

Toelichting

# bestemmingsplan “Bedrijventerrein Ootmarsum, Denekamperstraat 67”

---

Planstatus: vastgesteld

Datum: 1 oktober 2014

Plan identificatie: NL.IMRO.1774.OOTBPDNKAMPERSTR67-0401

Auteur: G.J. Preuter-Brunnekreef

1 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied .....	4
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer .....	6
2 Beleid.....	8
2.1 Algemeen.....	8
2.2 Provinciaal beleid .....	8
2.3 Gemeentelijk beleid .....	12
3 Onderzoek .....	14
3.1 Algemeen.....	14
3.2 Bedrijven en milieuzonering.....	14
3.3 Bodem .....	16
3.4 Geluid .....	17
3.5 Luchtkwaliteit .....	18
3.6 Externe veiligheid .....	19
3.7 Water.....	19
3.8 Archeologie & cultuurhistorie .....	20
3.9 Flora en fauna.....	21
3.10 Verkeer en parkeren.....	23
4 Planopzet.....	24
4.1 Algemeen.....	24
4.2 Regels .....	25
5 Uitvoerbaarheid .....	26
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	26
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	26



# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

Aan de Denekamperstraat 69 in Ootmarsum is fitnesscentrum 'Studio Sport' gevestigd. Het gebruik van het betreffende bedrijfspand voor fitness-activiteiten past niet binnen de geldende bestemming. Omdat dit gebruik niet in strijd is met het principe van goede ruimtelijke ordening is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, waarmee het gebruik van het bedrijfspand als fitnesscentrum wordt mogelijk gemaakt.

Echter door zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, is besloten om het fitnesscentrum "Studio Sport" te verhuizen naar elders. Het perceel Denekamperstraat 69 is door voorgenomen ontwikkelingen niet meegenomen in het actualisatiebestemmingsplan "Bedrijventerrein Ootmarsum". Hierdoor is het perceel niet voorzien van een passende bestemming. Daarom wordt dit bestemmingsplan vastgesteld met uitzondering van de aanduiding fitnesscentrum.

## **1.2 Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied ligt in het noordoosten van Ootmarsum, aan de zuidzijde van bedrijventerrein De Mors. Zie onderstaande afbeelding voor de ligging van het plangebied in Ootmarsum. Aan de oost- noord- en westzijde van het plangebied liggen bedrijven als hoveniersbedrijf Kemperink, de BAM en installatiegroep Lammerink. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Denekamperstraat met ten zuiden daarvan een woonwijk met overwegend vrijstaande woningen en tweekappers. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Ootmarsum, sectie C, perceelsnummer 2330. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 1308 m<sup>2</sup>. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.



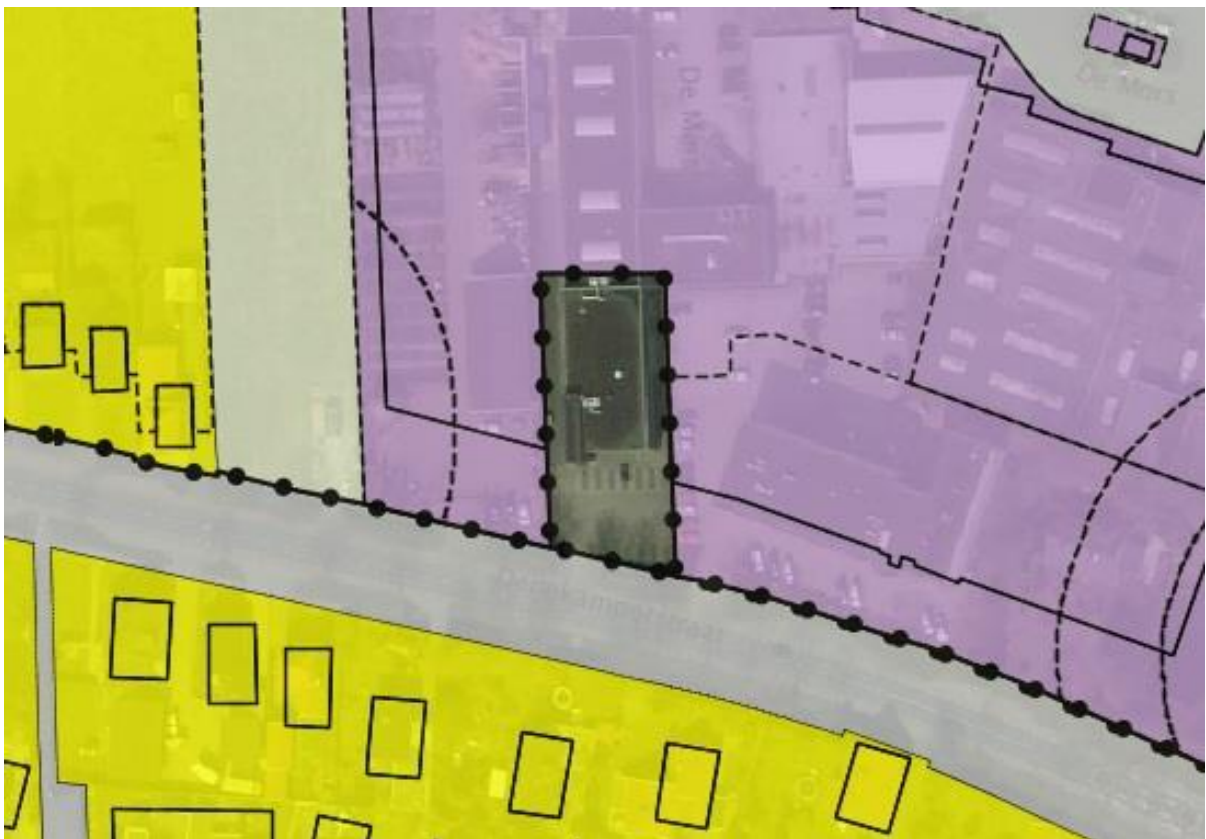
*Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: Google Maps)*

