Uit het voorliggend onderzoek blijkt dat er voldoende marktruimte is om de actuele plannen te realiseren, waarbij alle supermarkten in principe financieel rendabel te exploiteren zijn.

Hierbij is er rekening mee gehouden dat actualisatie van de plannen leidt tot verbetering van de winkelstructuur en verbreding van het aanbod, waardoor de lokale binding en de aantrekkingskracht van de detailhandel wordt versterkt. Met name de grotere kernen zullen hiervan profiteren. De supermarkten in de kleine kernen moeten het vooral hebben van 'de vergeten boodschap'. Deze functie zullen ze ook in de toekomst blijven houden.

Door realisatie van de plannen neemt wel neemt de concurrentie in de dagelijkse sector toe. Omdat landelijk de ontwikkeling is dat de omzet van supermarkten toeneemt ten koste van de omzet van speciaalzaken in de dagelijkse sector, is het van groot belang dat de speciaalzaken zich goed weten te onderscheiden.

⁵ Rapport Toetsingskader supermarktbranche Dinkelland, Gemeente Dinkelland, Datum 14 september 2011, SAB, kenmerk 110369.01.

In plaats van nieuwvestiging van een supermarkt aan Euowerft is het misschien mogelijk om een bestaande supermarkt in Denekamp te verplaatsen naar de nieuwe locatie aan Euowerft. Daardoor zou de ruimtelijke structuur in Denekamp nog steeds worden versterkt, maar zou de toename van de concurrentie in de dagelijkse sector minder groot zijn dan in geval van nieuwvestiging van een supermarkt.

Het is van groot belang dat naast realisatie van de beoogde plannen alles gedaan wordt om de lokale binding en toevloeiing verder te optimaliseren. Om de strategische ligging van de kernen van Dinkelland zo goed mogelijk te benutten is meer nodig dan alleen de realisatie van de plannen in de supermarktbranche. Het is van groot belang dat wordt ingezet op een zo aantrekkelijk mogelijk voorzieningenniveau en zo aantrekkelijk mogelijke kernen. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan parkeren, verwijzingen, bereikbaarheid, inrichting van de openbare ruimte, ruimtelijke structuur van de niet-dagelijkse sector et cetera.

Indien alle actuele plannen voor de supermarktbranche in Dinkelland worden gerealiseerd (zoals in dit rapport zijn aangegeven), dan is de marktruimte voor supermarkten vergeven. Verdere uitbreidingen in de supermarktsector moeten worden voorkomen.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat uit de toetsing van alle bestaande plannen binnen de gemeente Dinkelland in de supermarktbranche, blijkt dat er hiervoor voldoende marktruimte is.

4.5.3 Algemene conclusie

Uit beide marktonderzoeken blijkt dat er voor onderhavig plan in principe voldoende marktruimte is en dat hiermee de winkelstructuur in Denekamp kan worden verbeterd.

5 Onderzoek/verantwoording

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De volgende aspecten komen hierbij aan bod:

- bodem;
- geluid;
- bedrijven en milieuzonering;
- luchtkwaliteit;
- flora en fauna;
- archeologie;
- waterhuishouding;
- externe veiligheid.

5.2 Bodem

Inleiding

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater in het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom zijn diverse verkennende en aanvullende milieukundig bodemonderzoeken uitgevoerd.

Onderzoeken Eurowerft 18a

Verkennd bodemonderzoek Eurowerft 18a

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Eurowerft 18a te Denekamp⁶. Dit is een deel van het onderhavige plangebied.

Aanleiding en doel

Aanleiding van het onderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit om vast te stellen of de locatie geschikt voor het beoogde gebruik en of er consequenties zijn voor de voorgenomen transactie.

Wettelijk kader

Het onderzoek is uitgevoerd conform de vigerende wettelijke normen en protocollen en voldoet aan de Kwalibo-wetgeving. De filterstelling is vanwege de aanwezigheid van een veenlaag (grote absorptiecapaciteit en daardoor geen/minder toestroom van grondwater) enigszins aangepast. Het filter is grotendeels boven de veenlaag geplaatst. Deze afwijking is dermate gering dat desondanks een representatief beeld van de bodemkwaliteit is verkregen.

⁶ Verkennd bodemonderzoek Eurowerft 18A in Denekamp, Envita Almelo B.V., kenmerk FLY/VN-30893, datum 31 januari 2011, definitief.

Strategie

De locatie is onderzocht conform de strategie voor een niet-verdachte locatie" (ONV). aanvullend is één extra boring uitgevoerd.

Resultaten

In onderstaande tabel zijn de resultaten van het bodemonderzoek samengevat weergegeven.

Visuele waarnemingen	Overschrijding van de			
	Achtergrondwaarde/streefwaarde	Plaatselijke achtergrondwaarde	Tussenwaarde	Interventiewaarde
Bovengrond (0-0,5 m-mv)				
Geen bijzonderheden				
Bovengrond (0-0,5 m-mv)				
Geen bijzonderheden				
Bovengrond (0-0,5 m-mv)				
Geen bijzonderheden	Barium, xylenen			

- = geen parameters in gehalten boven de betreffende toetsingswaarden aangetoond.

Conclusies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat:

- in de boven- en ondergrond geen verontreinigde stoffen zijn aangetroffen;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium en xylenen. Barium is hoogstwaarschijnlijk van nature aanwezig. Voor de licht verhoogde concentratie van xylenen is geen eenduidige verklaring te geven.

Er zijn geen stoffen in gehalten en/of concentraties boven de tussenwaarde aangetoond. Dit houdt in dat er op basis van de Wet bodembescherming geen aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

Conclusie

Het aspect 'bodem' leidt voor de locatie Eurowerft 18a niet tot belemmeringen.

Onderzoeken Nordhornsestraat 4

Verkennd en nader bodemonderzoek Nordhornsestraat 4

Inleiding

In de periode oktober – november 2010 is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Nordhornsestraat 4 in Denekamp⁷.

Aanleiding en doel

Aanleiding voor het onderzoek is de door de gemeente voorgenomen herontwikkeling van de locatie, waarbij het bestaande pand wordt gesloopt. De gemeente is voornemens woningbouw op de locatie te realiseren. In het kader van de Woningwet en de hieraan gerelateerde gemeentelijke bouwverordening waarin de verplichting tot een bodemonderzoek is opgelegd, is het doel van het verkennend bodemonderzoek om de actuele bodemkwaliteit vast te stellen.

⁷ Verkennend en nader bodemonderzoek Nordhornsestraat 4 in Denekamp, Envita Almelo B.V., kenmerk FLY/VN-30598, datum 17 december 2010, definitief.

Omdat tijdens het verkennend onderzoek in de mengmonsters van de boven- en ondergrond minerale olie is aangetoond in een gehalte boven de tussenwaarde en omdat in een separaat monster zink is aangetoond in een gehalte boven de interventiewaarde, is een nader bodemonderzoek uitgevoerd.

Wettelijk kader

Het onderzoek is uitgevoerd conform de vigerende wettelijke normen en protocollen en voldoet aan de Kwalibo-wetgeving.

Strategie

De locatie is onderzocht conform de strategie voor een "niet verdachte locatie" (ONV). Deze strategie is sober en doelmatig en geeft qua opzet en intensiteit een representatief inzicht in de bodemkwaliteit. Aanvullend op de NEN 5740 is in overleg met de gemeente Dinkelland aan de achterzijde van het perceel een extra peilbuis geplaatst en zijn boringen uitgevoerd. Nabij het voormalige tankstation en de perceelsgrens ten noorden van de onderzoekslocatie en nabij een voormalige oliegestookte heeft indicatief onderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek ter plaatse van de ondergrondse tank aan de voorzijde van het perceel is onderzocht conform de strategie voor een "verdachte locatie met één of meer ondergrondse opdagtanks (VEP-00)". De aangetroffen verontreinigingen met minerale olie en zink zijn tijdens het nader bodemonderzoek horizontaal en verticaal afgeperkt.

