



# GEMEENTE DINKELLAND

## Bestemmingsplan

### “Commanderie Ootmarsum”

Oktober 2013

Vastgesteld

gemeente **Dinkelland**

**BJZ.nu**  
bestemmingsplannen

## Bestemmingsplan Commanderie Ootmarsum

**Plannaam:** *Commanderie Ootmarsum*  
**Plannummer:** *NL.IMRO.1774.OOTBPCOMMANDERIE.0401*  
**Plantype:** *Bestemmingsplan*  
**Status:** *Vastgesteld*



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66  
E: info@bjz.nu  
I: www.bjz.nu*

## Toelichting

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	9
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>10</b>
2.1	OOTMARSUM .....	10
2.2	DE COMMANDERIE - HET HOOGHE HUYS .....	11
2.3	HET PLANGEBIED .....	12
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>15</b>
3.1	AANLEIDING .....	15
3.2	UITGANGSPUNTEN .....	15
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>22</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	22
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	23
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	30
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU-ASPECTEN .....</b>	<b>38</b>
5.1	GELUID .....	38
5.2	BODEMKWALITEIT .....	40
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	41
5.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	43
5.5	MILIEUZONERING .....	47
5.6	VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING .....	49
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>FLORA &amp; FAUNA, ARCHEOLOGIE &amp; CULTUURHISTORIE, WATER EN MOLENBIOTOOP 50</b>	<b>50</b>
6.1	FLORA & FAUNA .....	50
6.2	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	52
6.3	WATER .....	56
6.4	MOLENBIOTOOP .....	60
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>61</b>
7.1	INLEIDING .....	61
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	61
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	62
7.4	HANDHAVING .....	66
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>67</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>INSPRAAK EN VOOROVERLEG .....</b>	<b>70</b>
9.1	VOOROVERLEG .....	70
9.2	INSPRAAK .....	71
9.3	ZIENSWIJZEN .....	71

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING ..... 72**

BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN BEELDKWALITEIT VOOR HET COMMANDERIETERREIN IN OOTMARSUM.....	73
BIJLAGE 2:	SCHETSEN VO + OPENBARE RUIMTE.....	74
BIJLAGE 3	PEILHOOGTES.....	75
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	76
BIJLAGE 5	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	77
BIJLAGE 6	CAROLA-BEREKENING .....	78
BIJLAGE 7	ADVIES REGIONALE BRANDWEER.....	79
BIJLAGE 8	FLORA- EN FAUNAONDERZOEK.....	80
BIJLAGE 9	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	81
BIJLAGE 10	ARCHEOLOGISCHE BEGELEIDING BODEMSANERING GEMEENTEWERF.....	82
BIJLAGE 11	GEOHYDROLOGISCH ONDERZOEK .....	83
BIJLAGE 12	WATERSTRUCTUURPLAN .....	84
BIJLAGE 13	ONDERZOEK MOLENBIOTOOP.....	85
BIJLAGE 14	MARKTONDERZOEK HOTEL.....	86
BIJLAGE 15	TOELICHTING OP DE EXPLOITATIE-OPZET .....	87
BIJLAGE 16	WONINGBEHOEFTE-ONDERZOEK.....	88
BIJLAGE 17	INSPRAAKREACTIENOTA.....	89
BIJLAGE 18	ZIENSWIJZENNOTA .....	90

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

In de historische kern Ootmarsum (gemeente Dinkelland) stond ooit een kasteel met fraaie tuinen: de Commanderie Ootmarsum. In 1811 werd de Commanderie verlaten, waarna het kasteel met de tuinen in verval raakte en later werd gesloopt. Nu, meer dan 200 jaar later, wordt de sloop van het kasteel als een groot gemis gezien. Initiatiefnemers van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zijn voornemens het plangebied ter grootte van 13 hectare te herontwikkelen. Hiermee wordt de Commanderie weer zichtbaar en zal het gebied een nieuw attractief onderdeel van Ootmarsum vormen. Overigens wordt opgemerkt dat er geen sprake zal zijn van een reconstructie van een historische situatie die ooit heeft bestaan, maar van een op de geschiedenis geïnspireerde ontwikkeling. In 2007 is besloten vier belangrijke doelstellingen op te nemen als voorwaarde voor de ontwikkeling van het plangebied:

- Herontwikkeling van de gemeentewerf;
- Realisatie van een Commanderiegebouw met een recreatief toeristische functie;
- Een efficiëntere indeling van het Openluchtmuseum;
- Uitbreiding van de parkeerplaats de Stadsweide.

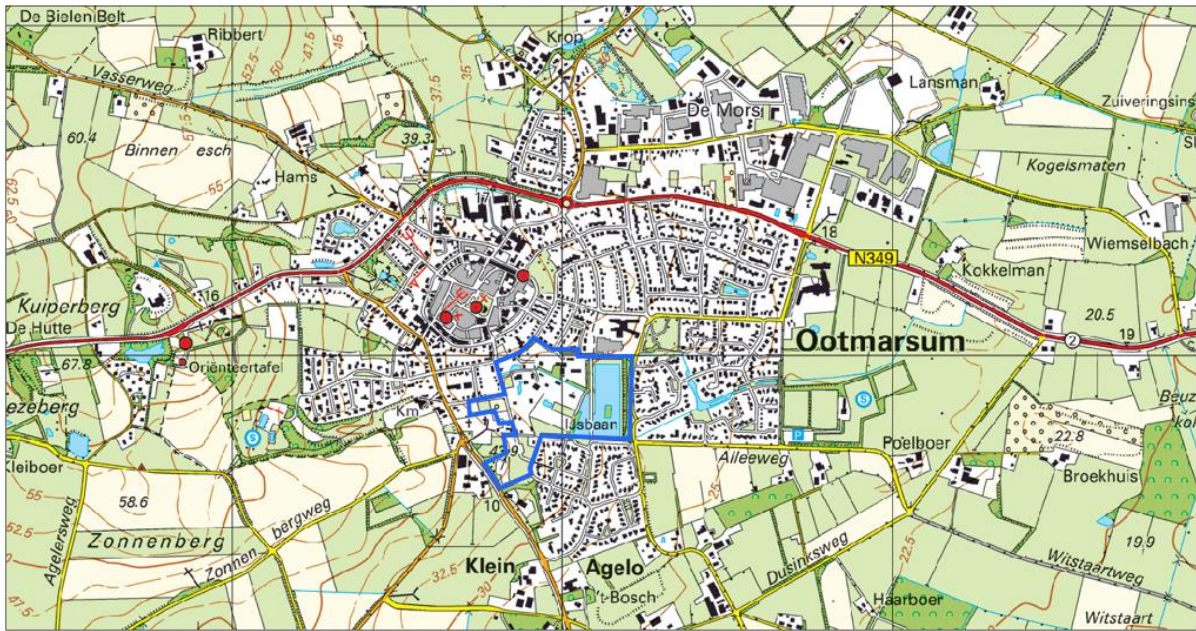
Hiertoe is een ontwerp voor de in dit bestemmingsplan besloten plangebied uitgewerkt, waarbij het Openluchtmuseum, de woningbouw en het nieuwe Commanderiegebouw (met verschillende functies) samen een nieuw landgoed vormen. Het ontwerp gaat uit van de ontwikkeling van een nieuw gezicht van de voormalige Commanderie, het uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen van de Stadsweide, het intensiveren van het Openluchtmuseum en het ontwikkelen van luxe woningen, waarbij de historische setting van het gebied wordt gerespecteerd.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met de vigerende bestemmingsplannen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de historische kern van Ootmarsum. Onderstaande afbeelding geeft de ligging en begrenzing van het plangebied weer.





Figuur 1.1: Ligging en begrenzing van het plangebied in Ootmarsum (Bron: Kadaster)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Commanderie Ootmarsum" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1774.OOTBPCOMMANDERIE-0401) en een renvooi;
- regels;
- toelichting (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### 1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van de bestemmingsplannen "Ootmarsum" , , "Ootmarsum herziening 1978-1" en "Vinke I" (Stadsweide). Het bestemmingsplan "Ootmarsum" is op 24 februari 1976 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ootmarsum vastgesteld en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 april 1977. Het bestemmingsplan "Ootmarsum herziening 1978-1" is op 27 maart 1979 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ootmarsum vastgesteld en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 juni 1980. Het bestemmingsplan "Vinke I" is als ontwerpplan op 23 mei 1991 ter inzage gelegd. Op 25 juni 1991 is het bestemmingsplan "Vinke I" door de gemeenteraad vastgesteld en op 31 oktober 1991 door Gedeputeerde Staten van Overijssel gedeeltelijk goedgekeurd. Het bestemmingsplan "Vinke I" is op 27 december 1991 in werking getreden.

Beide bestemmingsplannen en de daarop volgende wijzigingen en herzieningen zijn gedetailleerde plannen. Het voert te ver om uitgebreid alle verschillende bestemmingen van de gronden in detail toe te lichten en weer te geven. Globaal worden binnen deze bestemmingsplannen de navolgende bestemmingen onderscheiden:

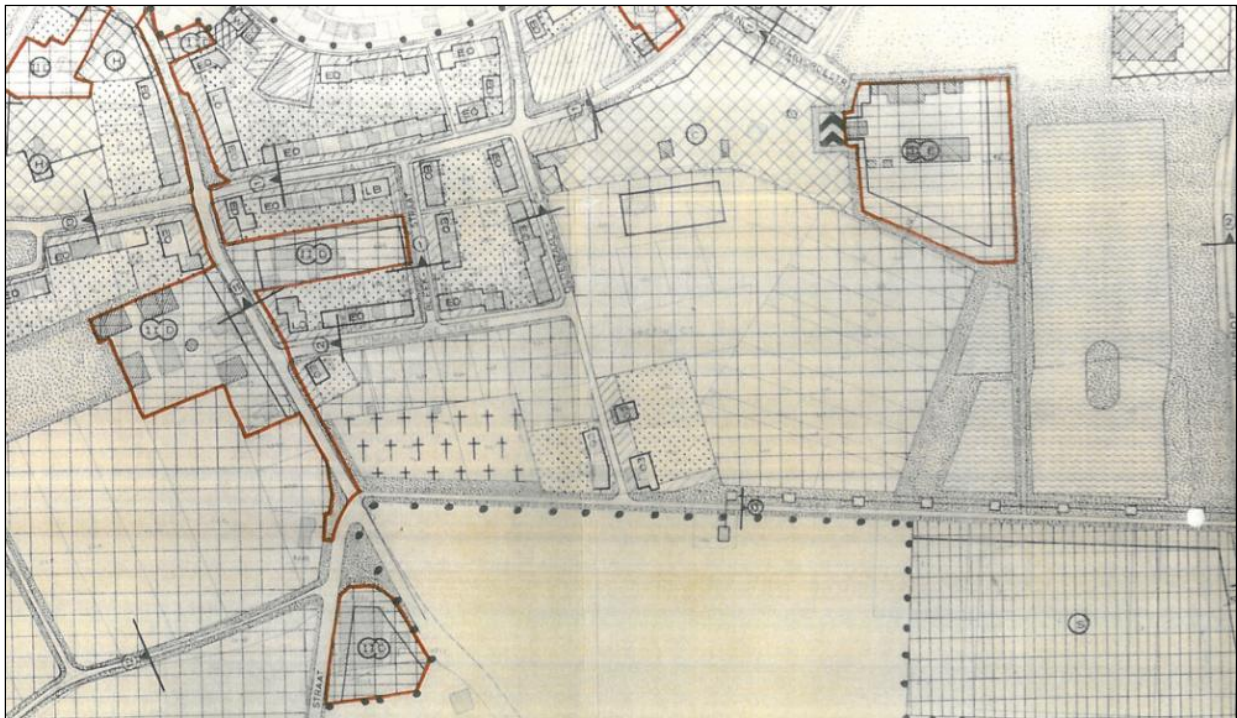
Op basis van het bestemmingsplan "Ootmarsum":

- 'Agrarisch gebied';
- 'Openbaar Groen';
- 'Weg';
- 'Water';
- 'Parkeerterrein';
- 'Bijzondere doeleinden' in de categorie cultuurhistorische doeleinden;
- 'Woningbouw EO'.