### **1.3 Geldend bestemmingsplan**

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Ootmarsum' (1977). Daarin is aan het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied' toegekend. Het bedrijfspand is in 2000 gerealiseerd met een vrijstellingsprocedure (artikel 19.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening). De gronden

kennen echter geen passende bestemming, doordat er met een vrijstellingsprocedure is gewerkt. Derhalve wordt voorliggend bestemmingsplan vastgesteld.

In het kader van de actualisering en digitalisering bestemmingsplannen is onlangs het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ootmarsum' vastgesteld. Dit actualisatieplan heeft een conserverend karakter, wat inhoudt dat alleen de feitelijke situatie van bebouwing en functies wordt opgenomen. Nieuwe projecten, zoals het positief bestemmen van het fitnesscentrum, zijn niet in het actualisatieplan meegenomen. In onderstaande afbeelding is goed te zien dat de Denekamperstraat 67, 69 en 45F buiten dat plangebied zijn gehouden. Wel wordt met de onderhavige herziening zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein, Ootmarsum'.



*Afbeelding 2: Ligging plangebied t.o.v. 'Bedrijventerrein Ootmarsum' (bron: ruimtelijke plannen)*

## 1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan wordt in de volgende hoofdstukken gemotiveerd en toegelicht. In hoofdstuk 2 komt eerst een beschrijving van het plan aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het plan getoetst aan de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Verdere toetsing van het plan vindt plaats in hoofdstuk 4, waar de relevante sectorale

randvoorwaarden als milieu, water, flora- en fauna aan bod komen. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de regels toegelicht, waarna in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van dit plan wordt verantwoord.

## 2 Beleid

### 2.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moeten gemeenten rekening houden met het relevante beleid van de diverse (hogere) overheden. Dit bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de nationale belangen zoals deze zijn verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk. Voor dit bestemmingsplan vormt het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel en het eigen gemeentelijke beleid het belangrijkste toetsingskader. Deze kaders worden in het vervolg van dit hoofdstuk behandeld.

### 2.2 Provinciaal beleid

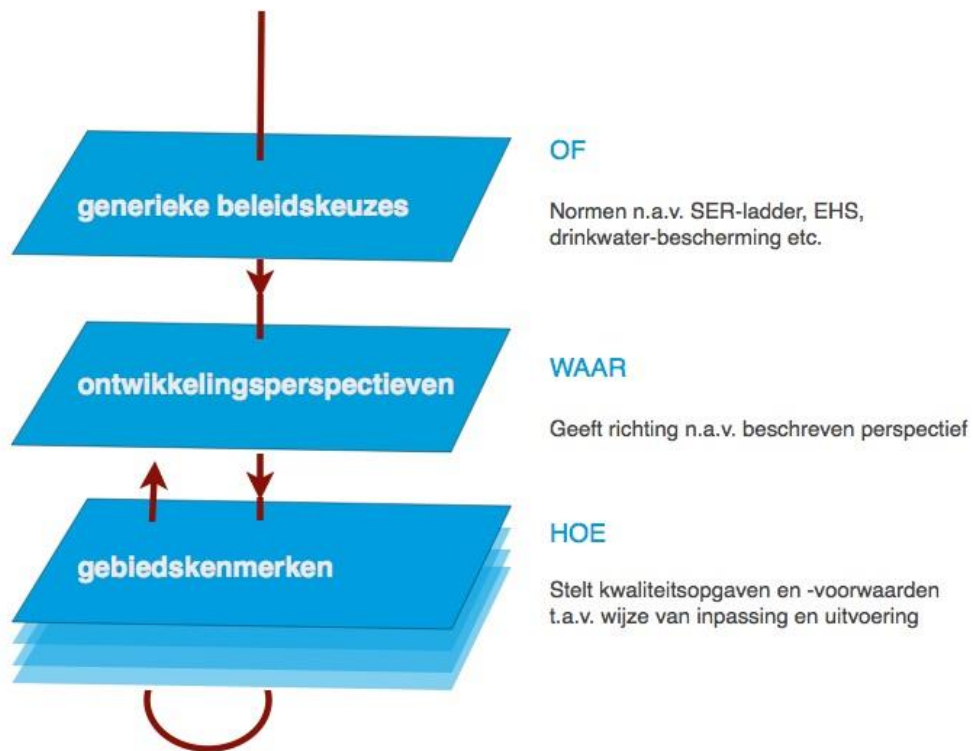
#### **Omgevingsvisie- & Verordening Overijssel**

Met de vaststelling van de Omgevingsvisie Overijssel op 1 juli 2009 geeft de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de provincie. In de beleidsnota presenteert de provincie het provinciale beleid, de provinciale belangen en de wijze waarop uitvoering wordt nagestreefd. De provinciale verordening wordt daarbij ingezet om provinciale belangen juridisch te borgen. De verordening bevat daarom dan ook geen nieuwe beleidskaders, maar regelt dat de provinciale belangen geborgd worden bij ruimtelijke plannen. Zowel de omgevingsvisie als de omgevingsverordening zijn in 2013 op een aantal onderwerpen aangepast met een actualisatieslag. Provinciale Staten hebben op 3 juli 2013 deze actualisatie Omgevingsvisie vastgesteld.