Analyseresultaten en conclusies

Op basis van onderhavig onderzoek blijkt:

Verificatie voormalig tankstation noordzijde perceelsgrens:

- ter plaatse van het voormalige verkooppunt ten noordwesten van de onderzoekslocatie is sprake van een sterke verontreiniging met xylenen in de grond. Minerale olie en ethylbenzeen zijn licht verhoogd aanwezig. Het grondwater is licht verontreinigd met ethylbenzeen, xylenen, naftaleen en minerale olie. Op basis van de onderzoeksresultaten is voldoende inzicht verkregen van de verontreiniging binnen de onderzoekslocatie. De mogelijkheid bestaat dat de onderzoekslocatie verontreinigd is geraakt door verspreiding van de verontreiniging bij het voormalige verkooppunt en dat de onderzoekslocatie in de toekomst verder verontreinigd wordt.
- ter plaatse van de voormalige ontluchtingspunten is sprake van een sterke zinkverontreiniging van 1,2 - 1,3 m -mv met een omvang van maximaal 2,5 m³. De verontreiniging is afdoende in beeld gebracht. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daarnaast is de grond ter plaatse licht verontreinigd met cadmium en PAK;

Ondergrondse tank straatzijde:

- ter plaatse van de ondergrondse minerale olietank aan de voorzijde van de onderzoekslocatie zijn in zowel grond als grondwater geen minerale olieproducten aangetoond;

Voormalig oliegestookte verwarmingsinstallatie:

- aan de buitenzijde van het pand zijn geen minerale olieproducten aangetoond. De bovengrond is licht verontreinigd met lood en PAK. Inpandig heeft geen onderzoek plaatsgevonden en er is geen grondwateronderzoek uitgevoerd.

Overig deel onderzoekslocatie:

- op het achtergelegen terrein is plaatselijk sprake van een sterke minerale olie verontreiniging met een omvang van circa 10 m³. De verontreiniging is afgeperkt op circa 0,9 m -mv. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- de bovengrond op het overige deel van onderzoekslocatie bevat overwegend sporen puin. Op een locatie waar de grond matig puinhoudend is en kolen en sintels zijn aangetroffen, zijn licht verhoogde gehalten van kwik, lood en zink aangetoond;
- in de ondergrond zijn geen verontreinigingen gemeten;
- het grondwater is licht verontreinigd is met barium, hetgeen waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong is.

Op basis van de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging, kunnen er uit bodemkwaliteitsoogpunt beperkingen bestaan voor de geplande bouwactiviteiten, waarbij gedacht kan worden aan de afvoer van verontreinigde grond.

Aanbevelingen

Omdat er formeel geen saneringsplicht is voor de aangetoonde verontreinigingen (er is géén sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging), hoeven er geen formele procedures (opstellen saneringsplan en/of BUS-melding) te worden doorlopen en er is geen formele beschikking nodig. Het is aan te bevelen om de verontreiniging in het kader van de herinrichtingsplannen te saneren door middel van ontgraving of isolatie. Om inzicht te hebben in de wijze van saneren en het te bereiken resultaat, wordt geadviseerd een plan van aanpak op te stellen. In het plan van aanpak wordt vanuit milieukundig oogpunt een beschrijving gegeven van de werkzaamheden die worden verricht. Daarnaast zal een beschrijving van de technische invulling van de werkzaamheden plaatsvinden, anderzijds zal het te bereiken doel en saneringsresultaat worden vastgelegd. Sanerende maatregelen moeten worden uitgevoerd door een BRL-7001 gecertificeerde aannemer en moet worden gecontroleerd door een BRL 6001 gecertificeerd adviesbureau. De grond zal afgevoerd moeten worden naar een erkende be- en/of verwerker.

Indien tijdens de sloop-/bouwwerkzaamheden de ondergrondse tank wordt aangetroffen moet deze conform de wettelijke bepalingen verwijderd worden door een erkende en gecertificeerde verwerker. Voorafgaand aan de verwijdering van de tank moet eerst toestemming gegeven worden.

Aanbevolen wordt te onderzoeken of de vermoedelijke septic-tank daadwerkelijk een septic-tank betreft en of dat er sprake is van een ondergrondse olietank voor de voormalige oliegestookte verwarmingsinstallatie. Indien het bestaande pand is gesloopt, is het aan te bevelen om ter plaatse een bodemonderzoek te verrichten. Aanbevolen wordt om specifiek aandacht te geven aan de voormalige oliegestookte verwarmingsinstallatie.

Ter plaatse van het voormalige afleverpomp van het pompstation ten noordwesten van de onderzoekslocatie is sprake van een sterke verontreiniging met minerale olieproducten die mogelijk onderhavige onderzoekslocatie verontreinigd. Het is aan te bevelen om de eigenaar van het betreffende perceel verantwoordelijk te stellen om verdere verontreiniging tegen te gaan en aansprakelijk te stellen voor de eventuele saneringskosten.

Aanvullend onderzoek tankverwijdering Nordhornsestraat 4

Dit briefrapport⁸ is opgesteld om vast te stellen of de verwijderde brandstoftank en septic tank die binnen het plangebied aangetroffen zijn, een negatieve invloed hebben gehad op de bodemkwaliteit.

Ter plaatse van de aangetroffen brandstoftank is de ondergelegen bodem bemonsterd en geanalyseerd op minerale olie en aromaten. Hierbij zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Ter plaatse van de septic tank is de op basis van geurwaarnemingen verdachte grond in depot geplaatst. De ontstane putbodem en putwand is bemonsterd en geanalyseerd op minerale olie en aromaten. Hierbij zijn geen noemenswaardig verhoogde gehalten aangetoond. Uit de analyseresultaten van het depot met de verdachte grond blijkt dat een lichte achtergrondwaarde voor minerale olie is aangetoond. Vanwege de geurwaarnemingen is geadviseerd het depot af te voeren.

Conclusie

Het aspect 'bodem' leidt voor de locatie Euowerft 18a niet tot belemmeringen.

Bodem Euowerft 20 tot en met 24

Er is geen bodemonderzoek voor de perceel van Ter Stal/Zee-man/Kruidvat, plaatselijk bekend Euowerft 20 t/m 24. De vloer van deze panden blijft liggen en er vindt geen functieverandering (het zijn en blijven winkels) plaats. Bovendien betreft het geen verdachte locatie. Om deze reden is er geen bodemonderzoek noodzakelijk voor deze percelen.

Bodemonderzoek Nordhornsestraat 6 en 8 (10)

Inleiding

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Nordhornsestraat 6-10 te Denekamp⁹. Het betreft het adres Nordhornsestraat 6 en 8, de locatie van de voormalige garage Nieuwenhuis.

Op de locatie zijn reeds enkele onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn echter gedateerd of voldoen niet geheel aan de NEN5740. Om die reden is een actueel bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het vastleggen van de bodemkwaliteit ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging.

Daarnaast is gepoogd middels het onderzoek te achterhalen of de voormalige activiteiten op de onderzoekslocatie een op het naastliggende perceel (noordoostelijk van de locatie) kunnen hebben veroorzaakt. De eigenaar van dit perceel geeft aan dat er op het achterste deel van de locatie een verontreiniging aanwezig is, die mogelijk is veroorzaakt door de voormalige activiteiten op de onderzoekslocatie.