Op basis van het bestemmingsplan "Ootmarsum herziening 1978-1":

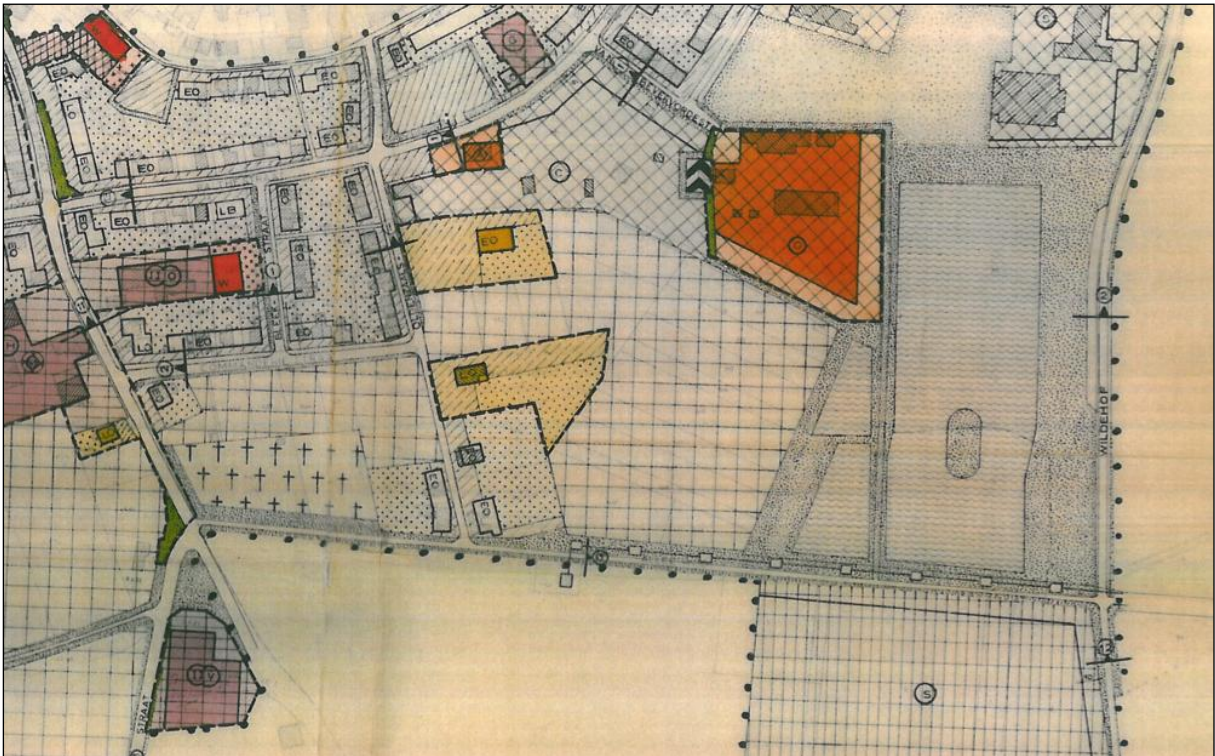
- 'Openbaar groen';
- 'Bijzondere doeleinden' in de categorie openbare doeleinden;
- 'Bijzondere doeleinden' in de categorie mortuarium;
- 'Openbare nutsbebouwing';
- 'Woningbouw EO';
- 'Woningbouw L';
- 'Bedrijfsterrein II', categorie opslag van textielproducten.

Figuur 1.2. bevat een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan "Ootmarsum", figuur 1.3 bevat een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan "Ootmarsum herziening 1978-1".



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan "Ootmarsum" (Bron: Gemeente Dinkelland)





Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan "Ootmarsum herziening 1978-1" (Bron: Gemeente Dinkelland)

In het bestemmingsplan "Vinke I" hebben de gronden ter plaatse van de Stadsweide gelegen ten oosten van de bestaande parkeergelegenheid binnen de Stadsweide de bestemming "groene ruimte". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bedrijfsgebouwen, dienstwoningen en andere bouwwerken. Via een projectbesluit is medewerking verleend aan het uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen op Stadsweide.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met de geldende bestemmingsplannen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Dinkelland beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op inspraak en vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Ootmarsum

#### 2.1.1 Historische ontwikkeling

Ootmarsum is één van de oudste stadjes in Twente. Het is gelegen aan de voet van de Kuiperberg. De oorsprong ligt reeds voor onze jaartelling, toen een nomadenstam een Berghfrede stichtte; het huidige Bergplein met directe omgeving. De nederzetting die hieruit ontstond (in het jaar 126 na Christus) kreeg de naam van de legendarische koning en veldheer Othmar. In de loop der jaren is de naam van de toenmalige nederzetting "Othmarsheem" veranderd in Ootmarsum. Ootmarsum lag op een kruising van wegen. Hierdoor ontstond een intensief handelsverkeer en ontwikkelde zich een bloeiend gildeleven. Rond 770 werd in Ootmarsum een van de eerste kerkjes in Twente gebouwd. Ootmarsum was rond het jaar 1000 een van de grootste parochies in Twente, westwaarts strekte het zich oorspronkelijk tot en met Almelo uit. In de Middeleeuwen floreerde de handel in Ootmarsum, vanwege de gunstige ligging: zowel aan een belangrijke noord-zuid-route als aan de route West-Nederland - Noord-Duitsland. Rond 1300 werden aan Ootmarsum stadsrechten verleend. Vervolgens werd Ootmarsum, met de aanleg van een dubbele rij grachten en aarden wallen, een vestingstad. In het kader van de Tachtigjarige oorlog vestigden Spanjaarden zich in Ootmarsum. Zij werden in 1597 door legers van Prins Maurits uit Ootmarsum verdreven, waarna de vesting ontmanteld werd. Een kogel in de kerk herinnert nog aan dit beleg. Doordat Ootmarsum in de tijd van de industriële ontwikkeling van Twente niet aan een kanaal of spoorlijn kwam te liggen, is in Ootmarsum veel bewaard gebleven wat in andere steden totaal verloren is gegaan. Ootmarsum beschikt heden ten dage over een compacte historische kern en heeft 4.394 inwoners. De kern heeft zich in de loop der jaren hoofdzakelijk in oostelijke richting uitgebreid. Ootmarsum heeft een centrum- en verzorgingsfunctie voor de buurtschappen Agelo en Oud Ootmarsum. Op onderstaande historische kaarten is de concentrische vorm van Ootmarsum goed te zien. De ligging van de Commanderie ten zuidoosten van de historische kern is ook goed te zien.



Figuur 2.1: Ootmarsum omstreeks de 16<sup>e</sup> eeuw, rond 1783 en 1955 (Bron: [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl))

#### 2.1.2 Ruimtelijke structuur

Binnen de Oost- en Westwal is Ootmarsum aangewezen als een beschermd stads- en dorpsgezicht. De ruimtelijke opbouw van het historische centrum wordt bepaald door zijn concentrische en compacte vorm. Bepalend voor de ruimtelijke structuur is de centraal gelegen kerk met het kerkplein, waarop het merendeel van de straten uitkomt. Het centrum is compact, met vele smalle straatjes. Het Kerkplein vormt een open ruimte van formaat binnen deze compacte bebouwing.



Figuur 2.2: Concentrische en compacte vorm historisch centrum (Bron: Google)

Vanuit het stadscentrum lopen enkele linten naar het buitengebied en de omliggende kernen. Deze linten maakten deel uit van de oude handelsroutes en vormden de basis voor de eerste uitbreidingen buiten de omwalling. De eerste planmatige uitbreiding van Ootmarsum vond plaats in de jaren '30 en '40 aan de oostzijde van de kern. Het woongebied bestaat hier voornamelijk uit een stroken en blokverkeveling. In de jaren '70 en '80 werd de kern uitgebreid met woongebieden met een individuele bouw: het gebied ten oosten van de Wildehof Vinke I, het Stobbenkamp en het Villapark. Recentelijk is Ootmarsum uitgebreid met een woongebied 'Vinke II', dat ligt ten zuidoosten van kern tussen de Rossummerstraat en de Timmusweg. Aan de noordoostzijde van de stad ligt het uitgestrekte bedrijventerrein De Mors. Ten oosten en ten zuiden van het beschermde stads- en dorpsgezicht liggen traditionele woongebieden. Het bewuste plangebied is gelegen op korte afstand van de historische kern en heeft een duidelijke relatie met de historische kern. De ligging en begrenzing van het plangebied is uitgewerkt in paragraaf 1.2 en te zien op figuur 1.1. Korthedshalve wordt hier naar verwezen.

## 2.2 De Commanderie - Het Hooge Huys

De Commanderie, in de volksmond Het Hooge Huys genoemd, is al van 1273 in verschillende documenten opgenomen. Het Hooge Huys bevond zich ten zuiden van Ootmarsum en werd rond 1200 gebouwd door de voormalige Duitse Ridderorde ten behoeve van de kruisridders. Tot 1580 was de Commanderie in het bezit van de Duitse orde in Münster. In 1580 werd het kasteel door Willem van Nassau belegerd en ingenomen, waarna Willem van Nassau, via de Provinciale Staten, de Commandeur Johan Diederik van der Heyden aanstelde als zijn beheerder. In 1639 verkochten de Staten van Overijssel het kasteel aan Van der Heyden. In 1810 werd het gebouw openbaar verkocht, waarna het in de jaren die volgden met de grond gelijk gemaakt werd. Oude schilderijen en tekeningen laten zien dat Het Hooge Huys een prachtig kasteel moet zijn geweest. Het Hooge Huys, de huiskapel en bijgebouwen waren rond een binnenplaats op een eiland in het beekdal van de Molenbeek gegroepeerd. Het eiland werd omringd door verschillende tuinen met een geometrische opzet. De tuinonderdelen werden door middel van grachten en sloten van elkaar gescheiden, waarvan de buitenranden werden begrensd door lanen. Het centrale eiland was vanuit het zuiden en westen via paden direct bereikbaar. De tuinen van de Commanderie hadden geometrische patronen, die kenmerkend zijn voor de renaissance en barokke tuinkunst. Hoewel het kasteel en de tuinen in de negentiende eeuw zijn gecomoveerd, zijn niet alle onderdelen uit het landschap verdwenen. Ook nu nog zijn sporen van de historische bebouwing en de tuinrichting terug te vinden. Een weergave van de vroegere Commanderie op een schilderij is te zien in figuur 2.3. De historische structuur van de Commanderie en de restanten van de Commanderie in de huidige situatie zijn te lezen in het stedenbouwkundig ontwerp (inclusief beeldkwaliteit). Dit stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen in bijlage van deze plantoelichting. Korthedshalve wordt hier naar verwezen.





Figuur 2.3: De Commanderie op een oud schilderij (Bron: Google)

## 2.3 Het plangebied

### 2.3.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied waar deze ontwikkeling moet plaatsvinden, ligt ten zuiden van de historische kern van Ootmarsum en valt grotendeels samen met het oorspronkelijke gebied van de Commanderie. Dit gebied wordt in het noorden begrensd door de Smithuisstraat – Bevervordestraat, in het oosten door de Wildehof, in het zuiden door de Brake – Wildbaan - Oldenzaalsestraat en in het westen door het Oldenzaalsvoetpad. Hoewel op dit moment nog steeds elementen van de historische tuinaanleg en bebouwing van de Commanderie in het terrein zijn terug te vinden, maakt het gebied een rommelige en gesloten indruk. Deels hangt dit samen met de versnipperde eigendommen en daarmee verschillende vormen van grondgebruik en deels door de matige aansluiting van het gebied op het stedelijk weefsel van Ootmarsum. Het terrein van de Commanderie vormt een opvallend grote korrel in de structuur van Ootmarsum.



Figuur 2.4: Luchtfoto plangebied (Bron: gemeente Dinkelland)



### 2.3.2 Beschrijving functies in het plangebied

Binnen de begrenzing van het plangebied komen verschillende functies voor. Deze worden hieronder nader beschreven. Overigens worden deze functies hieronder kort beschreven. Een uitgebreide beschrijving is te vinden in het stedenbouwkundig ontwerp, zoals bijgevoegd in bijlage 1 van deze plantoelichting. Kortheidshalve wordt hier naar verwezen.

#### Wonen

De bebouwing om het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit twee onder één kap of vrijstaande woningen van één of twee lagen met een kap. De woongebieden hebben een overzichtelijk en georganiseerd karakter. De bebouwing in het plangebied heeft in tegenstelling tot de omgeving van het plangebied een veel gevarieerder en, door de beperkte dichtheid, een veel lossere karakter. Deels hangt dit samen met de oriëntatie van de bebouwing en deels met het gebruik. Langs het Oldenzaalsvoetpad staan enkele woningen. Hoewel de woningen op ruime kavels staan, verschillen de woningen onderling enorm in uitstraling, door het verschil in grootte van de woningen, de plaatsing van de woning op de kavel en verschijningsvorm van het gebouw. Door deze grote variatie kent de bebouwing langs het Oldenzaalsvoetpad weinig samenhang.

#### Openluchtmuseum

In het noordwesten van het plangebied bevindt zich het Openluchtmuseum. Het Openluchtmuseum bestaat uit historische Twentse boerderijen en schuren. De historische bebouwing bestaat uit één laag met een forse kap en is rond twee centraal gelegen erven gegroepeerd, waarvan zich er één ten noorden en één ten zuiden van de Molenbeek bevindt. Een uitzondering hierop vormt het op het terrein van het Openluchtmuseum gelegen restaurant de Weemhof.