In algemene zin ligt de doelstelling van het provinciale beleid in het behalen van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Om dit te bereiken heeft de provincie een uitvoeringsmodel vastgesteld, waarmee kan worden bekeken of een plan in lijn is met het provinciale beleid. Daarvoor wordt het plan getoetst aan de generieke beleidskeuzes, het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en de lokale gebiedskenmerken. Zie onderstaande afbeelding.



### **Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**



*Afbeelding 4: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*

#### *Generieke beleidskeuzes*

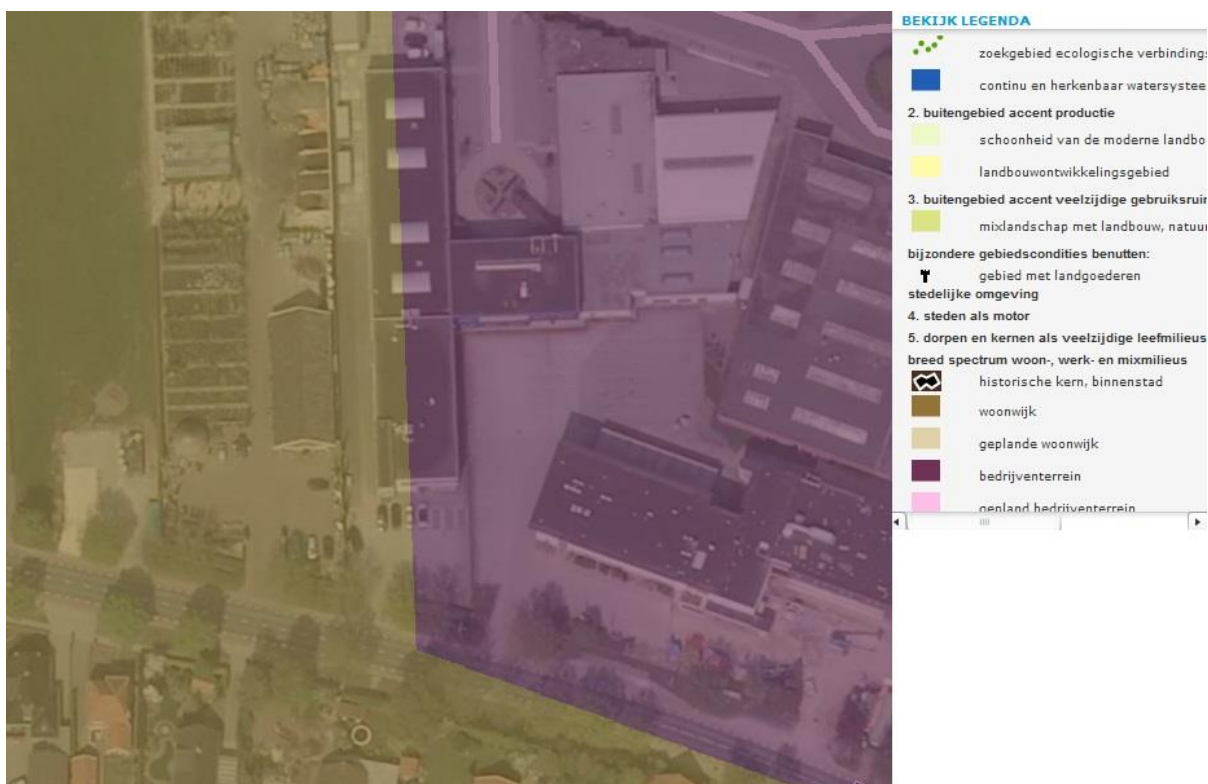
Bij de generieke beleidskeuzes gaat het om keuzes van de Europese Unie, het Rijk of de provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor het wel of niet toelaten van ontwikkelingen. Hierbij kan worden gedacht aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, maar ook aan reserveringen voor waterveiligheid, waterkwaliteit, natuurontwikkeling, externe veiligheid, etc. Dit plan bestaat uit het gebruik van een bestaand bedrijfsgebouw als fitnesscentrum. Het plangebied bevindt zich niet in een reserveringsgebied en er is geen sprake van extra ruimtebeslag. Bovendien is er door het hergebruik van een bestaand bedrijfspand sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, waarmee onnodig ruimtebeslag op een onbebouwde locatie wordt voorkomen. Deze ontwikkeling is niet in strijd met de generieke beleidskeuzes.