Resultaten

⁸ Briefrapport mkb tankverwijdering Nordhornsestraat 4 in Denekamp, kenmerk RST/VN-30598A, datum 21-12-2010.

⁹ Rapport Bodemonderzoek, Nordhornsestraat 6-10 te Denekamp, Ingenieursbureau Oranjevoud B.V., Kenmerk 259433, februari 2013

Resultaten

Onverdacht terreindeel

- *Grond:* Ter plaatse van het onverdachte terreindeel bestaat de bodem tot 0,4 m-mv uit matig fijn zand met sporten baksteen. Visueel zijn geen olie-water reacties of bijmengingen aan ander bodemvreemd materiaal aangetroffen. Analytisch bevat de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan kwik.
De ondergrond tot 1,9 m-mv bestaat uit matig fijn zand. Vervolgens is tot 2,4 m-mv zand opgeboord. Visueel zijn geen bijmengingen aan bodemvreemd materiaal aangetroffen. Analytisch zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters gemeten.
- *Grondwater:* In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. Vermoedelijk is concentratie aan barium van nature licht verhoogd.

Perceelsgrens met naastgelegen terrein

- *Grond:* Ter plaatse van de perceelsgrens met het naastgelegen terrein bestaat de bodem tot maximaal 0,9 m-mv uit matig fijn humeus zand. Hieronder is circa 1,7 m-mv matig fijn zand opgeboord. Vervolgens is tot de maximaal geboorde diepte van 2,5 m-mv zwak tot sterk zandig leemlaag aanwezig.
- Visueel zijn in de boven- en ondergrond geen bijmengingen aan bodemvreemd materiaal, olie-water reacties of afwijkende geuren waargenomen. Analytisch zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond.
- *Grondwater:* Ter plaatse van de perceelgrens bevat het grondwater licht verhoogde concentraties aan barium, cadmium, molybdeen en zink. Ter plaatse van de locatie hebben in het verleden bovengrondse activiteiten plaatsgevonden. In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten. De oorzaak voor de licht verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater is niet bekend. Op de locatie hebben in het verleden geen activiteiten plaatsgevonden die de verhoogde concentraties aan zware metalen kunnen hebben veroorzaakt. Vermoedelijk zijn de concentraties aan barium, molybdeen en zink van nature verhoogd.
- Op het naastgelegen perceel bevat het grondwater in de bestaande peilbuis geen verhoogde concentraties aan de onderzochte parameters van het standaardpakket grondwater, MTBE en ETBE.

Toetsing

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege de aangetroffen verhogingen in de bovengrond en in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein.

Voorname conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Conclusie

Het aspect bodem is voldoende bekeken en zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

5.3 Geluid

5.3.1 Wegverkeer

Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin het geluid veroorzaakt door het spoor- en wegverkeer het woonmilieu mag belasten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen “geluidsgevoelige objecten” en “niet geluidsgevoelige objecten”. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen. Tevens kent de Wgh een onderzoeksplicht bij de aanleg van nieuwe wegen of een reconstructie van wegen. Bij deze situatie wordt gekeken in hoeverre de geluidshinder afkomstig van deze weg acceptabel is bij de nabij gelegen woningen.

Onderhavig plan

Het onderhavige bestemmingsplan voorzien alleen in het ontwikkelen van winkels. Bedrijfsgebouwen worden in de Wet geluidhinder niet als geluidsgevoelige objecten aangemerkt. Derhalve is het voor wat betreft de nieuwe winkels niet noodzakelijk een geluidonderzoek vanwege het wegverkeerslawaai ten behoeve van het onderhavige plangebied uit te voeren. Ook het beoogde kantoor bij de supermarkt is niet geluidsgevoelig.

Ook is geen nader akoestisch onderzoek benodigd om te bepalen of er sprake is van een hogere geluidbelasting op naburige bestaande woningen. Onderhavig plangebied sluit aan op de Meester Mulderstraat/Eurowerft en de Nordhornsestraat. Gezien de hoge verkeersintensiteiten die zich reeds op deze weg bevinden, hoeft niet te worden verwacht dat door onderhavig plan de geluidsbelasting op woningen gelegen aan deze weg significant toeneemt.

Conclusie

Het aspect ‘akoestiek wegverkeer’ zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

5.3.2 Industrielawaai

Akoestisch rapport industrielawaai

Inleiding

Voor de realisatie van de supermarkt is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidshinder op de omliggende woningen¹⁰.

Geluidsbelastingen uit de inrichting

De eerste 9 meter van de zuidgevel (ter hoogte van waarneempunt 48) van de woning Nordhornsestraat heeft een blinde gevel. In deze gevel zitten geen ramen en deuren, deze gevel is dan ook een dove gevel. Aangezien deze gevel doof is wordt deze gevel niet meegenomen in de toetsing van het plan.

Het overige deel van deze zuidgevel (ter hoogte van waarneempunt 47) is beoordeelt als een normaal waarneempunt en is meegenomen in de toetsing.

¹⁰ Akoestisch onderzoek industrielawaai, Eurowerft-Noord Denekamp, Gemeente Dinkelland, 11 januari 2013, kenmerk 100255, SAB.

Uit dit onderzoek blijkt dat bij zes woningen de grenswaarden van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit en bij geen van de woningen de bovenwaarden van 55 dB(A) uit het Gemeentelijk geluidsbeleid wordt overschreden ten gevolge van langtijdgemiddelde geluidshinder afkomstig uit de inrichting. De hoogste langtijdgemiddelde geluidsbelasting op een woning is 54 dB(A), deze waarde wordt gevonden op de woningen Nordhornsestraat 14 op de niet-dove gevel.

Maximale geluidsbelastingen

Uit dit onderzoek blijkt dat bij geen van de woningen de grenswaarden voor de maximale geluidshinder van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit wordt overschreden. De hoogste maximale geluidsbelasting op een woning is 70 dB(A), deze waarde wordt gevonden op de woning Van de Heydestraat 15 en 17.

Indirecte hinder

Bij 21 woningen zijn de indirecte geluidsbelastingen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Schrikkelcirculaire. Bij deze woning wordt niet de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 65 dB(A) overschreden. De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de indirecte hinder op een woning is 61 dB(A), deze waarde wordt gevonden op de woningen Nordhornsestraat 9 en 13.

Het plangebied wordt ontsloten op de Nordhornsestraat. Op deze straat worden ook het winkelgebied aan de Eurowerft ontsloten. Gezien de hoeveelheid winkels aan de Eurowerft is te verwachten dat deze winkels een veelvoud aan verkeer generen op de Nordhornsestraat. Daarom zal de toename van de geluidshinder door de realisatie van het plan relatief beperkt blijven.

Toename geluidshinder van wegverkeer

Uit de berekening de geluidsbelastingen naar de toename van de geluidshinder door het wegverkeer blijkt dat de grootste toename door de realisatie van het winkelcomplex plaats vindt op de woning Vledderstraat 26. Op deze woning bedraagt de toename 2,65 dB. Een deel van de toename (1,24 dB) wordt veroorzaakt door de autonome ontwikkeling van het verkeer. De overige 1,41 dB wordt veroorzaakt door toename van het wegverkeer door de realisatie van het winkelcomplex. Bij de overige woningen is de toename minder groot.

De hoogste geluidsbelasting op de woningen nabij het winkelcomplex Eurowerft bedraagt 59 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De optredende geluidsbelasting is daarmee hoger dan de ambitiewaarde⁹ van 48 dB maar lager dan de plafondwaarde van 63 dB.

Eindconclusie

Aangezien de grenswaarde van 70 dB(A) voor de maximale geluidsbelastingen uit het Activiteitenbesluit niet worden overschreden en de indirecte hinder binnen de normen uit de Schrikkelcirculaire is er voor deze twee beoordelingsgrootheden geen belemmering om het winkelcentrum Eurowerft te realiseren.