#### Gemeentewerf

De gemeentewerf ligt ten oosten van het Openluchtmuseum. Ook hier zijn de gebouwen rond een erf gegroepeerd. Anders dan het Openluchtmuseum bestaat de gemeentewerf grotendeels uit loodsen en een kantine/kantoorgebouw uit de jaren tachtig van de vorige eeuw. De gemeentewerf is niet meer in gebruik.

#### Nutsvoorzieningen

In de noordelijke punt van de Stadsweide op de hoek van het Oldenzaalsvoetpad en de Wildbaan staat een gasverdeelstation.

#### Verkeer en parkeren

##### *Autoverkeer*

De doorgaande route om en door Ootmarsum wordt gevormd door de rondweg, de Almelose- en de Oldenzaalsestraat. Ter hoogte van het plangebied zijn deze secundaire routes niet met elkaar verbonden, waardoor het gebied lastig te bereiken is. De visvijvers in het oosten van het plangebied zijn het moeilijkst te bereiken. Deze zijn alleen via de secundaire routes bereikbaar.

##### *Langzaam verkeer*

Vanwege het private karakter van het gebied is het gebied slecht toegankelijk voor wandelaars en fietsers uit de nabije omgeving. Eigenlijk zijn alleen de lanen aan de noord- en zuidzijde en de laan tussen de visvijvers ingericht voor wandelend publiek.

##### *Parkeren*

Ootmarsum is een belangrijke toeristische trekpleister van Twente. Het parkeren van bezoekers van het Openluchtmuseum en het centrum van Ootmarsum trekt dan ook een sterke wissel op het gebied. Momenteel

zijn in het gebied twee openbare parkeervoorzieningen aanwezig. De eerste voorziening bevindt zich aan de noordzijde van het Openluchtmuseum. De tweede parkeervoorziening bevindt zich op de Stadsweide.

#### Groen- en waterstructuren

Op de luchtfoto zoals weergegeven op figuur 2.4 is het groene en waterrijke karakter van het plangebied goed zichtbaar. Toch wordt het water en groen door het private karakter van het gebied slechts in beperkte mate ervaren.

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan. Op een en ander zal in dit hoofdstuk nader worden ingegaan.

### 3.1 Aanleiding

Zoals ook in hoofdstuk 1 is te lezen, wordt de sloop van kasteel De Commanderie nog altijd als een groot gemis gezien voor de kern Ootmarsum. Initiatiefnemers van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zijn voornemens het plangebied ter grootte van 13 hectare te herontwikkelen. Hiermee wordt de Commanderie weer zichtbaar en zal het gebied een nieuw attractief onderdeel van Ootmarsum vormen. Nogmaals wordt benadrukt dat er geen sprake zal zijn van een reconstructie van een historische situatie die ooit heeft bestaan, maar van een op de geschiedenis geïnspireerde ontwikkeling.

In het voortraject voorafgaand aan de planvorming zijn vier belangrijke doelstellingen opgesteld:

- Herontwikkeling van de gemeentewerf;
- Realisatie van een Commanderiegebouw met een recreatief toeristische functie;
- Een efficiëntere indeling van het Openlucht museum;
- Uitbreiding van de parkeerplaats de Stadsweide.

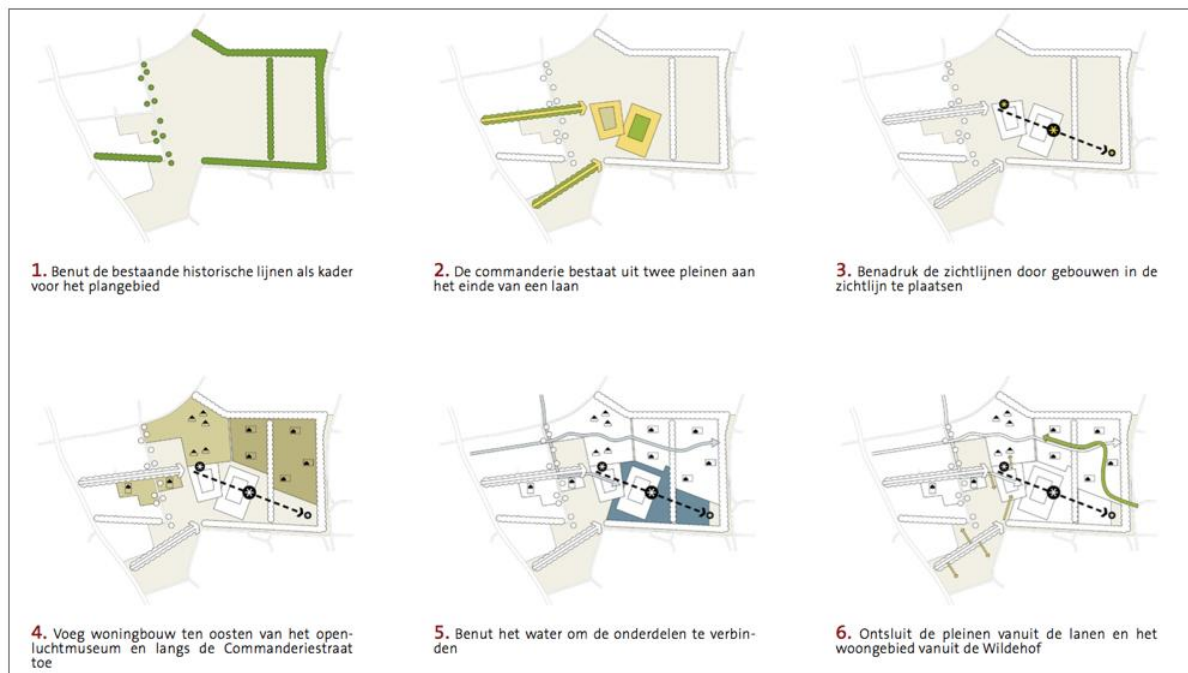
Hiertoe is een ontwerp voor de in dit bestemmingsplan besloten plangebied uitgewerkt, waarbij het Openluchtmuseum, de woningbouw en het nieuwe Commanderiegebouw (met verschillende functies) samen een nieuw landgoed vormen. Het ontwerp gaat uit van de ontwikkeling van een nieuw gezicht van de voormalige Commanderie, het uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen van de Stadsweide, het intensiveren van het Openluchtmuseum en het ontwikkelen van luxe woningen, waarbij de historische setting van het gebied wordt gerespecteerd. Het uiteindelijke ontwerp is vertaald in het document “Voorlopig ontwerp en Beeldkwaliteit voor het Commanderieterrein in Ootmarsum”. Dit document is bijgevoegd in bijlage 1 van voorliggende toelichting.

### 3.2 Uitgangspunten

#### 3.2.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

De 6 uitgangspunten van het plan worden hieronder weergegeven.

1. Benut de bestaande historische lijnen als kader voor het plangebied;
2. Voeg woningbouw ten oosten van het Openluchtmuseum en langs de Commanderiestraat toe;
3. De Commanderie bestaat uit twee pleinen aan het einde van een laan;
4. Benut het water om de onderdelen te verbinden;
5. Benadruk de zichtlijnen door gebouwen in de zichtlijn te plaatsen;
6. Ontsluit de pleinen vanuit de lanen en het woongebied vanuit de Wildehof.



Figuur 3.1: Uitgangspunten plan Commanderie (Bron: Voorlopig ontwerp en Beeldkwaliteit 2013 Ootmarsum Commanderie)

### 3.2.2 Uitwerking

In de uitwerking voor het plangebied heeft het verdwenen Hooge Huys een nieuwe vertaling gekregen. In de omgeving van de oorspronkelijke locatie wordt een nieuw landgoed ontwikkeld. Dit landgoed bestaat uit twee door bebouwing omsloten pleinen. Het eerste plein is een openbaar plein dat toegang geeft aan het Openluchtmuseum. Aan het plein staat een brouwerij met kaartverkoop voor het museum en een markt voor streekproducten. Het tweede plein is besloten en door middel van een brug bereikbaar. De gebouwen rond het plein worden ontwikkeld als hotel. De ruimte tussen de gebouwen wordt ingericht met 'Franse stijl tuinen'.

Vanaf de Stadsweide en de Commanderiestraat is het openbare plein bereikbaar. Deze routes worden vormgegeven als lanen om het karakter van het landgoed ook in de openbare ruimte te kunnen ervaren. Beide lanen vormen de toegang tot parkeervoorzieningen. Zo wordt het parkeren op de Stadsweide geïntensiveerd en wordt achter de bebouwing van het openbare plein een parkeervoorziening voor het hotel gecreëerd. Naast het Oldenzaalsvoetpad vormt het openbare plein de tweede wandelroute vanaf de Stadsweide naar de binnenstad.

Het Openluchtmuseum krijgt een nieuwe entree. De huidige toegang bij het molenhuisje verplaatst naar het openbare plein. Met de verplaatsing van de entree wordt ook de routing van het Openluchtmuseum aangepast. In het plan wordt de bestaande visvijver gedempt en ingericht als woongebied met riante kavels omzoomd door hagen. Drager van de ruimte is de verlegde Molenbeek die vanaf het Openluchtmuseum door het nieuwe woongebied stroomt en een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Wildehof. Om de Vijvers rond de Commanderie van water te voorzien, worden deze gevoed door de nieuw aan te leggen Stadsbeek. Deze beek ontspringt in het centrum en stroomt via het Oldenzaalsvoetpad over het openbare plein in de vijvers van de Commanderie.

De bestaande historische lanen aan de noord- en zuidkant van het gebied en tussen de twee vijvers vormen samen met het Oldenzaalsvoetpad het kader voor het nieuwe landgoed. De bebouwing in het gebied is in te delen in vier verschillende typen van functies.



### Openluchtmuseum

Het Openluchtmuseum blijft op de huidige plek. De verzameling van authentieke originele boerderijen rond erven blijft het museumterrein vormen dat overdag voor bezoekers toegankelijk is.

### Wonen

Woonbebouwing wordt op twee plekken aan het gebied toegevoegd. Langs de Commanderiestraat worden 9 woningen (type 'herenhuis') toegevoegd. Het gaat hierbij om zowel vrijstaande als 2-onder-1-kap woningen. Ten oosten van het Openluchtmuseum wordt het gebied ingevuld met vrijstaande woningen ('landhuizen') op grote kavels. Qua sfeer sluit dit gebied aan bij het Openluchtmuseum.

### Horeca / streekmarkt

De horeca functie en de verkoop van streekeigen producten worden rond het openbare plein gegroepeerd. Deze functies worden aangevuld met ruimte voor terrassen op het plein, de ingang van het Openluchtmuseum en de toegang naar het hoteleiland. Het plein vormt het openbare centrum van het plan.

### Hotel

Het hotel is gevestigd op een eiland in de uitgebreide vijvers. De bebouwing van het hotel omsluit het tweede plein en geeft dit een semi-openbare sfeer.



Figuur 3.2: Plan Commanderie (Bron: Voorlopig ontwerp en Beeldkwaliteit 2013 Ootmarsum Commanderie)

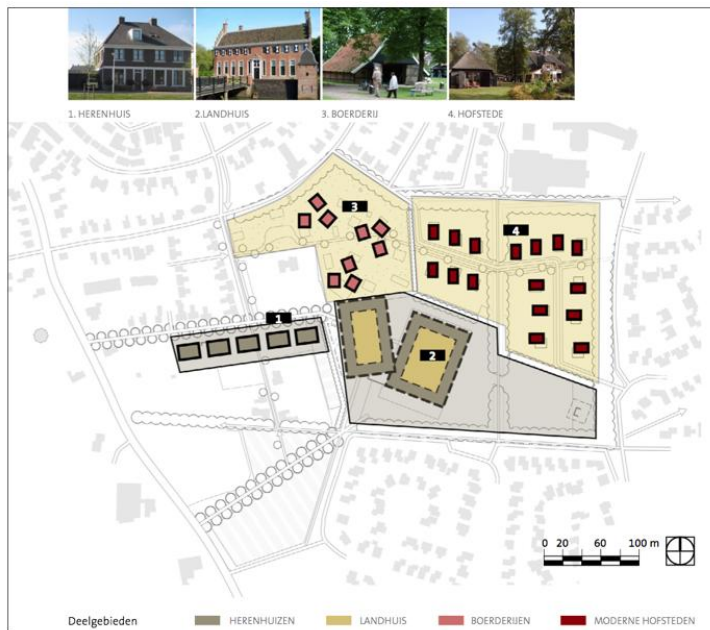
De voorlopige inrichting van de openbare ruimte is door Odin Landschapontwerpers uitgewerkt in het document 'Ontwerp openbare ruimte Commanderie, Molenbeek en vijvers'. Dit document is opgenomen in bijlage 2. Opgemerkt wordt dat het plan op onderdelen is gewijzigd in het bestemmingsplan.