#### *Ontwikkelingsperspectieven*

Voor het plangebied gelden de ontwikkelingsperspectieven binnen de stedelijke omgeving. Het erf ligt binnen de ontwikkelingsperspectieven '*dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus; bedrijventerreinen 1955-nu en woonwijk ' en 'Nationaal Landschap Noordoost-Twente'.*

In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat de nadruk binnen dorpen en kernen steeds meer komt 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 een dorp of kern. Binnen het perspectief 'woonwijk' is daarbij ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. Binnen het perspectief 'bedrijventerrein' gaat het om de bestaande bedrijventerreinen en is er ruimte voor een herstructurering van bestaande monofunctionele werkmilieus. Binnen het ontwikkelingsperspectief 'Nationaal Landschap Noordost-Twente' dienen ontwikkelingen bij te dragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten (1) samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen, (2) de grote mate van kleinschaligheid en (3) het groene karakter.

Met onderhavig plan wordt een een bestaand bedrijfspand voorzien van de bestemming "bedrijventerrein" aan de rand van een bedrijventerrein en grenzend aan een woonwijk. Een dergelijke functie draagt bij aan het bestaande bedrijventerrein. Binnen het bedrijventerrein waarin het plangebied ligt zijn de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aanwezig. Geconstateerd wordt dat dit plan hier ook geen afbreuk aan doet.



Afbeelding 5: Ontwikkelingsperspectief Omgevingsvisie Overijssel (bron: atlas overijssel)

### Gebiedskenmerken

Binnen het plangebied is sprake van de volgende gebiedskenmerken:

- natuurlijke laag: stuwwallen en ruggen;
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: maten en flierenlandschap;
- lust- en leisurelaag: donkerte;
- stedelijke laag: bedrijventerrein 1955-nu / woonwijken 1955-nu.

De natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap en lust- en leisurelaag zijn niet meer herkenbaar binnen het plangebied dat al in gebruik is als bedrijventerrein. Het meest relevante gebiedskenmerk is hier dan ook de stedelijke laag waarin de locatie is aangeduid als bedrijventerrein/woonwijk.

In de catalogus gebiedskenmerken worden bedrijventerreinen als volgt omschreven: "*De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheid en hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied*" (p. 108). Deze beschrijving doet ook recht aan het plangebied dat bestaat uit een rechte kavel met een goede ontsluiting en bereikbaarheid via de Denekamperstraat. De provincie merkt daarbij op dat nieuwe functies hun intrede doen op het bedrijventerrein, waarbij ook niet perse op een bedrijventerrein behorende functies horen. De ambitie voor dit gebiedskenmerk is gelegen in vitale werklocaties. De provincie wil een herstructureringsproces op gang brengen om dit te bereiken.

De gebieden binnen het kenmerk 'woonwijken 1955-nu' worden in de catalogus omschreven als "*planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen*" (p. 106). Met deze omschrijving is duidelijk dat het plangebied geen onderdeel is van een planmatig opgezette woonwijk en qua kenmerk thuishoort binnen het kenmerk 'bedrijventerrein'. Hier zal dan ook niet nader op het gebiedskenmerk 'woonwijken 1955-nu' worden ingegaan, maar zoveel mogelijk worden aangesloten bij 'bedrijventerrein 1955-nu'.

Met dit plan wordt een bestaand bedrijfspand voorzien van de bestemming "bedrijventerrein". Deze herstructurering van bestaande bebouwing draagt bij aan de werkgelegenheid en vitaliteit van het bedrijventerrein, zonder dat dit afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen bedrijfspercelen. Er is sprake van zuinig ruimtegebruik. Het plan is in lijn met de ambities die horen bij het gebiedskenmerk 'bedrijventerrein 1955-nu'.

## **Conclusie**

Voorliggend bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid zoals dat is beschreven in de Omgevingsvisie en vastgelegd in de Omgevingsverordening.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### Structuurvisie gemeente Dinkelland

De structuurvisie gemeente Dinkelland bevat de hoofdlijnen van het gemeentelijke ruimtelijke beleid voor het grondgebied van de gemeente Dinkelland.

De structuurvisie bevat de volgende visie op hoofdlijnen voor Ootmarsum:

- Toeristische potenties doorontwikkelen, profielversterkende bedrijvigheid ontwikkelen, centrumfunctie en verzorgingsfunctie ontwikkelen;
- Woningbouw uitbreiding vindt plaats binnen de schil van de Dusinksweg (deze krijgt de status van een randweg). Voor woningbouw in het plan Brookhuis is circa tien hectare gereserveerd (130 woningen);
- Afronding bedrijventerrein De Mors IV aan de oostzijde door middel van oostelijke ontsluitingsweg vanaf de Denekamperstraat. Ten noorden van het bedrijventerrein vormt de verlegde Kropsbeek de afronding. Aldaar is ruimte voor een kleine uitbreiding (2,5 hectare);
- Verplaatsing tenniscomplex op flank Kuiperberg naar 'n Tooslag geeft de mogelijkheid de vrijkomende locatie te herontwikkelen, eventueel in de vorm van een Landhuis;
- De ambitie is er om de ruimtelijke kwaliteiten van de Molenbeek beter te benutten. Herstel van de beekloop van de Molenbeek is hiervoor noodzakelijk;
- Voor de kern is het Masterplan Ootmarsum met ontwikkellocaties vastgesteld. Dit Masterplan ligt ten grondslag aan de incidentele herstructurerings- en/of ontwikkellocaties binnen de kern Ootmarsum;
- Gebied ten noorden van wijk De Vinke tussen begraafplaats, sporthal en De Wildhof wordt herontwikkeld voor bouw commanderie, woningbouw, museum, horeca en parkeren.