Wel wordt de grenswaarde van 50 dB(A) voor de langtijdgemiddelde geluidsbelasting uit het Activiteitenbesluit overschreden. Aangezien het redelijkerwijs niet mogelijk is de langtijdgemiddelde geluidsbelastingen terug te brengen tot de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit, kan de gemeente maatwerkvoorschriften voor deze supermarkt opstellen, zodat de realisatie van het winkelcentrum mogelijk is. Een dergelijk maatwerkvoorschrift kan worden opgesteld zonder dat de bovengrens van 55 dB(A) uit het gemeentelijke geluidsbeleid wordt overschreden.

De geluidshinder afkomstig van het wegverkeer blijft zowel in de huidige (2011), autonome (2023) en de toekomstige (2023 met plan) situatie onder de plafondwaarde van

63 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid bij de omliggende woningen, hierdoor is er sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat ten gevolge van wegverkeerslawaai. Vanuit akoestisch oogpunt is er dan ook geen belemmering voor de realisatie van het winkelcentrum aan de Eurowerf.

Aanvullende akoestische rapportage

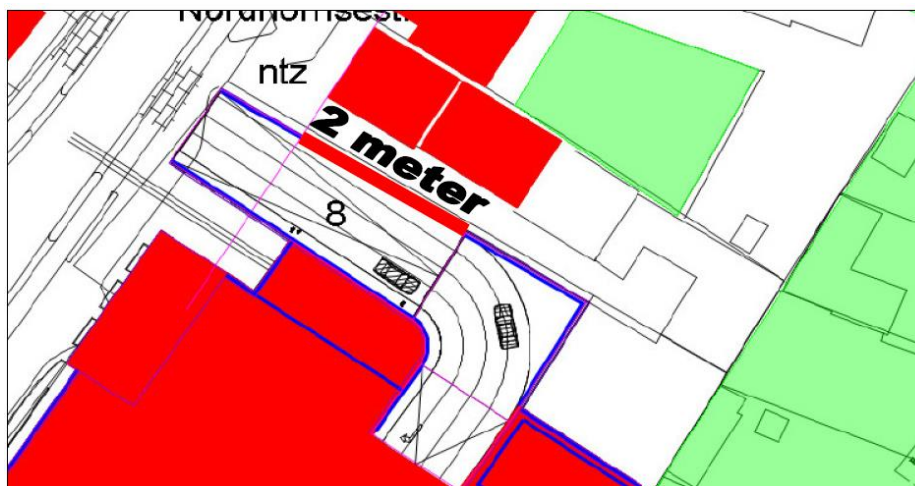
Inleiding

het kader van de beroepsprocedure, is door Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (StAB), die de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State adviseert bij beroepszaken, een advies uitgebracht inzake het voornoemde akoestische onderzoek. De kern van dit advies hield in dat met een hoger bronvermogen zou moeten worden uitgegaan van auto's die via de geprojecteerde hellingvaan van en naar het parkeerdek rijden. Wanneer deze hogere bronvermogens zouden worden gebruikt in de akoestische berekeningen, dan neemt de langtijdgemiddelde geluidsbelasting op de aangrenzende woning Nordhornsestraat 14 toe tot meer dan 55 dB(A). Dit is hoger dan de bovengrens van 55 dB(A) uit het gemeentelijke geluidsbeleid. Om deze reden zijn extra maatregelen nodig om ter afscherming van het geluid, namelijk door de balustrade langs de hellingbaan te verhogen.

In deze aanvullende akoestische rapportage¹¹ wordt beschreven hoe de balustrade bij de hellingbaan moet worden vormgegeven zodat wordt voldaan aan de bovengrens van 55 dB(A).

Resultaten

Om de bovengrens van 55 dB(A) te halen moet de balustrade achter de voorgevel van de woning Nordhornsestraat 14 worden verhoogd tot 2 meter over een lengte van 18 meter. In de onderstaande figuur is de ligging van de balustrade (rode lijn) weergegeven welke moet worden verhoogd tot 2 meter.



Kaartbeeld voorgeschreven hoogte balustrade hellingbaan

De binnenwaarde van 35 dB(A) uit het Bouwbesluit 2012 wordt in de woning Nordhornsestraat 14 gehaald bij een gevelwering van minimaal 20 dB(A). Echter, in de huidige situatie bedraagt de gevelwering minder dan 20 dB(A), blijkt uit een bouw-

¹¹ Akoestische berekening van de langtijdgemiddelde geluidsbelastingen op basis van de bronvermogens uit het StAB advies, SAB, kenmerk 100255, datum 20 februari 2014

akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd door Akoestisch bureau Tideman. In dit onderzoek worden geluidsisolerende maatregelen beschreven waardoor de gevelwering toeneemt zodat wel wordt voldaan aan de binnenwaarde van 35 dB(A) in de woning Nordhornsestraat 14. Deze maatregelen dienen te worden genomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect industrielawaai voldoende is onderzocht. Het aspect leidt niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Wel zullen in het kader van de melding voor het Activiteitenbesluit maatwerkvoorschriften moeten worden opgenomen ter voorkoming van geluidsoverlast. Tevens dient de hellingbaan te worden voorzien van een geluidsafschermende balustrade. Om af te dwingen dat deze balustrade wordt gerealiseerd zoals voorgeschreven, is hiervoor een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels opgenomen.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Bij ruimtelijke plannen is het van belang dat vooraf enerzijds wordt beoordeeld of de nieuwe functies worden gehinderd door bestaande functies en anderzijds of de nieuwe functies bestaande functies hinderen. Onderhavig plan betreft de realisatie van winkels. Winkels zijn hindergevend, dus er kan mogelijk sprake zijn van hinder op bestaande gevoelige functies in de omgeving. Voor voorgenoemde plannen is dit aspect bekeken.

Invloed door realisatie van de plannen op de omgeving

In de plannen ruimte voor detailhandel opgenomen. Dit zijn hindergevende functies. Eurowerft en de directe omgeving kan worden gekenmerkt als 'gemengd gebied'. Er zijn winkels aanwezig, er wordt gewoond en er is sprake van een belangrijke parkeer- en verkeersfunctie. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn milieugevoelige functies. De Vereniging Nederlandse Gemeenten heeft richtlijnen opgesteld voor hindercontouren rond milieugevoelige functies. Bij realisatie van de plannen dient daarmee rekening te worden gehouden.

Uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) blijkt dat dagwinkels vallen onder SBI-code 47 (SBI-codering 2008). Een supermarkt valt onder SBI-code 471. In beide gevallen geldt dat rekening gehouden moet worden met een maximale hindercontour van 10 meter. De VNG-richtlijnen gaan echter uit van een 'rustige woonwijk'. Omdat in de situatie van Eurowerft sprake is van een gemengd gebied, kunnen de hindercontouren met één stap worden verkleind. Dit betekent dat er voor de detailhandelsfuncties geen rekening hoeft te worden gehouden met hindercontouren. Realisatie van de plannen wordt dus niet belemmerd door hindercontouren voor de omgeving.

Invloed vanuit de omgeving op realisatie van de plannen

Onderhavig plan betreft alleen de realisatie van niet-hindergevoelige functies (supermarkt, winkels en een kantoorruimte als onderdeel van de supermarkt). Dit aspect is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

5.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) beschermt mensen tegen luchtverontreiniging. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het plan betreft de realisatie van een winkelcomplex in het centrum van Denekamp. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens niet voor voorzieningen en detailhandel. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk gemaakt moet worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De toename van de concentraties stikstofdioxide en fijn stof moeten daarom inzichtelijk gemaakt worden en vergeleken worden met de (N)IBM-grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De luchtvervuiling ten gevolge van het wegverkeer dient te worden ingeschat met kentallen van CROW en de NIBM-rekentool van het ministerie van VROM i.s.m. infomil.