### 3.2.3 Beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundig plan voor de Commanderie is een samenspel van verschillende gebieden met een eigen uitstraling en gebruik. Zo hebben het museum en het woongebied binnen het stedenbouwkundig plan een losse opzet gekregen, waarbij vrijstaande gebouwen in een groene omgeving staan. Terwijl de Commanderie en de woningen langs de Commanderiestraat een meer formele opzet hebben, waarbij de gebouwen een rooilijn volgen en ruimtes afbakenen. Belangrijk bij de vormgeving van de gebouwen is dat zij

het samenspel van de verschillende gebieden versterken. Het "Voorlopig ontwerp en Beeldkwaliteit voor het Commandiereterrein in Ootmarsum" bevat een beeldkwaliteitsparagraaf waarin onderscheid wordt gemaakt in een viertal deelgebieden. De deelgebieden die onderscheiden worden zijn:

1. de Commanderie – het Landhuis;
2. de Commanderiestraat – de herenhuizen;
3. Het Openluchtmuseum – de Boeren;
4. Het woongebied - de moderne Hofsteden.

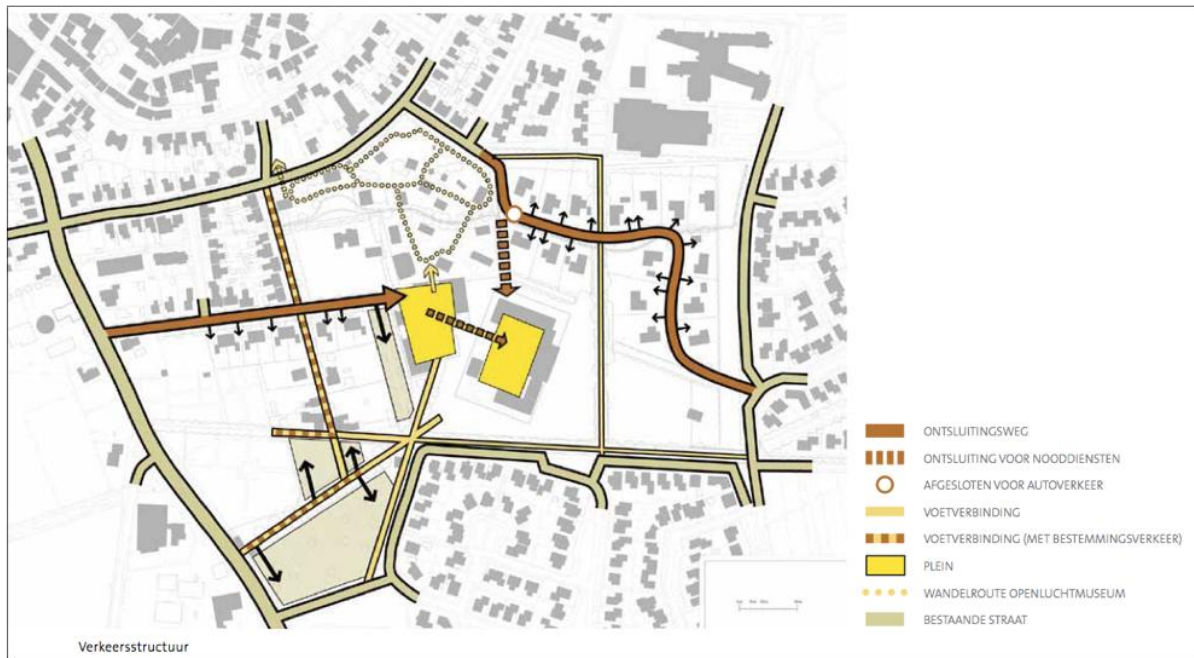


Figuur 3.3: Deelgebieden beeldkwaliteit plan Commanderie (Bron: Voorlopig ontwerp en Beeldkwaliteit 2013 Ootmarsum Commanderie)

Voor een gedetailleerde beschrijving van de beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing wordt verwezen naar bijlage 1 van de plantoelichting. Tevens zijn de peilhoogtes binnen de begrenzing van het plangebied uitgewerkt in een separaat document. De weergave van de peilhoogtes zijn opgenomen in bijlage 3.

### 3.2.4 Verkeer

Het plan maakt gebruik van de bestaande verkeersstructuur in het gebied en bouwt deze uit met een aantal nieuwe wegen. De verkeersstructuur is zo opgezet dat het gebied voor voetgangers toegankelijker wordt gemaakt, zonder sluiproutes voor auto's te creëren.



Figuur 3.4: Toekomstige verkeersstructuur (Bron: Voorlopig ontwerp en Beeldkwaliteit 2013 Ootmarsum Commanderie)

#### 3.2.4.1 Autoverkeer

Het plangebied heeft drie nieuwe toegangen voor autoverkeer. De eerste baseert op de bestaande Commanderiestraat en ligt in verlenging daarvan. Deze weg dient als ontsluiting voor de woningen langs de Commanderiestraat, het hotel en de parkeervoorzieningen daarvan.

De tweede toegang is de laan over de Stadsweide. Deze dient als ontsluiting van het parkeerterrein op de Stadsweide en van de begraafplaats. Vanaf de Stadsweide is voor auto's geen doorgang mogelijk naar het Oldenzaalsvoetpad of de nieuwe pleinen.

Ten derde wordt een nieuwe ontsluitingsweg voor het woongebied gecreëerd. Deze begint aan de oostkant van het plangebied bij de Wildehof en loopt tot de Van Bevervordestraat. De route is aan de Van Bevervordestraat voor auto's afgesloten en kan alleen door wandelaars, fietsers en nooddiensten worden gebruikt. Het Oldenzaalsvoetpad is in eerste instantie een voetgangersverbinding, maar is voor de bestemmingsverkeer van de daaraan liggende woningen ook voor auto's beschikbaar. Tevens betreft het een noodontsluiting voor hulpdiensten.

#### 3.2.4.2 Langzaam verkeer

De bestaande wandelroutes in het plangebied worden overgenomen. Een aantal nieuwe routes worden toegevoegd, waarbij de nieuwe pleinen dienen als centrale plek van het langzaam verkeer netwerk. Vanaf het parkeerterrein op de Stadsweide ontstaan verschillende mogelijkheden om naar het centrum te komen. Naast het Oldenzaalsvoetpad als de directe route naar het centrum kunnen bezoekers ook via de pleinen en het Openluchtmuseum richting binnenstad wandelen. Het gebied van de voormalige Commanderie wordt door het nieuwe netwerk toegankelijk gemaakt en beleefbaar als groen onderdeel van Ootmarsum.

#### 3.2.4.3 Openluchtmuseum

Het Openluchtmuseum krijgt een nieuwe routing. De ingang van het museum verschuift naar de zuidkant en komt aan het nieuwe plein te liggen. Aan de noordkant van het gebied bij het bestaande molenhuisje en huidige ingang bestaat een mogelijkheid om een uitgang richting binnenstad te maken.

#### 3.2.4.4 Verkeersgeneratie & verkeersveiligheid

Voor de bepaling van het aantal voertuigbewegingen die een woongebied oplevert, is gebruik gemaakt van de werkwijze zoals beschreven in de door CROW uitgegeven publicatie 256, “Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden”.

De woningen die in het plan zijn opgenomen zijn onder te verdelen in een aantal clusters. Voor de cluster die exclusief ontsluit via een aansluiting op Wildehof/Van Bodelswingstraat, is er sprake van een aantal van 16 (10) woningen, type koop/vrijstaand. Het woonmilieutype kan worden geclassificeerd als “landelijk wonen”. Op basis van de systematiek volgens de genoemde publicatie dient rekening te worden gehouden met een gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal van 9,1 per woning. Het aantal voertuigbewegingen van deze cluster bedraagt derhalve 146 (91) per werkdagemaal. Voor het drukste uur in het etmaal wordt het maatgevende spitsuur van 17-18 uur aangehouden met een gemiddelde van 9% van het werkdagemaalgemiddelde. Dit betekent dat in de drukste uur het aantal voertuigbewegingen minder dan 15 per uur bedraagt. De overige woonclusters en ook de in het Commanderieproject verder onder te brengen functies, zijn voor gemotoriseerd verkeer niet te bereiken via de Wildehof/Van Bodelswingstraat. De toegang naar het Commandiereterrein vindt primair plaats aan de westkant van het plan. Routeanalyse voor verkeer vanaf oostelijke herkomst (Denekamp en Duitsland) wijst uit dat dit verkeer volgens een voorkeursroute via Dusinksweg en N736 (Rossumerstraat) afwijkt. Bewegwijzering naar de Commanderie zal niet via de woonwijken worden gericht. Verkeer met bestemming of herkomst op het Commandiereterrein zal zich derhalve niet afwikkelen via de aangrenzende woonwijken. Uitsluitend verkeer gerelateerd aan de woningen zal via de oostzijde van het plan (Wildehof) worden afgewikkeld. De ontwikkeling brengt geen significante toename van verkeersintensiteiten met zich mee die de capaciteit van de bestaande infrastructuur overstijgen.

Voor de verkeersveiligheid op en in de directe omgeving van de Van Bodelswingstraat en Wildehof is het effect van een zo geringe toename van verkeer te verwaarlozen. Door de uitmonding van de cluster vorm te geven als een uitrit, wordt bewerkstelligd dat de snelheid ter plaatse van de uitmonding laag is. Tevens wordt daarmee bereikt dat het verkeer komend vanuit de wooncluster al het overige verkeer voor moeten laten gaan.

De verkeersintensiteiten op Wildehof en Van Bodelswingstraat worden door de ontsluiting van de 16 woningen in geringe mate vergroot. Uitgaande van een 50/50 verdeling naar bestemming noord/zuid, zullen beide weggedeelten een toename van circa 75 motorvoertuigbewegingen per etmaal te verwerken krijgen. Beide straten zijn gelegen binnen 30 km/h-zones. De CROW hanteert in haar aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom een waarde van 5 à 6000 mvt/etmaal als acceptabel binnen 30 km/h-zones. De huidige intensiteiten (werkdagemaalgemiddelde) liggen voor beide wegvakken rond de 1800 mvt/etmaal. Deze liggen ver onder de door CROW gehanteerde voorkeurswaarden liggen.

Naar aanleiding van ingekomen inspraakreacties is onderzoek gedaan naar de rijsnelheid op de Wildehof. Uit de gegevens van politie blijkt dat de snelheid inderdaad hoger ligt dan de toegestane 30 km/uur. De gemeente Dinkelland zal, omdat de huidige situatie al verkeersonveilige situaties kan opleveren, verkeersremmende maatregelen treffen op Wildehof. Hierdoor zal de gemiddelde snelheid naar beneden worden gebracht en een verkeersveilige situatie worden gecreëerd.

#### 3.2.5 Parkeren

De huidige situatie ten aanzien van parkeren is beschreven in het hoofdstuk ‘Huidige situatie’. In de huidige situatie bevinden zich op de stadswide plus begraafplaats 166 parkeerplaatsen. Een toetsing aan het gemeentelijke parkeerbeleid vindt plaats in paragraaf 4.3.5. Hierna wordt ingegaan op de toekomstige situatie ten aanzien van parkeren. Bij alle nieuwe woningen wordt op eigen terrein geparkeerd. Daarbij worden de bestaande langs parkeerplaatsen aan Commanderiestraat gehandhaafd. Het hotel beschikt over een eigen parkeerterrein. Dit terrein ligt achter het openbare plein en door het benutten van de aanwezige hoogteverschillen wordt het parkeerterrein in de omgeving geïntegreerd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid



om een parkeerkelder te realiseren onder de noordvleugel van het eiland. De Stadsweide wordt als parkeerterrein voor Ootmarsum uitgebreid. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.3.5. Het parkeren voor de begraafplaats wordt gehandhaafd en opnieuw ingericht.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

### 4.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland ( de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

#### 4.1.3 Conclusie toetsing aan Rijksbeleid

Geconstateerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past binnen het rijksbeleid. Er is sprake van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, waarmee de Commanderie weer zichtbaar zijn en een nieuw attractief onderdeel van Ootmarsum zal vormen.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel.