Bij de thematische visie op bedrijventerreinen wordt aangegeven dat het huidige aanbod aan bedrijfspercelen voldoet aan de vraag. Er wordt nadruk gelegd op herstructurering en hergebruik van bestaande panden. Aspecten waarnaar wordt gekeken bij de herontwikkeling van bedrijventerreinen zijn de fysieke inrichting en de onderlinge samenwerking. Op de structuurvisiekaart bevindt het plangebied zich op de scheiding tussen 'historische lintbebouwing' en 'werkgebieden'.

Dit bestemmingsplan past binnen het streven van de gemeente Dinkelland om bestaande bedrijfspanden te hergebruiken, zodat er niet direct extra ruimtebeslag nodig is. Vanuit de fysieke inrichting bezien verandert er met dit plan niets. Het bestaande gebouw, de openbare inrichting en de parkeervoorzieningen zijn dermate dat deze geschikt zijn voor het beoogde gebruik. De conclusie luidt dat dit plan past binnen de visie van de gemeente Dinkelland.



*Afbeelding 5: Uitsnede kaart structuurvisie Dinkelland*

## 3 Onderzoek

### 3.1 Algemeen

Een vast onderdeel van een toelichting op een bestemmingsplan bestaat uit het onderzoek naar de gevolgen van het plan voor de relevante omgevingsaspecten. Europese richtlijnen over deze omgevingsaspecten, die steeds meer in de landelijke wetgeving verankerd zijn, werken door in de bescherming van de menselijke en natuurlijke omgeving. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een milieutoets, waarin aspecten als bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid aan bod komen. Dit kan echter breder worden getrokken met een onderzoek naar bedrijven en milieuzonering, archeologie, verkeer- en parkeren, flora- en fauna en uiteraard water. In de volgende paragrafen zal daarom aandacht worden besteed aan de diverse randvoorwaarden die vanuit de omgeving worden gesteld.

### 3.2 Bedrijven en milieuzonering

#### Algemeen

Bij een goede ruimtelijke ordening wordt enerzijds voorkomen dat er sprake is van onaanvaardbare hinder en gevaar bij milieugevoelige functies. Bij milieugevoelige functies gaat het daarbij onder meer om woningen, scholen en ziekenhuizen. Anderzijds dient ook te worden voorkomen dat bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als er milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Sinds de jaren '80 van de vorige eeuw wordt in het kader van een goede zonering van functies algemeen gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze publicatie bevat richtafstanden waarmee een eerste impressie kan worden gegeven over de gewenste afstand van bedrijven tot milieugevoelige functies. Daarbij moet niet worden vergeten dat het hier gaat om richtlijnen en geen harde normen. Het is dan ook mogelijk gemotiveerd van de publicatie af te wijken.

De VNG-publicatie biedt een systematiek waarbij bedrijven in categorieën worden ingedeeld op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per categorie worden daarbij richtafstanden aangegeven voor verschillende milieuaspecten. Het gaat dan om de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarbij wordt ook aangeduid welke grootste richtafstand moet worden aangehouden. Op onderstaande tabel is per milieucategorie van een bedrijf te zien welke richtafstand wordt gehanteerd ten opzichte van een rustige woonwijk.