Onderhavig plangebied

Ten behoeve van onderhavig plan is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd¹². Het onderzoek is een uitwerking van de vereisten die de Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) stelt ten aanzien van ruimtelijke projecten. Daarnaast vindt vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de afweging plaats of het aanvaardbaar is om het initiatief op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het initiatief zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het project betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijks- of 50 meter van een provinciale weg; Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.
- Het project leidt 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk, echter;
- De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen in 2011. (peiljaar 2011, 2015 en 2020) onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen af-

¹² Luchtkwaliteitonderzoek Eurowerft-Noord Denekamp, Gemeente Dinkelland, SAB, 25 januari 2011, projectnummer 100255.

nemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

5.6 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Er bevinden zich binnen het plangebied of in de nabijheid geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Onderhavig plan zal dus geen cultuurhistorische waarden schaden.

Archeologie

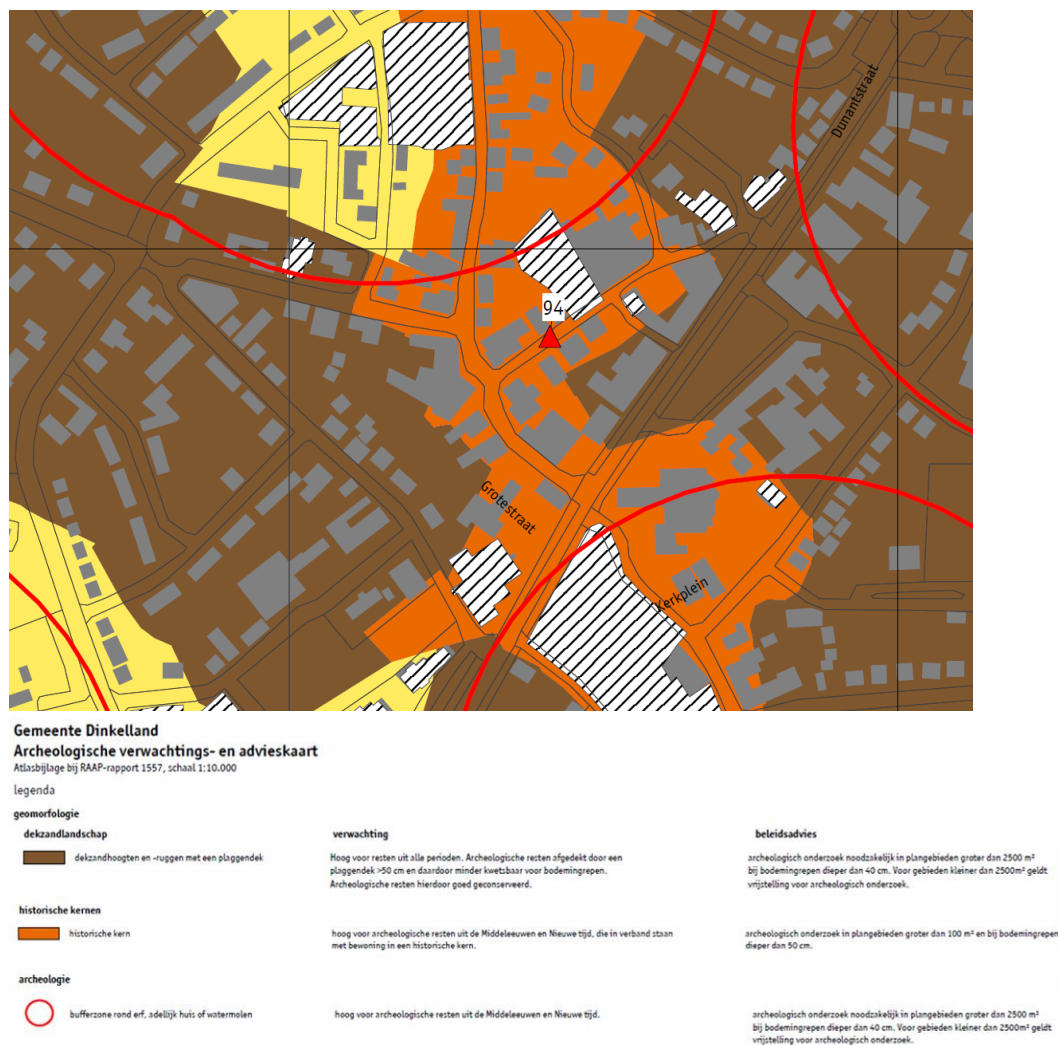
Inleiding

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans of indien het plangebied niet is gekarteerd.

Gemeentelijke archeologische beleidskaart

De gemeente heeft voor het gemeentelijke grondgebied een eigen archeologische beleidsadvieskaart laten opstellen (Gemeente Dinkelland, Archeologische verwachtings- en advieskaart, ISSN: 0925-6229, september 2007). In mei 2008 is op basis van dit stuk het gemeentelijke archeologische beleid vastgesteld.

Op de navolgende uitsnede van de bij dit rapport is het onderhavige plangebied opgenomen. Uit de kaart is op te maken dat onderhavig plan binnen de dekzandlandschappen valt. Hier is sprake van een hoge archeologische waarde voor archeologische resten uit alle perioden. Archeologische resten bevinden zich hier vlak onder het maaiveld en zijn daardoor kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten zijn hierdoor vaak minder goed geconserveerd. Archeologisch onderzoek wordt verplicht gesteld in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek. Tevens valt het gebied grotendeels binnen een beschermingszone. Hier geldt een hoge archeologische waarde voor archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Archeologisch onderzoek wordt verplicht gesteld in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.



Archeologisch bureauonderzoek

Inleiding

Ten behoeve van onderhavig plan is een archeologisch bureauonderzoek¹³ uitgevoerd. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de bebouwing zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord, dat in dit gebied vanaf 30 cm beneden maaiveld verwacht kan worden.

Specifieke archeologische verwachting bureauonderzoek

Op basis van bovenstaand bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld, waarvan de essentie is weergegeven in navolgende tabel.

¹³ Bureauonderzoek Eurowerft te Denekamp, gemeente Dinkelland, 14-02-2011, Synthegra.

Periode	Verwachting	Verwachte kenmerken vindplaats	Diepteligging sporen
laat-paleolithicum – mesolithicum	middelhoog	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen	Onder het plaggendek in de Apb-, E- en B-horizont
neolithicum – vroege middeleeuwen	hoog	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	Onder het plaggendek tot diep in de C-horizont
late middeleeuwen – nieuwe tijd	middelhoog	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen, losse (berm)vondsten, sporen van agrarische activiteit	vanaf maaiveld tot onder het plaggendek

Tabel: Archeologische verwachting per periode

Het plangebied ligt naar verwachting op een dekzandrug. In het dekzand heeft zich waarschijnlijk een veldpodzolgrond gevormd die wordt afgedekt door een plaggendek. Van het plaggendek gaat een beschermende werking uit op eventuele archeologische sporen en resten van vóór de middeleeuwen. Oppervlakkige verstoringen zoals ploegen hebben hierdoor geen invloed op het onderliggende bodemarchief. Op basis van de ouderdom van het dekzand kunnen in het plangebied archeologische resten vanaf het laatpaleolithicum worden verwacht.