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

### 4.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### 4.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

#### 4.2.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de

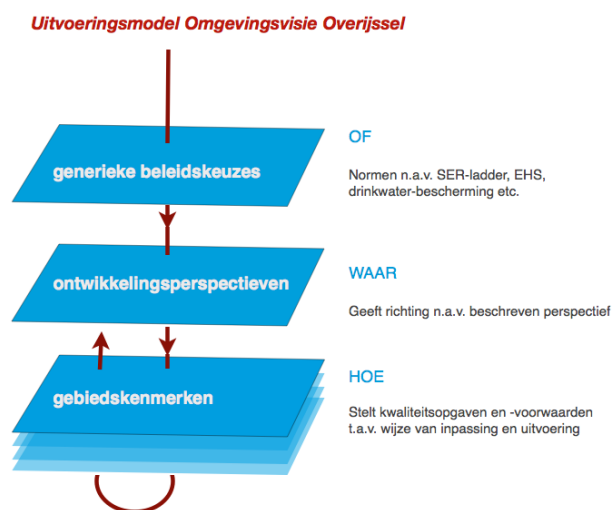
ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

#### 4.2.2.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### 4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

Indien het initiatief, zoals uitgebreid beschreven in de voorgaande hoofdstukken, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

#### 4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn de artikelen 2.1.1 onder f (bestaand bebouwd gebied), artikel 2.2.2 (nieuwe woningbouwlocaties) en artikel 2.11 (Cultuurhistorie) van belang. Deze artikelen uit de Omgevingsverordening worden hieronder behandeld.

##### Artikel 2.1.1 onder f:

##### Bestaand bebouwd gebied

Op grond van Artikel 2.1.1. onder f van de Omgevingsverordening Overijssel wordt onder “bestaand bebouwd gebied” verstaan: “de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO”.

##### Artikel 2.2.2:

##### Nieuwe woningbouwlocaties



*Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*

*In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

#### **Artikel 2.11:**

##### **Cultuurhistorie**

Cultuurhistorische waarden: het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden.

*Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”*

##### **Bestaand bebouwd gebied**

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van de bestemmingsplannen “Ootmarsum” en “Ootmarsum herziening 1978-1”. Het bestemmingsplan “Ootmarsum” is op 24 februari 1976 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ootmarsum vastgesteld en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 april 1977. Het bestemmingsplan “Ootmarsum herziening 1978-1” is op 27 maart 1979 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ootmarsum vastgesteld en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 juni 1980. In deze bestemmingsplannen zijn de gronden bestemd tot verschillende stedelijke functie, waaronder de functie “wonen”. De functie “wonen” wordt gerekend tot een stedelijke functie als bedoeld in de Omgevingsverordening Overijssel 2009. In verband daarmee is er geen strijd met het begrip “*bestaand bebouwd gebied*” als bedoeld in *Artikel 2.1.1 onder f* van de Omgevingsverordening Overijssel.

##### **Nieuwe woningbouwlocaties**

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Op 28 januari 2010 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel overeenstemming bereikt over de “Prestatieafspraken wonen gemeente Dinkelland 2010-2015” welke zijn gemaakt op basis van de Woonvisie 2009 – 2020. De belangrijkste beleidskaders voor deze afspraken waren de Omgevingsvisie Overijssel 2009 en het bijbehorende juridische kader, de Omgevingsverordening Overijssel 2009 en de Woonvisie 2009 - 2020. De prestatieafspraken benadrukken de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en provincie ten aanzien van het woonbeleid. Gemeente en provincie beschouwen dit afsprakenkader als een werkdocument dat de gewenste resultaten vastlegt voor het wonen in de gemeente Dinkelland.

Op basis van provinciaal beleid (Primos 2011) wordt tot 2020 een toename van circa 13.000 huishoudens verwacht in de regio Twente. Uitgangspunt van de Omgevingsvisie is bouwen voor de lokale behoefte, het toepassen van zorgvuldig ruimtegebruik (SER-ladder) en ruimtelijke kwaliteit. Als gevolg van de situatie op de woningmarkt worden naar verwachting voor de periode 2010 t/m 2014 minder woningen in Twente gerealiseerd dan afgesproken met gemeenten. In de op 28-1-2010 getekende afspraken is een afspraak opgenomen van een toevoeging van netto 280 woningen (inclusief een 'plus' van 190 woningen). De extra plus is onder voorwaarden van lokale behoefte en een negatief migratiesaldo verleend. Bij de midterm review is vastgesteld dat aan deze voorwaarden is voldaan en dat de extra plus terecht is verleend. In onderstaand bouwprogramma is hiermee rekening gehouden. Het woningbouwprogramma 2010 t/m 2014 voor de gemeente Dinkelland op basis van huidige verwachtingen is in onderstaand schema opgenomen.

<b>toelichting bouwprogramma Dinkelland 2010 t/m 2014</b>	
<b>Gemeentelijk bouwprogramma</b>	
netto toevoeging aan de woningvoorraad	280
waarvan binnen feitelijk bebouwd gebied (40 %)	112
vervangende nieuwbouw	90
totaal bruto programma 2010 t/m 2014	370
aantal woningen x € 5.000	148
bestemmingsplancapaciteit (resterend woningbouwprogramma prestatieafspraken + doorkijk Primos 2011 x 130 %)	700

Figuur 4.2: Toelichting bouwprogramma (Bron: provincie Overijssel)

De bestemmingsplancapaciteit sluit aan bij de verwachte groei van de woningvoorraad (lokale behoefte). Uitgangspunt hierbij is 130 % van de verwachte groei van de woningvoorraad. Voorwaarde voor nieuwe bestemmingsplancapaciteit is een vastgestelde woonvisie waarmee buurgemeenten en de provincie hebben ingestemd. De provincie zal de haar ter beschikking staande instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening inzetten om te voorkomen dat deze capaciteit wordt overschreden.

Deze ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke woonvisie (hiervoor wordt verwezen naar de toetsing aan het gemeentelijk beleid, waarbij onder andere de toetsing aan de woonvisie aan bod komt) en binnen de woningbouwafspraken met de provincie Overijssel zoals hierboven weergegeven.

### Cultuurhistorie

In de toelichting op bestemmingsplannen dient te worden aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. In het hoofdstuk 'Planbeschrijving' wordt dit uitgebreid beschreven.

Krachtens de Omgevingsverordening moet in het kader van de toelichting op het bestemmingsplan ook worden gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Hieronder wordt onder het kopje 'ontwikkelingsperspectieven' uitgebreid op dit aspect ingegaan.

#### 4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

In figuur 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart, stedelijke laag behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.3: Uittreksel perspectievenkaart Omgevingsvisie provincie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is aangeduid met de ontwikkelingsperspectieven “Woonwijk” en “Nationaal Landschap Noordoost Twente”.

#### “Woonwijk”

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als “Woonwijk” is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

#### “Nationaal Landschap Noordoost Twente”

Voor het Nationaal Landschap Noordoost-Twente geldt dat de bijzondere kwaliteiten juist in combinatie met ontwikkeling versterkt kunnen worden. Landbouw blijft de drager van dit landschap: grootschalig boeren in een kleinschalig landschap met kenmerkende beken. Het glooiende landschap van Noordoost-Twente is zeer gevarieerd door een fijnmazig samenstel van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. Houtwallen, singels en bossen zorgen voor een kleinschalig en groen karakter. De specifieke landschappelijke (kern)kwaliteiten zijn:

- samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen;
- de grote mate van kleinschaligheid;
- het groene karakter.

#### Toetsing

De ontwikkelingsperspectieven “Woonwijk” en “Nationaal Landschap Noordoost Twente” verzetten zich niet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, omdat dergelijke gebieden ruimte bieden voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. Daarnaast sluit de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling ook goed aan bij de ambities ten aanzien van het ontwikkelingsperspectief behorende bij “Nationaal Landschap Noordoost Twente”, aangezien er versterking

van de toeristische functie van Ootmarsum plaats vindt, in combinatie met behoud van een belangrijke beekloop.

#### 4.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de ‘natuurlijke laag’ en ‘de laag van het agrarisch cultuurlandschap’ buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

#### 1. De Stedelijke laag

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart ‘de stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype “Woonwijken 1955-nu”. In figuur 4.4. is dat aangegeven.



Figuur 4.4: Stedelijke laag: ‘woonwijken 1955-nu’ (Bron: Provincie Overijssel)

#### “Woonwijken 1955 – nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals ‘goudkustjes’ aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

#### Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

Terzake van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt opgemerkt dat er sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling welke het historische karakter van Ootmarsum nog meer zal gaan benadrukken. De ontwikkeling voorziet in het herstel van de oorspronkelijk voorkomende cultuurhistorische waarden van



het gebied. De realisatie van diverse stedelijke functies met veel aandacht voor het historische karakter van het gebied sluit goed aan bij de provinciale ambitie zoals verwoord in de stedelijke laag.

## 2. De “Lust en Leisurelaag”

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘lust- en leisurelaag’ deels de aanduiding ‘donkerte’. Dit is weergegeven in figuur 4.5.



Figuur 4.5: Lust & leisurelaag: donkerte (Bron: Provincie Overijssel)

### “Donkerte”

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en ‘richten’ van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

#### *Toetsing van het initiatief aan de "Lust- en leisure laag"*

Het plan omhelst onder andere de bouw van een aantal woningen, de herbouw van de Commanderie met daarin een hotel, de uitbreiding van het Openluchtmuseum en de aanleg van parkeerplaatsen in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied wordt omringd door bestaande woonbebouwing, een school en een sporthal. Deze functies hebben allen hun eigen lichtbronnen en uitstraling. De toevoeging van onderhavige nieuwe functies en daarmee de toevoeging van extra kunstlicht is, mede gekeken naar de omliggende functies, relatief beperkt. Overigens zal het gebruik van onnodig kunstlicht worden vermeden.

#### **4.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn het Masterplan Ootmarsum (toekomstvisie), Woonvisie Dinkelland 2009 - 2020 en het beeldkwaliteitplan Ootmarsum Commanderie de belangrijkste plannen.

#### **4.3.1 Masterplan Ootmarsum (toekomstvisie)**

##### *4.3.1.1 Algemeen*

'Ootmarsum Ontwikkelt 2006-2020, Toekomstvisie voor de toeristische hoofdstad van het oosten', is een ambitieuze, dynamische en integrale visie op de toekomst van Ootmarsum. 'Ootmarsum Ontwikkelt' geeft een integrale toekomstvisie voor het historisch centrum van Ootmarsum en het om- liggende (woon)gebied. In deze door de gemeenteraad op 3 juli 2007 vastgestelde toekomstvisie is het behoud van de identiteit van Ootmarsum het belangrijkste uitgangspunt. Het komt erop aan die te koesteren en te versterken. Dat betekent dus zorgvuldig en verantwoord omgaan met de keuzemogelijkheden die voorhanden zijn. Gestreefd wordt om Ootmarsum in kwalitatief opzicht verder te ontwikkelen als toeristisch centrum van het oosten. Tegelijkertijd dient de leefbaarheid in stand te blijven en waar mogelijk te worden verbeterd. Dat is de centrale missie van deze toekomstvisie.

##### *4.3.1.2 Ambitie*

De belangrijkste ambities hebben betrekking op economisch / toeristisch, sociaal en ruimtelijk vlak. Met betrekking tot economisch/ toeristisch vlak wordt een verantwoorde invulling van sleutellocaties nagestreefd. Hieronder valt het terrein rond het Openluchtmuseum Ootmarsum en omgeving (de Commanderie). Met de invulling van deze locaties wordt een versterking van het profiel van Ootmarsum bereikt als een stad waar het prettig wonen en recreëren is. Met name op het terrein rond het Openluchtmuseum kunnen de ambitie en het lef van Ootmarsum leiden tot nieuwe initiatieven en ontwikkelingen ten gunste van de hele stad.

Op sociaal vlak wordt onder andere de realisatie van voldoende woningen en voorzieningen voor jongeren en ouderen nagestreefd.

Op het ruimtelijke vlak wordt verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, versterking van het voor Ootmarsum kenmerkende reliëf, verbetering van parkeergelegenheden in en rond de stad, verbetering van de entrees naar de stad, het uitbreiden en verbeteren van fiets- en wandelvoorzieningen en het zichtbaar maken van water nagestreefd. De in dit bestemmingsplan besloten plangebied wordt in het Masterplan Ootmarsum onderscheiden in een tweetal deelgebieden, te weten 'gemeentewerf en omgeving' en 'Stadsweide'. Hierna zal worden ingegaan op deze gebieden in relatie tot de gewenste ontwikkeling.



#### 4.3.1.3 'Gemeentewerf en omgeving'

Met betrekking tot de Commanderie locatie wil de gemeente, om een leefbaar en economisch gezond Ootmarsum te houden, het culturele erfgoed wil betrekken bij het wonen. Om versterking van de lokale economie mogelijk te maken wordt met name ingezet het verder gebruik maken van het cultuurhistorisch karakter van de stad. In dit kader draagt de locatie van de voormalige Commanderie veel potenties in zich. Archeologie op het terrein van de voormalige Commanderie en door het zichtbaar maken van de oude loop van de Molenbeek ontstaan nieuwe mogelijkheden voor recreatie en toerisme. Verbetering van het groen in en om de stad en versterking van de grillige singelachtige bomenstructuur langs de uitvalswegen leidt tot verbetering van de ecologische verbinding tussen natuur en landschap en de stad. De combinatie van het geleidelijk in oude staat herstellen van de Molenbeek in combinatie met de aanleg van een wandelroute ernaast zal een mooie verbinding ontstaan tussen de flanken van de Kuiperberg en het Openluchtmuseum.