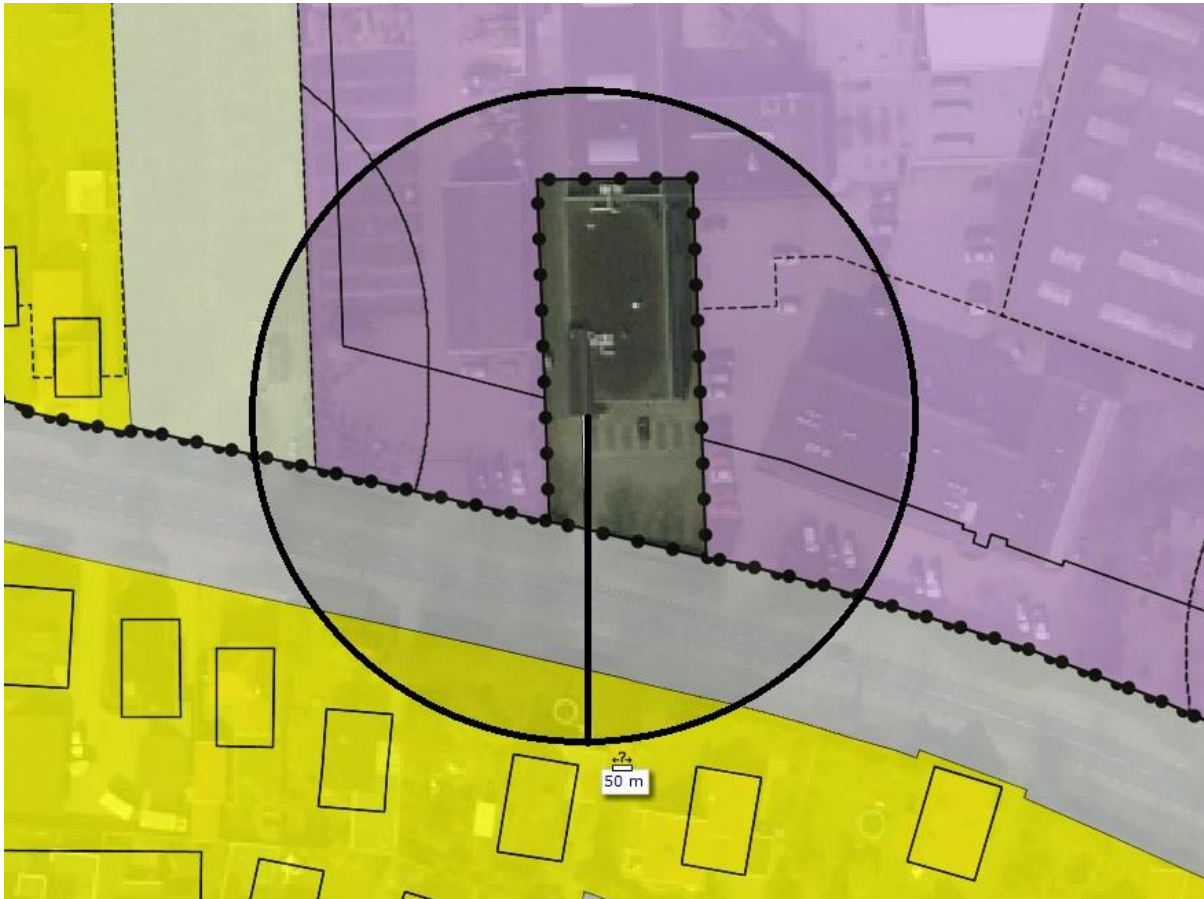
Milieucategorie	Aan te houden afstand tot rustige woonwijk
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter

3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

*Tabel 1: richtafstanden per milieucategorie*

### **Plangebied**

Binnen onderhavig plangebied worden bedrijven tot milieucategorie 3.1 mogelijk gemaakt binnen het bestaande bedrijfspand. Voor eventuele bedrijvigheid binnen milieucategorie 3.1 dient een richtafstand van 50 meter tot de meest nabijgelegen woningen worden aangehouden. Op onderstaande afbeelding is te zien dat binnen een straal van 50 meter om het bedrijfspand geen gevoelige functies zijn gelegen. Ook is het niet mogelijk binnen deze straal gevoelige functies te realiseren, omdat zowel het bedrijfspand, als de nabijgelegen woningen allen zijn voorzien van een bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gebouwd. Tot slot vormt het bedrijfspand geen gevoelig object voor de aangrenzende bedrijven en levert dit gebruik de naastgelegen bedrijven geen belemmeringen op in hun bedrijfsvoering.



*Afbeelding 6: Kaart zonering bedrijfsgebouw*

## **Conclusie**

Naar aanleiding van een eerste toets van het plan aan de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt verwacht dat dit plan geen onaanvaardbare milieuhinder oplevert voor omliggende woningen. De meest nabijgelegen woningen liggen allen op een grotere afstand dan de richtlijn van 50 meter.

## **3.3 Bodem**

### **Bodemonderzoek**

Ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan is het zaak door middel van een bodemonderzoek de bodemgesteldheid van het plan inzichtelijk te maken. Indien sprake is van bodemverontreiniging dient een afweging plaats te vinden over de te realiseren functies op dan wel nabij betreffende verontreiniging alsmede voor de mogelijke kosten omtrent bodemsanering. De kwaliteit van de bodem dient uiteindelijk



zodanig te zijn, dat zij geen belemmering oplevert voor de ter plaatse te realiseren bebouwing, c.q. functies.

### **Plangebied**

Het betreffende pand is vergund in 2001. Ten behoeve van het verlenen van de vergunning is destijds de bodemgesteldheid onderzocht. Uit het bodemonderzoek (1999) is gebleken dat ter plaatse van het pand alleen in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK is gemeten. Er worden geen waarden overschreden. De grond is geschikt bevonden om te bebouwen en te gebruiken.

### **Conclusie**

Aangezien in het pand sinds het verlenen van de vergunning in 2001 geen gebruiksfunctie heeft plaatsgevonden die een negatief effect kan hebben op de bodemgesteldheid, wordt gesteld dat de resultaten uit het bodemonderzoek van 1999 nog steeds actueel is.

## **3.4 Geluid**

### **Wegverkeerslawaai**

De wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijziging- of bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

### **Akoestisch onderzoek**

Naar aanleiding van het verzoek om een fitnesscentrum te realiseren aan de Denekamperstraat 67 te Ootmarsum is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Aangezien bij de vaststelling van het bestemmingsplan de aanduiding fitnesscentrum verwijderd is. Is het akoestisch onderzoek ook niet meer relevant en maakt derhalve geen onderdeel meer uit van dit bestemmingsplan.

### **Conclusie**

Het betreft een bestaand bedrijfspand welke voorzien wordt van de bestemming "bedrijventerrein". Dit past binnen het huidige geluidsbeleid.