Conclusie en aanbeveling

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied een verkennend booronderzoek geadviseerd om de bodemopbouw in kaart te brengen en daarmee het verwachtingsmodel te toetsen. Daarnaast zal de bodem worden onderzocht op de aanwezig van archeologische indicatoren.

Archeologisch booronderzoek

Op grond van een beoordeling van het bureaurapport door de regionaal archeoloog Hans Oude Rengerink is nader onderzoek slechts nodig naar deel van de locatie; Dit vervolgonderzoek is inmiddels uitgevoerd¹⁴. Hieronder worden de resultaten van dit onderzoek kort besproken.

Specifieke archeologische verwachting bureauonderzoek

De specifieke archeologische verwachting uit het separaat uitgevoerde bureauonderzoek wordt weergegeven in onderstaande tabel.

¹⁴ Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek Nordhornsestraat te Denekamp, gemeente Dinkelland, 20-05-2011, Synthegra.

Periode	Verwachting	Verwachte kenmerken vindplaats	Diepteligging sporen
laat-paleolithicum – mesolithicum	middelhoog	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen	Onder het plaggendek in de Apb-, E- en B-horizont
neolithicum – vroege middeleeuwen	hoog	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	Onder het plaggendek tot diep in de C-horizont
late middeleeuwen – nieuwe tijd	middelhoog	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen, losse (berm)vondsten, sporen van agrarische activiteit	vanaf maaiveld tot onder het plaggendek

Archeologische interpretatie veldonderzoek

De enkeerdgrond en de natuurlijke veldpodzolgrond is in het plangebied overwegend verstoord. Ter plaatse van de verstoringen kan de archeologische verwachting voor alle perioden naar laag worden bijgesteld. In de boringen waar een enkeerdgrond en een deels intacte podzolgrond is aangetroffen, die bestaat uit een B horizont, is het archeologisch niveau voor de periode paleolithicum tot en met de nieuwe tijd nog aanwezig.

Vuursteenconcentraties en haardkuilen uit het paleolithicum en mesolithicum en nederzettingen van het neolithicum die niet alleen bestaan uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen kunnen nog aanwezig zijn. Tijdens het booronderzoek zijn echter geen archeologische resten of indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats uit deze periode. Daarom kan de verwachting om archeologische waarden uit de perioden paleolithicum tot en met de nieuwe tijd aan te treffen ook voor het deel van het plangebied met een intacte bodem naar laag worden bijgesteld.

Aanbeveling

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat uit het verrichte onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden verwacht hoeven te worden. Met de uitgevoerde archeologische onderzoeken zijn voor het plangebied de archeologische waarden voldoende in beeld gebracht. Het aspect 'archeologie;' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.7 Flora en fauna

Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Flora en fauna onderzoek

Inleiding

Bij alle ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling. Uit een onderzoek moet blijken of met de ingrepen negatieve effecten op beschermde gebieden en soorten zijn te verwachten en of daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing is verkregen.

Om deze reden is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd ten behoeve van onderhavig plan¹⁵. Het onderzoek bestond uit een quick scan flora en fauna en een nader onderzoek. Beide worden hierna separaat besproken.

Quick scan flora en fauna

In de quick scan flora en fauna zijn de consequenties in het kader van de geldende natuurwet- en regelgeving in beeld gebracht.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of EHS. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied "Dinkelland". Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 1.800 meter afstand. Het dichtstbijzijnde gebied dat aangewezen is als EHS betreffen de bosgebieden ten zuidwesten van de kern op ongeveer 800 meter afstand. Het plangebied ligt buiten de grenzen van beide gebieden en heeft verder geen verbinding of relatie met de betreffende gebieden. Gezien de binnenstedelijke locaties, afwezigheid van een verbinding met het plangebied, afstand en kleinschalige ingreep zijn (in)directe effecten van de werkzaamheden en toekomstige inrichting op het Natura 2000-gebied en de EHS uit te sluiten.

Een vergunningaanvraag in het kader van de NB-wet is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

¹⁵ Flora- en faunarapportage, Denekamp, Eurowerft, Gemeente Dinkelland, 5 januari 2011, kenmerk 100255, SAB.

– Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

– Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten staat vermeld op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet en is daarmee strikter beschermd. Voor deze soorten geldt dat bij een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. De strikt beschermde Steenmarter, vleermuizen en Gierzwaluw zijn, gezien de verspreidingsgegevens, aanwezige habitats en soortspecifieke eisen niet op voorhand uit te sluiten binnen het plangebied.

Verder kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

	Jan.	Feb.	Mrt.	April	Mei	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dec.
Broedvogels												

Tabel: Indicatieve periode uit te voeren werkzaamheden. Groen: werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden. Oranje: werkzaamheden mogen uitgevoerd worden mits geen broedgevallen aanwezig zijn.

Conclusie

Uit de quick scan flora en fauna blijkt dat vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde Steenmarter, vleermuizen en Gierzwaluw niet zijn uit te sluiten binnen het plangebied. Een nader veldonderzoek is noodzakelijk om te specificeren of strikt beschermde soorten een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben.

Nader onderzoek flora en fauna

Op basis van de conclusies uit de quick scan is een nader onderzoek uitgevoerd. Op basis van het nader veldonderzoek kan gesteld worden dat in het plangebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen of overige belangrijke onderdelen van het leefgebied van Steenmarter, vleermuizen en Gierzwaluw aanwezig zijn. Met de plannen vindt dan ook geen aantasting plaats van vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten plaats. Het plangebied wordt wel gebruikt als foerageergebied voor vleermuizen en gierzwaluw. Het betreft echter geen dusdanig belangrijk foerageergebied dat het tijdelijk verlies ervan een verblijfplaats (tijdelijk) ongeschikt wordt. In de toekomstige situatie is het plangebied ook weer geschikt als foerageergebied voor beide soorten. Dit betekent dat met de plannen geen sprake is van aantasting van belangrijk foerageergebied.

Ontheffingsplichtige activiteiten zijn met de plannen niet te verwachten, waarmee het nemen van mitigerende en compenserende maatregelen of een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk is.

Tenslotte wordt een aantal vrijblijvende aanbevelingen gedaan.

Algemene voorwaarden

Met de plannen dient altijd rekening gehouden te worden met een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze voorwaarden zijn altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd.
- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

Conclusie

- Concluderend kan worden gesteld dat ecologisch onderzoek is uitgevoerd en dat hieruit blijkt dat het aspect 'flora en fauna' niet leidt tot belemmeringen voor onderhavig plan.

5.8 Waterhuishouding

Inleiding

Voor onderhavig plan is een watertoets uitgevoerd. Op basis van deze toets is de korte procedure van toepassing. Dit houdt in dat de planvorming van het plan doorgang kan vinden onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf uit het watertoetsdocument toepast wordt. Deze waterparagraaf is hieronder integraal opgenomen.

Standaard waterparagraaf

Inleiding

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan bestemmingsplan Eurowerft Noord.

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Regge en Dinkel een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren.

Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via (de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja):

- een gemengd stelsel
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd

ja

- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater
- hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG).

Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

Conclusie

Het watertoets-proces is doorlopen en er is een positief wateradvies afgegeven. Hiermee heeft het aspect 'waterhuishouding' voldoende aandacht gehad.

5.9 Externe veiligheid

Inleiding

Bij ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid vormt een onderdeel van de toetsing. Daarnaast moet vanuit het Besluit Externe Veiligheid en Inrichtingen (BEVI) afgewogen worden of het aanvaardbaar is om het initiatief in het plangebied te realiseren.