Nieuwe parkeervoorzieningen moeten aangelegd worden, in combinatie met verbetering en uitbouw van fiets- en wandelpaden om te voorzien in de toenemende behoefte aan parkeren. Uitbreiding van het parkeerterrein aan de Oldenzaalsestraat (de Stadsweide) wordt nagestreefd.

Vanwege het grote economisch belang van toerisme wordt met name ingezet op meer hoogwaardig toerisme. Verbreding van het aanbod draagt daar aan bij. Het terrein van en rondom de Commanderie biedt mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen met een nationale uitstraling, bij voorkeur in combinatie met een nieuw tophotel. Ook de aanleg van aantrekkelijke loop- en fietsroutes vanaf de Kuiperberg naar de vroegere Commanderie en het Openluchtmuseum en van daaruit naar het centrum wordt nagestreefd. De Commanderie en het Openluchtmuseum bieden vele aanknopingspunten voor een reeks van activiteiten die elkaar versterken en het aanbod in Ootmarsum nog veelzijdiger maken.

#### 4.3.1.4 Stadsweide

Uitbreiding van het parkeerterrein aan de Oldenzaalsestraat is gewenst. Eventueel is een combinatie mogelijk met de reeds aanwezige parkeervoorzieningen voor de naastgelegen begraafplaats, zonder overigens het Oldenzaalsvoetpad met autoverkeer te belasten. De mogelijkheden daartoe dienen op civieltechnische aspecten te worden onderzocht. De bezoeker moet vooral het Oldenzaalsvoetpad als rechtstreekse en bovenal veilige looproute naar het centrum gaan gebruiken. Verder is er aan de rand van de Stadsweide een TOP (Toeristisch Ontmoetings Punt) geplaatst als herkenbaar Twents baken voor de toerist / bezoeker.

#### 4.3.1.5 Toetsing

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft in feite een nadere uitwerking van de visie op het plangebied, zoals verwoord in het 'Masterplan Ootmarsum'. Voorliggende ontwikkeling betekent een versterking van het profiel van Ootmarsum, waar het prettig wonen en recreëren is. Bij de uitwerking van het plan is veel aandacht geschonken aan het historische karakter van het gebied. Het plan betekent een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, versterking van het voor Ootmarsum kenmerkende reliëf, verbetering van parkeergelegenheden in en rond de stad, verbetering van de entrees naar de stad, het uitbreiden en verbeteren van fiets- en wandelvoorzieningen en het zichtbaar maken van water nagestreefd. Hiermee sluit het plan goed aan bij de gemeentelijke ambitie voor het gebied zoals verwoord in het Masterplan Ootmarsum.

### 4.3.2 Welstandsnota

#### 4.3.2.1 Inleiding

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Dinkelland (mei 2004). De Welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor bepaalde gebieden beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe

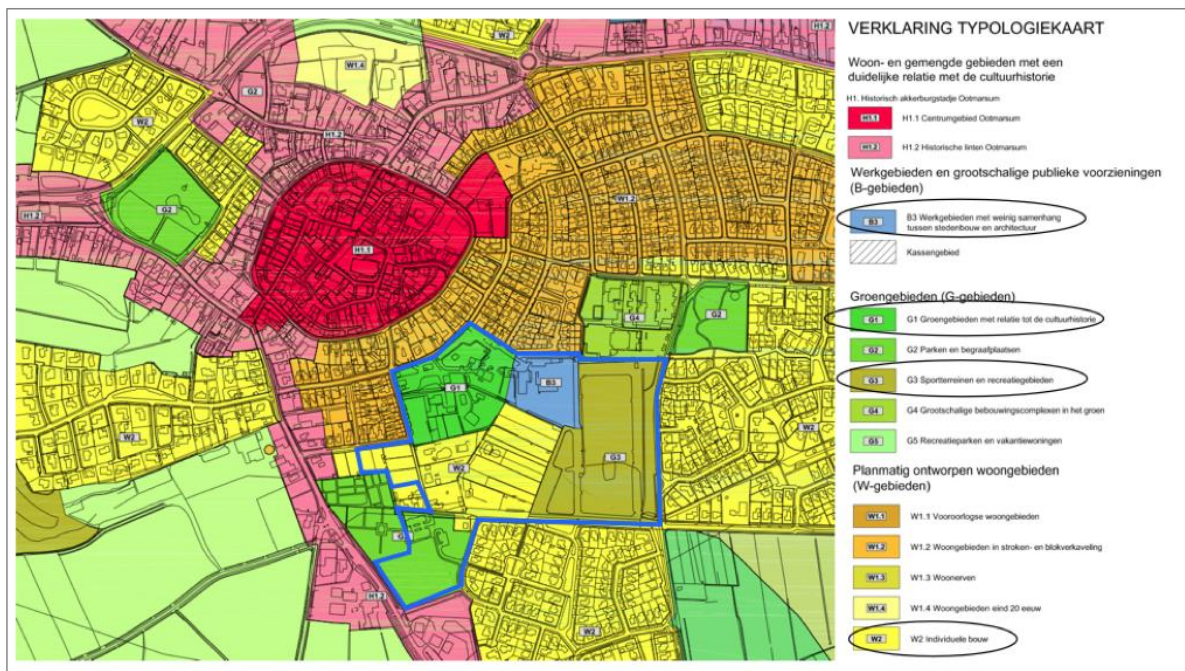
moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied en de ambitie van de gemeente, kan het kader meer of minder streng zijn.

De gemeente Dinkelland onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht:

- BASIS niveau van welstand;
- PLUS niveau van welstand;
- BIJZONDER niveau van welstand.

#### 4.3.2.2 Ligging in de Welstandsnota

De in dit bestemmingsplan besloten plangebied is gelegen binnen een viertal deelgebieden, waarbij voor elk deelgebied andere welstandseisen gelden. De ligging van het plangebied op de kaart behorende bij de Welstandsnota, is te zien op de volgende figuur.



Figuur 4.6: Ligging plangebied in de Welstandsnota (Bron: gemeente Dinkelland)

#### 4.3.2.3 Toetsing

De welstandscriteria behorende bij de te onderscheiden deelgebieden sluiten, vanwege het feit dat ze gericht zijn op beheer van de huidige situatie, onvoldoende aan het beoogde plan. Derhalve is voor onderhavig plan een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld, die het toetsingskader voor welstandseisen zal vormen bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen. Het beeldkwaliteitsplan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan bevat criteria die gelden als welstandscriteria voor het betreffende plangebied en komen in de plaats van welstandscriteria zoals die nu in de Welstandsnota van de gemeente Dinkelland zijn opgenomen. In de planbeschrijving wordt uitgebreid ingegaan op het aspect ‘beeldkwaliteit’. Korthedshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze plandoelichting en bijlage 1 van deze plandoelichting, waarin het aspect ‘beeldkwaliteit’ uitgebreid wordt beschreven.

### 4.3.3 Woonvisie 2011+

#### 4.3.3.1 Inleiding

Op 8 september 2009 heeft de gemeenteraad van Dinkelland de Woonvisie 2009-2020 'Dinkelland: het Twentse Wonen' vastgesteld. Op hoofdlijnen staat in deze visie de gewenste koers op het gebied van het wonen beschreven. Toch bestond de behoefte om de Woonvisie te actualiseren. In korte tijd is er namelijk op het gebied van (regionaal) beleid veel veranderd. De 'Woonvisie 2009-2020' van de gemeente Dinkelland is min of meer door de provinciale Omgevingsvisie ingehaald en ligt op onderdelen niet in lijn met de door de provincie beoogde ontwikkelingen. Over de Woonvisie 2009-2020 werd met de provincie Overijssel en een aantal regiogemeenten dan ook geen overeenstemming bereikt.

Een nadere analyse was noodzakelijk om tot passende kwantitatieve ambities te komen. Daarnaast is in de prestatieafspraken een aantal thema's aan de orde gekomen die in de Woonvisie nadere uitwerking behoeven, zoals: de huisvesting van bijzondere doelgroepen, duurzaamheid en energiebesparing.

#### 4.3.3.2 Visie en ambities: inspelen op demografisch verandering

Om in 2020 een aantrekkelijke agrarisch-toeristische gemeente te kunnen zijn, worden de komende jaren gezamenlijk met de meest bij het wonen betrokken partijen, de volgende ambities nagestreefd:

Dinkelland is een aantrekkelijke gemeente om te wonen:

- In Dinkelland wordt een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu geboden;
- Een Dinkellander kan in de gemeente altijd een woning vinden die past bij zijn woonwensen;
- Voor het huisvesten van starters en zorgbehoevende senioren is extra aandacht;
- Verzorgd wonen kan in Dinkelland in drie verzorgingskernen;
- Nieuwbouw in Dinkelland is altijd aanpasbaar;
- In Dinkelland zijn innovatieve woonconcepten te vinden;
- Duurzaamheid en energiezuinig bouwen is een belangrijke opgave;
- Er is veel aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte;
- De leefbaarheid van de kernen wordt bewaakt;
- De mobiliteit binnen, van en naar Dinkelland is gewaarborgd;
- Samen met de belanghouders worden deze ambities vormgegeven.

Dit wordt samengevat in een vijftal hoofdlijnen:

1. Inspelen op de demografische verandering.
2. Optimaliseren wonen-welzijn-zorg.
3. Aandacht voor leefbaarheid en sociale vitaliteit.
4. Aandacht voor duurzaamheid.
5. Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad.

Het zijn de thema's waar de gemeente Dinkelland zich de komende jaren sterk voor wil maken.

#### 4.3.3.3 Kern Ootmarsum

Voor de kern Ootmarsum worden in de nieuwe woonvisie de volgende aandachtspunten genoemd:

- De lokale woonbehoefte voor Ootmarsum wordt geraamd op ongeveer 60 woningen voor de periode 2010-2014. Hierbij is rekening gehouden met een zekere opvangfunctie van senioren uit de kernen Oud-Ootmarsum, Agelo en Nutter die een verzorgde woonvorm wensen.
- Het verpleeg- en verzorgingshuis Huize Franciscus is in 2005 vernieuwd en beschikt tevens over 20 inleunwoningen. Er is ook een complex van 24 woningen met verzorgd wonen in aanbouw. Het is gewenst om over enkele jaren te bezien of er nog een manifeste behoefte bestaat aan verzorgde woonvormen in Ootmarsum.

- Voorts bestaan er plannen om het woon- en zorgcentrum Huize Franciscus uit te breiden met 13 plaatsen.

De tabel met betrekking tot de plancapaciteit uit de 'Woonvisie 2011+' wordt hieronder weergegeven.

Ootmarsum plancapaciteit 1 januari 2011	I=inbreiding en U=uitbreiding	Multifunctioneel huur 1)	Eengezins huur	Dure huur (>€652)	Koop tot €225.000	Koop €225.000 – €400.000	Koop > €400.000	Totaal, absoluut
Almelosestraat 1-3	I							5
Denekamperstraat 41a	I							1
Ganzenmarkt/ Oostwal	I							7
Molenstraat	I							23
Kloosterstraat/Oostwal	I							7
Kloosterstraat 3	I							4
Oldenzaalsestraat	I							18
Oldenzaalsevoetpad 34	I							1
Schiltstraat	I							8
Westwal 17/19	I							1
Oostwal/Gasthuisstraat	I							12
Grotestraat 23	I							1
Brookhuis	U							90
Kuiperberg	U							4
Oldenzaalsestraat	U							6
Oldenzaalsevoetpad e.o.	U							24
Knooperf Kamphuis	U							5
Scheepersschool	I							12
<b>Totaal</b>								229
Woningbouwprogramma 2010 2014 (wensbeeld woningdifferentiatie)		20%	10%	5%	10%	45%	10%	Ca 60

- 1) Inclusief verzorgd en kleinschalig beschermd wonen. Multifunctionele woningen zijn woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.

Afbeelding 4.6: Tabel Woonvisie (Bron: gemeente Dinkelland)

#### 4.3.3.4 Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan voorziet onder andere in de planologische kaders ten behoeve van de realisatie van 26 nieuwe grondgebonden koopwoningen. De woningen vallen in het duurdere segment. Deze 26 woningen passen binnen de woningbouwcontingenten ten aanzien van Ootmarsum op grond van de Woonvisie 2011+. Tevens sluit de realisatie van de woningen aan bij de gemeentelijke ambitie om een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu te realiseren voor bewoners.