## 3.5 Luchtkwaliteit

### Algemeen

Op 15 november 2008 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Op basis van artikel 5.16 van de Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld of een vrijstelling worden verleend, indien;

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of;
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de betreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of;
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekende mate" als bedoeld onder c is sprake in zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- Woningbouw: 1500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3000 woningen bij 2 ontsluitende wegen.
- Infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- Kantoorlocaties: 10.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 20.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

### Plangebied

Dit bestemmingsplan maakt geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk maar staat slechts het gebruik van een bestaand bedrijfspand als zodanig toe. Dit bestemmingsplan leidt slechts beperkt tot een toename van verkeersstromen, waarbij dit plan qua omvang niet in de buurt komt van de hiervoor onder c. genoemde ontwikkelingen.

## **Conclusie**

Dit bestemmingsplan zal per saldo niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Wet milieubeheer.

### **3.6 Externe veiligheid**

#### **Algemeen**

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels, zoals het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) en de 'circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' leggen steeds een koppeling tussen ruimtelijke ordening en risicodragende activiteiten in of naast een plangebied. Externe veiligheid is het vakgebied dat zich bezighoudt met industriële risico's en de invloed van die risico's op de samenleving. Industriële risico's zitten zowel in het produceren, verwerken en opslaan van gevaarlijke stoffen als het transporteren ervan. Het gaat steeds om grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron.

#### **Plangebied**

Uit de risicokaart voor Overijssel blijkt dat er in- of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.

## **Conclusie**

Er is vanuit het aspect 'externe veiligheid' sprake van een goede ruimtelijke ordening bij dit bestemmingsplan.

### **3.7 Water**

#### **Algemeen**

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 wettelijke 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).

## **Plangebied**

Voor dit bestemmingsplan is op 6 augustus 2013 de digitale watertoets ingevuld ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). Daaruit volgt dat er bij dit plan geen sprake is van een waterschapsbelang. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Regge en Dinkel heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het aspect water leidt daarmee niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

## **3.8 Archeologie & cultuurhistorie**

### **Algemeen**

Om het archeologisch erfgoed te beschermen moeten op grond van het Verdrag van Malta (1992) alsmede van het daarop gebaseerde thans in procedure zijnde wetsvoorstel eventuele archeologische resten in kaart gebracht worden, alvorens de bodem wordt verstoord. Rekening moet worden gehouden met in de bodem aanwezige archeologische waarden.

### **Plangebied**

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan per perceel onderzocht worden welke verwachtingswaarde het perceel heeft. De gemeente Dinkelland heeft een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld. Het rapport is opgesteld door RAAP en geeft voor het grondgebied de verwachtingswaarde voor archeologische resten aan. Aan de hand van deze kaart kan bepaald worden of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Figuur 7. Archeologische verwachtings- en advieskaart uitsnede (bron: RAAP)

Het plangebied ligt binnen het landschapstype 'beekdalen en overige laagten'. Voor deze gebieden geldt een lage archeologische verwachtingswaarde voor resten uit alle perioden. Er is sprake van vrijstelling van archeologisch onderzoek.

## Conclusie

Bij voorliggend bestemmingsplan vinden geen bodemingrepen plaats, omdat er sprake is van een functiewijziging van bestaande bebouwing. Bovendien is het plangebied gelegen binnen een lage archeologische verwachtingswaarden. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Bovendien blijkt uit een toets aan de cultuurhistorische atlas van Overijssel dat er binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## 3.9 Flora en fauna

Ecologie is een belangrijk aspect in de ruimtelijke planvorming. Daarbij gaat het niet alleen om de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op beschermde soorten, maar ook om de effecten op beschermde gebieden. De gebiedsbescherming en soortenbescherming zijn wettelijk vastgelegd in respectievelijk de gewijzigde *Natuurbeschermingswet 1998* en de

*Flora- en faunawet.* Vanuit nationaal ruimtelijk beleid is ook de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang.

### **Gebiedsbescherming**

Bij gebiedsbescherming moet gekeken worden naar de effecten van het bestemmingsplan op Natura 2000-gebieden en gebieden die behoren tot de EHS. Activiteiten die Natura 2000-gebieden kunnen schaden zijn verboden, tenzij de provincie hiervoor een vergunning verleent. Wanneer er activiteiten in of rond een Natura 2000-gebied gaan plaatsvinden, moet vooraf worden onderzocht of deze significante effecten op de specifieke instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende gebied (kunnen) hebben. De instandhoudingsdoelstellingen zijn/worden vastgelegd in de aanwijzingsbesluiten die voor de Natura 2000-gebieden worden vastgesteld. In de EHS mogen geen activiteiten plaatsvinden die afbreuk doen aan de wezenlijke natuurwaarden.

Het plangebied vormt geen onderdeel van een Natura 2000- en/of EHS- gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000 (Springendal & Dal van de Mosbeek) ligt op ca. 1500 meter. Het meest nabij gelegen EHS-gebied ligt op ca. 800 meter. Tussen deze gebieden en het plangebied bevinden zich diverse bedrijven en woningen. Het gebruik van het bestaande bedrijfsgebouw in het plangebied voor fitnessdoeleinden heeft geen significante effecten op deze bestaande Natura 2000- en/of EHS-gebieden.