De te onderzoeken bronnen zijn te onderscheiden in twee groepen. Het gaat hierbij enerzijds om de opslag, productie en het gebruik van gevaarlijke stoffen en anderzijds om het vervoer van gevaarlijke stoffen. De opslag, productie en het gebruik van gevaarlijke stoffen heeft betrekking op bedrijven en inrichtingen (zogenaamde stationaire bronnen). Het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft betrekking op auto-, vaar-, en spoorwegen, alsmede buisleidingen en hoogspanningsleidingen (zogenaamde mobiele bronnen).

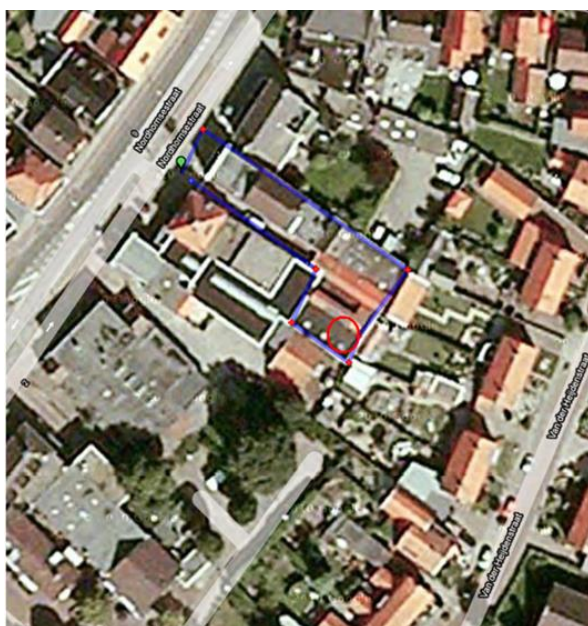
Externe veiligheid bij onderhavig plan

Er is een gemeentelijke nota 'Externe veiligheid' waaraan de plannen moeten worden getoetst. Daarbij wordt verwezen naar de provinciale risicokaart.

Uit bovengenoemde informatie blijkt dat er geen aspecten zijn op het gebied van externe veiligheid die realisatie van voorliggende plannen kunnen belemmeringen, met één uitzondering. Buiten het plangebied is een vuurwerkopslag aanwezig behorend bij de dierenpeciaalzaak Steenbeke. Om een dergelijke functie zijn veiligheidscontouren gelegen. Regels ten aanzien van vuurwerkopslag zijn vastgelegd in het Vuurwerkbesluit (2002), de Regeling nadere eisen aan vuurwerk (2004) en de recente Wijziging van de regeling nadere eisen aan vuurwerk. Uitgaand van de omvang van de opslag, het type vuurwerk en de handelingen die worden verricht, wordt uitgegaan van vaste afstanden tot risicovolle objecten.

Omdat er sprake is van opslag van maximaal 9500 kilo consumentenvuurwerk, heeft gemeente Dinkelland voor dit bedrijf aangegeven dat bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit van toepassing is en dat het besluit Externe veiligheid hierbij niet van toepassing is. Dit betekent dat bij de vuurwerkopslag sprake is van een vrijwaringsgebied van 9 meter, gemeten als radius vanuit het midden van de deur van de opslag. Het plangebied is gelegen binnen 9 meter van de opslag.

Wat betreft het plan dat onderhavig bestemmingsplan rechtstreeks toestaan, kan worden gesteld dat in de toekomstige situatie het winkelpand zich direct aansluitend aan de beoogde supermarkt bevindt. Het perceel behorend bij de winkel is echter L-vormig. Volgens de plattegrond van de inrichting behorend bij de milieuvergunning (afgegeven 21 december 2004) ligt de bunker annex vuurwerkopslagplaats in de zuidoosthoek van het perceel, binnen het bedrijfspand. In de onderstaande afbeelding is het betreffende perceel aangeduid met een blauwe lijn. De locatie van de vuurwerkopslag is aangeduid met een rode cirkel. De deur van de bunker bevindt zich aan de zuidwestzijde van de bunker.

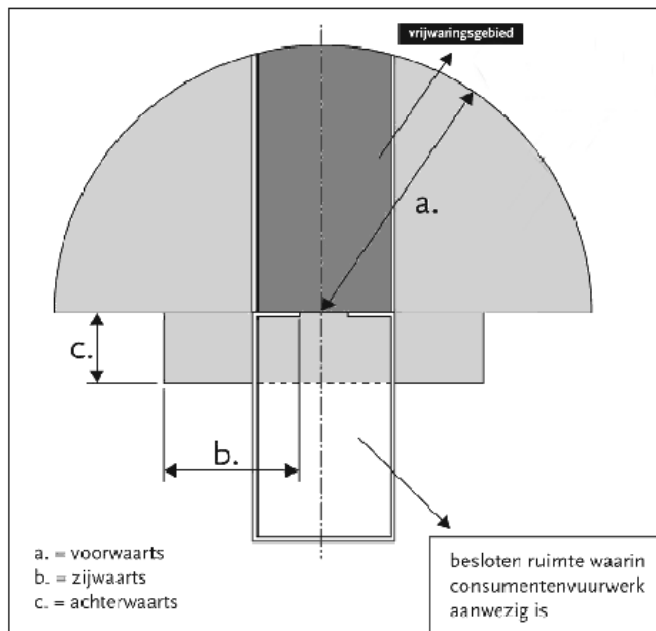


Kaart met aanduiding locatie vuurwerkopslag

Het nieuwe complex grenst niet aan de bunker van de vuurwerkopslag. In het deel van het plangebied dat zich bevindt binnen de radiaal van 9 meter van de deur van de vuurwerkopslag, zijn gepland een strook van het parkeerdek, een strook van de hellingbaan en een hoek van de supermarkt (magazijn).

Verkeer en parkeren worden in het Vuurwerkbesluit niet aangemerkt als kwetsbaar object. Hiervoor is geen sprake van belemmering.

Uit de begripsomschrijving van het Vuurwerkbesluit blijkt echter dat winkels wel gezien worden als kwetsbaar object, evenals andere gebouwen die worden gebruikt voor het verrichten van arbeid. Dit zou betekenen dat de vuurwerkopslag een deel van de realisatie van de supermarkt belemmert. Echter, artikel B.1.2.b uit bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit geeft aan dat binnen de veiligheidsafstand in voorwaartse richting (gemeten als radiaal vanuit het midden van de deuropening) een kwetsbaar object aanwezig mag zijn indien sprake is van een scheidingsconstructie. Een uitzondering wordt gemaakt voor het vrijwaringsgebied. Het vrijwaringsgebied is een gebied ter breedte van het front, gemeten vanaf het front naar voren toe. Ter verduidelijking is het navolgende figuur opgenomen.



Figuur: afstanden in voorwaartse, zijwaartse en achterwaartse richting vanuit de deuropening van een bewaarplaats of een buffer bewaarplaats en bijbehorend vrijwaringsgebied.

Uit de plattegronden bij de milieuvergunning blijkt dat de deuropening van de vuurwerkopslagplaats is gericht naar de noordoostkant. Het deel van het plangebied dat zich binnen de radiaal van 9 meter bevindt, ligt dus niet in het vrijwaringsgebied.

De mogelijkheid dat een kwetsbaar object aanwezig is binnen de radiaal van 9 meter van de deuropening van de opslag (artikel B.1.2.b) indien er sprake is van een scheidingsconstructie, mag dus opgaan voor het plangebied.

In het betreffende artikel wordt ook aangegeven aan welke eisen een dergelijke scheidingsconstructie dient te voldoen:

- de brandwerendheid mag niet lager zijn dan 60 minuten;
- er mogen zich geen openingen of ramen in bevinden
- de constructie dient te zijn vervaardigd van metselwerk, beton of cellenbeton.