### 4.3.4 Dinkelland; een aangenaam verblijf!

#### 4.3.4.1 Inleiding

In de beleidsnota verblijfrecreatie (september 2009) heeft de gemeente Dinkelland haar beleid met betrekking tot verblijfrecreatie uiteengezet. De doelstelling van de gemeente Dinkelland met betrekking tot

verblijfrecreatie is versterking van de verblijfrecreatie in de gemeente Dinkelland door middel van kwaliteitsverbetering, product vernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod, waardoor het aantal overnachtingen alsmede de toeristische bestedingen in de gemeente Dinkelland toenemen, wat een positief effect heeft op de (toeristische) werkgelegenheid.

#### 4.3.4.2 Doelstellingen

Om de ambities te kunnen verwezenlijken gelden (onder andere) de volgende subdoelstellingen:

- verhoging van het aantal toeristische overnachtingen door kwaliteitsverbetering en innovatie op bestaande verblijfsaccommodaties;
- gepaste uitbreiding van de verblijfsrecreatieve mogelijkheden, waarbij kwaliteit en diversificatie van het verblijfsrecreatief aanbod centraal staan;
- ontwikkeling van kleinschalige en bijzonder kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatieve voorzieningen en het in het kader daarvan benutten van vrijkomende agrarische gebouwen;
- waarborgen van de landschappelijke kwaliteit van verblijfsrecreatieve bedrijven;
- bereiken van nieuwe doelgroepen, met behoud van de huidige doelgroepen;
- stimulering van het aantal bezoeken in het voor- en naseizoen, met behoud van toeristenstroom in het hoogseizoen.

Voor wat betreft de vestiging van hotels is het volgende in de nota opgenomen;

*Een hotel is dusdanig specifiek en afhankelijk van de inrichtingswensen van de exploitant dat nauwelijks specifieke richtlijnen kunnen worden aangedragen. Initiatieven van ondernemers voor uitbreiding, herinrichting of nieuwvestiging van hotels worden dan ook per afzonderlijke situatie bekeken. Hotels dienen positief bestemd te worden. De inrichting dient toegespitst te worden naar de specifieke situatie, met inachtneming van de gestelde regels en voorwaarden. Een hotel dient jaarrond geëxploiteerd te kunnen worden.*

#### 4.3.4.3 Toetsing

Door de realisatie van een kwalitatief hoogwaardige hotelaccommodatie op de locatie van de voormalige Commanderie wordt voldaan aan de uitgangspunten van de beleidsnota verblijfsrecreatie. Door de ontwikkeling vindt een uitbreiding van het aantal bedden plaats in het kwalitatief hoogwaardige segment.

### 4.3.5 Parkeerplan Ootmarsum

#### 4.3.5.1 Inleiding

Ootmarsum is een toeristische trekker. De oude stad heeft veel kleine kunstwinkels en musea die bezoekers trekken. De gemeente Dinkelland wil deze 'Kunststad van het Oosten' versterken. Om deze ambitie werkelijkheid te laten worden dienen de faciliteiten zoals parkeren mee te groeien.

Om goed inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige parkeersituatie is een uitgebreide analyse nodig. In het 'Parkeerplan Ootmarsum' wordt de analyse die uitgevoerd is beschreven. De vraagstelling van de gemeente is tweeledig:

1. Hoe moet in de toekomst (2020) worden omgegaan met het parkeren in het centrum?
2. Hoe moet worden omgegaan met het parkeren tijdens grote evenementen (bijvoorbeeld Siepemarkt, Kunstmarkt etc.)?

#### 4.3.5.2 Beleidsuitgangspunten parkeerbeleid

1. Denekamp, Ootmarsum en Weerselo zijn nu en in de toekomst veelzijdige centra waar bijzondere aandacht is voor de kwaliteit van de voorzieningen en de openbare ruimte.

2. Een goede bereikbaarheid van de centra voor alle doelgroepen betekent dat er zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht een goed aanbod van parkeervoorzieningen moet zijn.
3. Een in kwantitatief opzicht goed parkeeraanbod betekent dat in principe voor alle doelgroepen op acceptabele loopafstand er altijd een parkeerplaats beschikbaar is. Daarnaast moeten de voorzieningen voor fiets en openbaar vervoer goed zijn.
4. Een in kwalitatief opzicht goed aanbod betekent dat de parkeerplaatsen goed bereikbaar zijn, vindbaar, duidelijk, veilig en comfortabel. Zoekverkeer moet zo veel mogelijk vermeden worden.
5. Om de kwaliteit van het centrum te behouden en waar mogelijk te verbeteren wordt toe te voegen parkeercapaciteit in het centrum zonodig ondergebracht in gebouwde voorzieningen in het centrum of op maaiveld aan de rand van het centrum. Daarbij hoort ook een hoogwaardig parkeerverwijssysteem.
6. Om alle doelgroepen te kunnen laten parkeren in het centrum wordt onderscheid gemaakt in:
  - a. lang parkeren (> 2 uur);
  - b. kort parkeren (< 2 uur);
  - c. zeer kort parkeren (< 1 uur).
7. Langparkeerders parkeren bij voorkeur niet in het kernwinkelgebied. Dit geldt niet voor de bewoners (onthefving) en zakelijk belanghebbenden (onthefving). De werkers parkeren in principe buiten het kernwinkelgebied op acceptabele loopafstand.
8. Kortparkeerders en zeer kortparkeerders parkeren zo dicht mogelijk bij de bestemming; zij hebben daarbij de keuze tussen parkeren in een blauwe zone langs de weg of betaald parkeren tegen een bepaald tarief.

#### 4.3.5.3 Parkeerbilans in 2020

Voor de opvang van de groeiende parkeervraag in Ootmarsum is een scenario opgesteld. Het doel van de parkeervraagberekening is inzicht te krijgen in de mate waarin de vraag naar parkeerplaatsen zich manifesteert en waar deze vraag het beste opgevangen kan worden gegeven de situatie in Ootmarsum. Bij de berekening van de parkeersituatie in 2020 wordt de vraag per deelgebied bepaald waarna bepaald wordt waar het beste geparkeerd kan worden binnen de voorwaarden van het scenario en het aanbod aan parkeerplaatsen. In dit scenario worden de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Voor de ruimtelijke ontwikkelingen worden alle in hoofdstuk 4 vermelde ontwikkelingen meegenomen (CEL, klooster, Huize Franciscus).
- Het parkeren van het Klooster wordt in een parkeergarage onder de nieuwbouw (28 parkeerplaatsen) opgelost.
- Realiseren van een landschappelijk ingepast parkeerterrein in een deel van de Kloostertuin (74 parkeerplaatsen).
- De parkeerlocatie Stadsweide wordt uitgebreid en wordt ook meegenomen in de het aanbod.

De conclusie van de berekening luidt als volgt: In de toekomst zijn er ook met de voorziene ontwikkelingen op de werkdag ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Op de zaterdagmiddag ontstaat er in het centrumgebied een tekort aan parkeerplaatsen dat evenwel nog kan worden opgevangen binnen deelgebied 5. Op de zondagmiddag is de vraag naar parkeerplaatsen nog groter, waarbij dit niet meer binnen deelgebied 5 kan worden opgevangen. Het dan nog aanwezige tekort kan worden gecompenseerd door realisatie van circa 100 extra parkeerplaatsen in de Stadsweide. Dit aantal voorziet eveneens in een uitbreiding van parkeerplaatsen voor de bijzondere en regelmatig terugkerende grootschalige evenementen.

#### 4.3.5.4 Toetsing

Voor een berekening van het aantal parkeerplaatsen is in het Parkeerplan Ootmarsum gebruik gemaakt van CROW parkeercijfers (basis voor parkeernormering). Bij het gebruik van parkeercijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. De vraag naar parkeerplaatsen wordt namelijk bepaald door de locatie van de functie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen.

Het bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een aantal nieuwe functies binnen het plangebied. Voor nieuwe ontwikkelingen is binnen de gemeente Dinkelland het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) van toepassing. Dit beleidsdocument is vastgesteld in september 2009. Deze gaat uit van "oude" CROW normen. Het beleid gaat bij nieuwe ontwikkelingen uit van de gemiddelde parkeernorm. Op grond van de CROW-normen gelden de volgende parkeernormen:

Omschrijving	Parkeernorm
Woning duur - matig stedelijk	1,9 - 2,1 (per woning) = gem. 2,0 p.p.
Hotel	0,5 – 1,5 p.p. (per kamer) = gem. 1,0 p.p.
Brasserie - Brouwerij	4,0 – 6,0 (per 100 m <sup>2</sup> bvo) = gem. 5,0 p.p.
Streekmarkt	2,5 – 4,0 (per 100 m <sup>2</sup> bvo) = gem. 3,0 p.p.

### Woningen

De gemiddelde parkeernorm bedraagt in voorliggend geval 2 parkeerplaatsen. Op de ruime percelen is meer dan voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen per woning te realiseren. De bestaande langspaarkeerplaatsen aan de Commanderiestraat blijven gehandhaafd. Derhalve zijn in de toekomstige situatie voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

### Hotel

Uitgegaan wordt van een hotel met circa 70 kamers. De gemiddelde parkeernorm bedraagt 1 parkeerplaatsen per kamer. Voor het hotel wordt een aparte parkeerplaats gerealiseerd die voorziet in 75 parkeerplaatsen. Derhalve zijn voor de hotelfunctie in de toekomstige situatie voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

### Brasserie - Brouwerij en streekmarkt

Voor de brasserie - brouwerij (600 m<sup>2</sup>) zijn 30 parkeerplaatsen benodigd (5,0 x 6 = 30). Voor de streekmarkt (500 m<sup>2</sup>) zijn 15 parkeerplaatsen benodigd (3,0 x 5 = 15). Het te realiseren aantal parkeerplaatsen bedraagt 45.

Op dit moment zijn er 166 parkeerplaatsen beschikbaar. Vanuit het parkeerplan Ootmarsum is er de wens voor nog eens 100 extra parkeerplaatsen. De nieuwe Stadsweide biedt ruimte aan circa 313 parkeerplaatsen. Dit betekent een plus van 47 parkeerplaatsen bovenop de uitbreiding van 100 parkeerplaatsen. Dit is voldoende om de parkeerdruk van de nieuwe functies op te vangen.



## HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron 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. De functie ‘wonen’ is aan te merken als een geluidgevoelige functie.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de realisatie van verschillende gebouwen en functies binnen het plangebied zoals een hotel, een brasserie, een brouwerij en een kapel. Daarnaast zullen woningen worden gerealiseerd.

Door Munsterhuis Geluidsadvies is akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van de bepaling van de geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaai op de Wildehof, de Oldenzaalsestraat en de Commanderiestraat, ter plaatse van de toekomstige woningen binnen het plangebied Commanderie. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd om te bepalen wat de invloed is van de bestaande sporthal ten noorden van het plangebied naar de toekomstige woningen. Tevens dient onderzoek te worden uitgevoerd om te bepalen wat de invloed is van de verschillende functies binnen de Commanderie naar de bestaande en toekomstige woningen in de omgeving. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4.

#### 5.1.2 Rekenmethode

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai 1999 en de Standaard Rekenmethode II, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (SRMII-2006) voor wegverkeerslawaai.

De berekende geluidniveaus zijn getoetst aan de geluidnormen die in het activiteitenbesluit zijn opgenomen en aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder die van toepassing zijn voor de wegen. Daarnaast moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere grenswaarde. Het inrichtingsgebonden verkeer (indirecte hinder) is tevens in beschouwing genomen.

### 5.1.3 Resultaten onderzoek

#### 5.1.3.1 Wegverkeerslawaai

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelastingen ten gevolge van de Oldenzaalsestraat de voorkeursgrenswaarde (= ambitiewaarde geluidbeleid) van 48 dB niet overschrijden. Er dient geen hogere waarde procedure te worden doorlopen. De gecumuleerde geluidbelasting van het wegverkeer van de wegen exclusief de aftrek ex. Artikel 110g Wgh, bedraagt maximaal 52 dB op de gevel van de toekomstige woningen. De waarde van 53 dB (33 + 20 (standaard wering gevel)) wordt ter plaatse van de gevels van de toekomstige woningen niet overschreden. Derhalve dienen er geen extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden om aan het maximale binnenniveau van 33 dB(A) te kunnen voldoen.