### **Soortenbescherming**

In de Flora- en faunawet zijn planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde inheemse dieren te doden, te verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren. Dit bestemmingsplan ziet toe op het gebruik van een bestaand bedrijfsgebouw als fitnesscentrum. Daarbij wordt er geen bebouwing gesaneerd of beplanting gerooid en vindt er alleen in pandig een gewijzigd gebruik plaats. Het is daarmee aannemelijk dat dit plan geen negatieve effecten heeft op beschermde, dan wel onbeschermde soorten flora- en fauna.

### **Conclusie**

Dit bestemmingsplan heeft geen nadelige gevolgen voor Natura 2000- of EHS-gebieden of op beschermde soorten.

### **3.10 Verkeer en parkeren**

#### Verkeer

De extra verkeersaantrekkende werking van een bestaand bedrijfspand ten opzichte van andere bedrijvigheid in het plangebied is beperkt. Het plangebied wordt zowel voor snel- als langzaam verkeer ontsloten via de Denekamperstraat. Voor fietsers bevindt zich een fietssuggestiestrook langs de Denekamperstraat, waarmee er sprake is van een veilige ontsluiting voor fietsers. Tot slot bevindt zich op een afstand van nog geen 50 meter van het bedrijfspand een bushalte, zodat de locatie ook per openbaar vervoer te bereiken is. Geconcludeerd wordt dat het plangebied een goede bereikbaarheid kent en er sprake is van een goede verkeerskundige situatie.

#### Parkeren

De parkeerbehoefte van het bedrijfspand wordt op eigen terrein opgevangen.

## 4 Planopzet

### 4.1 Algemeen

Een 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 gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Een toelichting op de bestemmingen is hieronder opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

### Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over vier 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 bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen die specifiek ingaan op bijvoorbeeld de bouwhoogte, situering van gebouwen en de toegestane functies. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouwen/of gebruiksregels. In een enkel geval worden ruimere mogelijkheden geboden door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.

#### *3. Algemene regels.*

In het derde hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Deze bepalingen hebben betrekking op het gehele plan. Het betreffen achtereenvolgens algemene regels, zoals een anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.



#### *4. Overgangs- en slotregels.*

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Deze zijn vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

#### **4.2 Regels**

Bij de regels voor dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ootmarsum'. Aan het plangebied is daartoe de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend. Met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' is bepaald dat bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. De toegestane bedrijfscategorieën verwijzen naar een Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage aan de regels is toegevoegd. Met de functieaanduiding 'fitnesscentrum' is bepaald dat ook een fitnesscentrum is toegestaan.

Het bedrijfspand is voorzien van een bouwvlak. Een gebouw mag uitsluitend binnen dit bouwvlak worden gebouwd. Voor de bouwhoogte is binnen het bouwvlak de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte' opgenomen. Er geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.6, eerste lid onder f moet een bestemmingsplan vergezeld gaan van een toelichting waarmee inzicht wordt geboden in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het uitgangspunt is dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk die geheel voor rekening en risico komt van de aanvrager en geen bouwplan is. Er zijn eveneens geen verhaalbare kosten voor de gemeente. De gemeenteraad kan daarom besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Er is wel met de aanvrager een planschade-overeenkomst gesloten. Daarin zijn onder andere afspraken gemaakt over het verhalen van eventuele tegemoetkoming in planschade.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om rechtskracht te krijgen moet dit bestemmingsplan de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegde procedures doorlopen. Daarbij worden de volgende stappen doorlopen.

#### Vooroverleg

Overheden en instanties werden in het verleden altijd uitgenodigd voor het indienen van overlegreacties (artikel 3.1.1. Bro). Waar nodig werd het plan aangepast naar aanleiding van de ingediende reacties. De betreffende overheden hebben echter ook de mogelijkheid vooraf te bepalen in welke gevallen vooroverleg vereist is. Zowel het Rijk, de provincie Overijssel als het waterschap Regge en Dinkel hebben hiervan gebruik gemaakt.

Omdat dit plan geen raakvlakken heeft met nationale belangen, kan vooroverleg met de diverse Rijksdiensten achterwege blijven. Ook de provincie Overijssel heeft per brief van 15 maart 2011 een lijst met categorieën plannen bekend gemaakt waarvoor geen vooroverleg noodzakelijk is. Dit plan wordt in deze lijst geschaard onder A.2, bedrijfsdoeleinden. Nader vooroverleg met de provincie is daarom niet van toepassing.

Via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is de digitale watertoets geraadpleegd. Voor dit bestemmingsplan is op 6 augustus 2013 de digitale watertoets ingevuld. Daaruit volgt dat er bij dit plan geen sprake is van een waterschapsbelang. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Daarmee is aan de verplichting tot vooroverleg met het waterschap voldaan.

#### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen vanaf 13 december 2013 voor de duur van 6 weken. Zoals bepaald in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Hierbij is eenieder gedurende 6 weken in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Hiervan is gebruik gemaakt. In de bijbehorende reactienota zijn de ingediende zienswijzen voorzien van een gemeentelijke reactie. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld.

### **Vaststelling**

De gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast. Daarbij neemt de raad ook een besluit over de ingediende zienswijzen. Tijdens de daarop volgende ter-inzage-termijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag na de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.