Uit de bouwtekening behorend bij de milieuvergunning blijkt dat de deur van de vuurwerkopslag inpandig is. De deuropening komt uit in het magazijn. Uit dezelfde bouwtekening blijkt, dat de wand van het magazijn bestaat uit een dubbelsteens muur met spouw. In het algemeen geldt voor bakstenen wanden dat bij een dikte van 100 millimeter er al sprake is van een brandwerendheid van 90 minuten. We kunnen er vanuit gaan dat een dubbelsteens bakstenen muur aan deze eis voldoet.

Samengevat betekent het bovenstaande dat:

- een supermarkt een kwetsbaar object is;
- een deel van de supermarkt ligt binnen de 9 meter radiaal van de vuurwerkopslag;
- dat deel echter ligt buiten het vrijwaringsgebied;
- er tussen de deur van de vuurwerkopslag en de supermarkt sprake is van een dubbelsteens scheidingsconstructie (de muur van het magazijn) die voldoet aan de gestelde eisen.

Op grond van de bovenstaande informatie mag worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van de vuurwerkopslag zoals blijkt uit het milieudossier, geen belemmering betekent voor de realisatie van de voorliggende plannen.

Om zeker te zijn dat geen enkele veiligheidsnorm overschreden wordt, zelfs indien ooit aanpassingen plaatsvinden aan de dubbelsteens muur met spouw die op de bouwtekening van de vuurwerkopslag is aangegeven, zal de gevel van de supermarkt welke grenst aan de vuurwerkbunker van Steenbeke in een steenachtig materiaal uitgevoerd worden, mogelijk met een verzwaard binnenspouwblad.

Toevoeging

Er is ook getoetst aan het nieuwe Vuurwerkbesluit dat per 1 juli 2012 in werking is getreden. Dit leidt niet tot andere conclusies voor onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen via een aanduiding worden aangevuld. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en afwijkingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'onthefing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent twee bestemmingen: Centrum, Verkeer en Wonen.

Centrum

Deze bestemming is op het grootste deel van het plangebied gelegd. Binnen de bestemming zijn diverse functies mogelijk, naast detailhandel ook kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke doeleinden. Dit maakt enige uitwisseling tussen functies mogelijk zonder dat het bestemmingsplan direct dient te worden herzien. In een centrumgebied is dit wenselijk.

Horecabedrijven zijn niet rechtstreeks toegestaan gezien de potentieel grotere invloed op de omgeving van deze functie. Bij afwijking is het mogelijk voor maximaal 300 m² horeca te realiseren, mits aangetoond wordt dat er geen hinder optreedt op de omgeving en op de verkeers- en parkeersituatie.

Supermarkten zijn eveneens rechtstreeks toegestaan, echter niet binnen de gehele bestemming. Op de verbeelding is aangeduid op welke locatie de supermarkt toegestaan is. Deze aanduiding is conform het voorliggende plan gelegd op het deel van het bestemmingsvlak aan de Nordhornsestraat (niet direct aan de Eurowerft). Daarnaast is de maximale oppervlakte van de supermarkt begrensd tot 1.620 m². Een verruiming hiervan is hiernaast expliciet aangemerkt als strijdig gebruik.

Het grootste deel van het bestemmingsvlak is gelegd binnen het bouwvlak. Hier zijn de toegestane hoogtes aangeduid op de verbeelding. Ter plaatse van de aanduiding is een hellingbaan toegestaan. Dit betreft een bijbehorend bouwwerk dat buiten het bouwvlak is gelegen. De hellingbaan is ook binnen het bouwvlak mogelijk.

In voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een zogenoemde 'voorwaardelijke verplichting'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak¹⁶ blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting kan worden opgenomen. Omdat dit een relatief nieuw instrument is wordt een uitleg noodzakelijk geacht. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van enkele bouwkundige ingrepen

¹⁶ uitspraak "Linderveld" - AbRS 22 maart 2006, BR 2006, p. 546, nr. 200502510/1.

die moeten worden getroffen om te komen tot een passende ruimtelijke inpassing van het complex. Deze maatregelen zijn (mits ruimtelijk relevant, niet geheel geborgd middels sectorale wetgeving of middels de privaatrechtelijke overeenkomst welke is gesloten) als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen

Specifiek betreft de voorwaardelijke verplichting de volgende zaken:

- Het gaat om ten eerste het realiseren van het eerste deel van het geluidsscherm van de hellingbaan (de eerste 1,5 m gemeten vanaf de Nordhornsestraat) in doorzichtige bouwmaterialen (bijvoorbeeld glas). Dit is belangrijk omdat hiermee de aangrenzende woning niet teveel 'verstopt' achter de hellingbaan komt te liggen.
- Ten tweede gaat het om de vormgeving van de borstwering op het parkeerdek. Hiervan dient de bovenste meter te worden gerealiseerd in niet-doorzichtende lichtdoorlatende bouwmaterialen. Dit is bedoeld om enerzijds een niet te massieve bebouwingswand te creëren richting omwonenden en anderzijds om wel voldoende de privacy van de omwonenden te waarborgen.
- Ten derde gaat het om de constructie van de scheidingsmuur richting de aangrenzende vuurwerkopslag. Deze dient te voldoen aan het Vuurwerkbesluit 2012.
- Ten vierde gaat het om de maatvoering van de afschermdende bouwkundige voorziening ter hoogte van de hellingbaan. Deze dient deels 1 m en deels 2 m hoog te zijn (gemeten vanaf het wegvlak van de hellingbaan). Om deze regeling te verduidelijken is als bijlage bij de regels een tekening bijgevoegd.

Verkeer

Deze bestemming is gelegd op het beoogde openbare gebied, de parkeervoorzieningen en de ontsluitingswegen. Hier mogen geen gebouwen worden gerealiseerd (op een overkraging na ter plaatse van een aanduiding) en alleen (onder bepaalde voorwaarden) bouwwerken geen gebouw zijnde.

Wonen

Deze bestemming is van toepassing op enkele aanpalende woningen, namelijk de Van der Heijdenstraat 17, 19, 21 en 23. In het kader van onderhavig plan worden enkele kleine rest-percelen toegevoegd aan de bestaande woonpercelen. Deze hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Denekamp Kern' momenteel geen woonbestemming. In onderhavig bestemmingsplan wordt deze woonbestemming wel toegekend. Om te voorkomen dat de betreffende woningen met de bijbehorende percelen in verschillende bestemmingsplannen vallen, is ervoor gekozen de gehele woonpercelen in het bestemmingsplan op te nemen. De regeling in 'Denekamp Kern' is hierbij één-op-één overgenomen.

6.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

7 Economische uitvoerbaarheid

Tussen de gemeente Dinkelland en de private ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin is onder andere geregeld dat:

- De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de noodzakelijke onderzoeken voor rekening van de private ontwikkelaar zijn.
- De private ontwikkelaar ontwikkelt geheel voor eigen rekening en risico de opstallen alsmede de openbare ruimte op zijn eigendommen, inclusief het bouw- en woonrijp maken van zijn eigendommen.
- De gemeente Dinkelland zal voor eigen rekening en risico de openbare ruimte van de Nordhornsestraat, Kop Eurowerft Noord en de Meester Mulderstraat herinrichten.
- Planschade komt voor rekening van de private ontwikkelaar.

8 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Eurowerft-Noord” heeft met ingang van 21 december 2011 (t/m 31 januari 2012) voor een ieder gedurende een periode van zes weken tijdens de openingsuren ter inzage gelegen bij de receptie in het gemeentehuis te Denekamp. Tijdens de periode van terinzagelegging kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zijn of haar zienswijze naar voren brengen.

De binnengekomen zienswijzen zijn besproken en beantwoord in de reactienota. Deze is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.