#### 5.1.3.2 Sporthal

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen van derden maximaal 36 dB(A) etmaalwaarde (avondperiode maatgevend).
- Het maximale geluidniveau ter plaatse van de woningen bedraagt in de dag en avondperiode maximaal 31 dB(A) als gevolg van de afzuigingen.
- De normen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau uit het activiteitenbesluit worden niet overschreden.
- De ambitiewaarden uit het geluidbeleid worden eveneens niet overschreden.
- Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarden van 50 dB(A) etmaalwaarde vanwege verkeer op de openbare weg (inclusief parkeerterreinen) in de dag en avondperiode ter plaatse van de toekomstige woningen niet wordt overschreden.

#### 5.1.3.3 Commanderie Activiteiten

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen van derden maximaal 49 dB(A) etmaalwaarde (nachtperiode maatgevend).
- Het maximale geluidniveau ter plaatse van de woningen bedraagt in de dag, avond en nachtperiode maximaal 39, 40 en 40 dB(A) als gevolg van de afzuigingen.
- De normen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau uit het activiteitenbesluit worden niet overschreden.
- De ambitiewaarden uit het geluidbeleid worden overschreden. De bovengrenswaarde wordt echter niet overschreden. Het binnenniveau van 33 dB in de toekomstige woningen wordt gewaarborgd.
- Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarden van 50 dB(A) etmaalwaarde vanwege verkeer op de openbare weg (inclusief parkeerterreinen) in de avond en nachtperiode op verschillende plaatsen wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaal wordt niet overschreden.
- Het binnenniveau ter plaatse van zowel de bestaande als de toekomstige woningen van 33 dB wordt niet overschreden als gevolg van de indirecte geluidhinder.
- Opgemerkt wordt dat in het geluidsonderzoek rekening is gehouden met de reguliere bedrijfsvoering binnen de bestemming van horeca. Het is niet toegestaan om buiten versterkte muziek te gehore brengen. Versterkte muziek wordt meestal gebruikt bij evenementen. Bij eventuele evenementen moet er een vergunning worden aangevraagd op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening. Bij deze vergunning wordt aspect geluid op basis van de Wet Milieubeheer beoordeeld of deze aanvaardbaar is.

### 5.1.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in het kader van het aspect 'geluid' in het kader van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

Geofox Lexmond heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest- en een verkennend waterbodemonderzoek verricht. Naast het verkennend onderzoek heeft er tevens een asbestonderzoek plaatsgevonden ter plaatse van het puinpad en is de milieuhygiënische kwaliteit van de voormalige stortlocatie (Navos-locatie), nader in kaart gebracht. De resultaten en conclusies van dit onderzoek worden in deze paragraaf behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport in bijlage 5 van deze toelichting.

### 5.2.2 Doel onderzoek

Het doel van de verkennende bodemonderzoeken is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem inclusief de waterbodem met het oog op de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied.

Het asbestonderzoek ter plaatse van het puinpad heeft tot doel vaststellen of het puin asbesthoudend is in verband met het vrijkomen van het puin tijdens de herontwikkeling van het gebied.

Het onderzoek ter plaatse van de Navos-locatie heeft tot doel het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de deklaag, de stortlaag en de onderliggende bodemlaag in verband met de afvoer van het materiaal tijdens de ontwikkeling van het gebied.

### 5.2.3 Conclusies en advies

#### 5.2.3.1 Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest

Ter plaatse van de verschillende deellocaties (A t/m F) is de bovengrond maximaal licht verontreinigd met zware metalen en PAK. Er is geen sprake van een verontreiniging met asbest. In de ondergrond zijn over het algemeen geen verontreinigingen aangetoond en in het grondwater evenmin. De resultaten geven aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek en hiermee is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate in kaart gebracht en vormt geen belemmering bij de voorgenomen ontwikkeling in het gebied.

#### 5.2.3.2 Waterbodemonderzoek

Op basis van het waterbodemonderzoek dat heeft plaatsgevonden in de beide vijvers, welke binnen het plangebied zijn gelegen, wordt geconcludeerd dat het slib hooguit licht verontreinigd is door met name zware metalen. De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering bij de voorgenomen ontwikkeling, waarbij een deel van de vijvers wordt gedempt.

#### 5.2.3.3 Onderzoek Navos-locatie

Ter plaatse van de voormalige stortplaats is geen sprake van zintuiglijk en analytisch schone afdeklaag. Bodemvreemd materiaal en sterke verontreinigingen zijn aangetroffen vanaf het maaiveld tot een diepte van circa 2 m-mv. Het stortmateriaal bestaat uit deeltjes puin, kolengruis, glas, plastic en is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen. Binnen de stort zijn volledige puinlagen aangetroffen. De onderliggende, zandige, ongeroerde bodem is licht verontreinigd met zware metalen.

#### 5.2.3.4 *Puinpad*

Binnen het gebied (deellocatie A) is een puinpad gelegen tussen en rondom beide vijvers. Op basis van diverse sleuven, welke binnen het pad zijn gegraven en de asbestbepaling, wordt geconcludeerd dat in het puin een kleine hoeveelheid asbesthoudend materiaal is aangetroffen (3,5 mg/kg ds) maar ruim onder de hergebruiksnorm ligt (100 mg/kg ds).

#### 5.2.3.5 *Resumé*

Met de resultaten van het milieuhygiënisch onderzoek is de verontreinigings situatie in voldoende mate in kaart gebracht. Er is geen aanleiding om de onderzoekslocatie nader te onderzoeken. Afgezien van de Navos-locatie (deellocatie G) heeft de huidige verontreinigings situatie geen consequenties en vormt zij geen belemmering bij de ontwikkeling van het terrein. Ontwikkeling ter plaatse van de Navos-locatie dient te gebeuren onder saneringscondities en onder het regiem van een saneringsplan waarbij de provincie Overijssel als bevoegd gezag zal optreden.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 **Beoordelingskader**

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

#### 5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

### 5.3.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

### 5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Het doel van deze tool is: Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekenende mate. De onderstaande afbeelding geeft de worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit weer. Hierbij is uitgegaan van een toename van 800 vervoersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van de Stadsweide (bron: Ruimtelijke Onderbouwing Parkeergelegenheid Stadsweide, te Ootmarsum).

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		800
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	1,06
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,28
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

### 5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Inmiddels ligt er een wetsvoorstel 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen'. Het Wetsvoorstel ligt nu ter behandeling bij de Eerste Kamer. Waarschijnlijk wordt Basisnet in 2013 van kracht. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

### 5.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is een definitie opgenomen van een beperkt kwetsbaar object. Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan: verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

### 5.4.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm  $10^{-6}$  per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

### 5.4.4 Groepsrisico

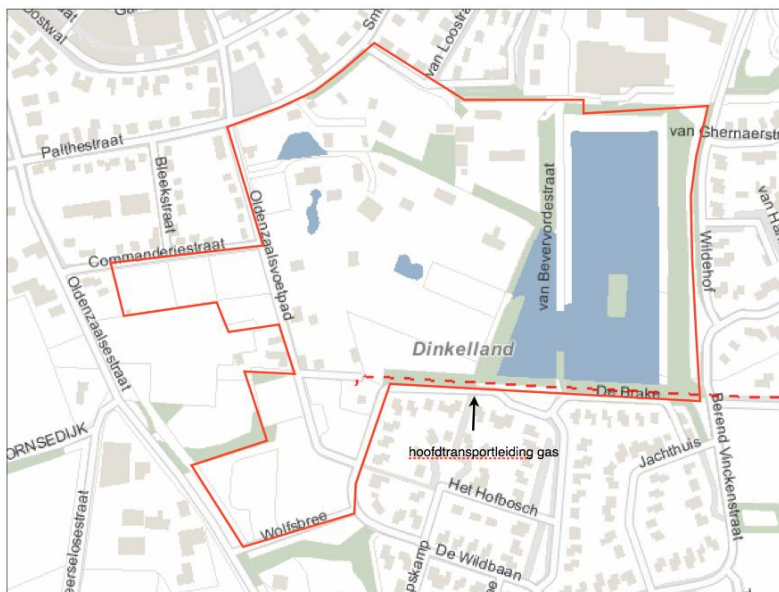
Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon



voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

#### 5.4.5 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1: Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart Overijssel)

Op bovenstaande afbeelding is te zien dat in de nabijheid van het plangebied een buisleiding van de Nederlandse Gasunie ligt. Overigens bevindt zich binnen het plangebied nog een buisleiding welke niet op de risicokaart is aangegeven. Deze buisleiding is noord-zuid georiënteerd en sluit aan op het gasverdeelstation (hoek Oudenzaalvoetpad – Wildbaan). Deze buisleiding maakt deel uit van het gasdistributienet onder de Gaswet (< 16 bar) en niet onder het Bevb. Dergelijke leidingen kennen geen waarden voor het PR en GR, dus zijn niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Derhalve hoeft deze leiding planologisch dan ook niet vastgelegd te worden in voorliggend bestemmingsplan. Volgens het Bevb worden gemeenten verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten, wordt een waarde in acht genomen van  $10^{-6}$  per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten.

#### 5.4.6 CAROLA

Voor hogedruk aardgasleidingen is sinds 1 mei 2010 het rekenpakket CAROLA beschikbaar voor het berekenen van de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. CAROLA staat voor: Computer Applicatie voor Risicoberekeningen aan Ondergrondse Leidingen met Aardgas. Het rekenpakket voor is gebaseerd op een rekenmethodiek die is ontwikkeld door de Gasunie en het RIVM. Met behulp van het programma CAROLA kan worden bepaald of voldaan wordt aan de risiconormen voor de Externe Veiligheid,

zoals die zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De gebruiker kan de risico's berekenen op basis van locatiespecifieke leidinggegevens, die bij de leidingeigenaar moeten worden opgevraagd. Het resultaat van een berekening bestaat uit de plaatsgebonden risicocontouren (PR-contouren) en de FN-curve voor het groepsrisico (GR). Het rekenpakket beschikt over een functionaliteit waarmee wordt bepaald bij welke leidingkilometer de grootste overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt bereikt. In opdracht van de gemeente Dinkelland is door AGEL adviseurs een onderzoek gedaan naar de verantwoording van het groepsrisico voor het bestemmingsplan De Commanderie te Ootmarsum. De resultaten van dit onderzoek worden in de volgende subparagraaf behandeld. Het gehele onderzoek is bijgevoegd in bijlage 6 van deze plantoelichting.

#### 5.4.7 Toetsing

##### *Plaatsgebonden Risico (PR)*

In figuur 5.1 is de ligging van de PR contouren voor het leidingtracé ter hoogte van het plangebied weergegeven. Uit de ligging van de contouren blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen de PR  $10^{-6}$  contour. Het overgrote deel van het plangebied is gelegen buiten de PR  $10^{-8}$  contour. Alleen een deel van de hotelkamers is gelegen binnen de PR  $10^{-8}$  contour.

Het plaatsgebonden risico van de aanwezige buisleidingen geeft dan ook geen beperking voor de realisatie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De aanvaardbaar geachte basisveiligheid is aanwezig.

##### *Groepsrisico (GR)*

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico blijkt dat een klein deel van het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van de hogedrukgasleiding. Het invloedsgebied heeft een breedte van 55 meter aan weerszijde van de hogedrukgasleiding. Binnen het invloedsgebied zijn gelegen één vrijstaande woning en een deel van het bouwvlak bestemd voor hotelkamers ten behoeve van een hotel-restaurant.

Door de scenario's met elkaar te vergelijken is de invloed van de nieuwe ontwikkeling op het groepsrisico inzichtelijk gemaakt. De berekeningen zijn voor de scenario's uitgevoerd voor het invloedsgebied van de hogedrukgasleiding. Uit de berekening van de FN-curve blijkt dat voor beide scenario's geen sprake is van een kans op een ongeval waarbij meer dan 10 dodelijke slachtoffers zijn betrokken. De FN-curve voor de nieuwe situatie is weergegeven in figuur 5.2.



Figuur 5.2: FN-curve groepsrisico berekening (Bron: CAROLA berekening AGEL Adviseurs)

Als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling neemt de personendichtheid in het invloedsgebied van de hogedrukgasleiding in de dagperiode toe met 41 personen en in de nachtperiode met 42 personen. Deze toename heeft echter geen effect op de hoogte van het groepsrisico omdat zowel in de autonome situatie als in de nieuwe situatie geen sprake is van een kans op een ongeval waarbij meer dan 10 dodelijke slachtoffers zijn betrokken. Op basis hiervan kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, welke kan bestaan uit:

- vermelding van de personendichtheid in het invloedsgebied van de hogedrukgasleiding;
- verantwoording van de hoogte van het groepsrisico en bijdrage van de ontwikkeling (toegelaten beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten) aan de hoogte van het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied. Ten aanzien van de laatste twee aspecten dient het bevoegd gezag de regionale brandweer of de veiligheidsregio in staat te stellen om hierover een advies uit te brengen.

In verband met de bescherming en het beheer van de hogedrukgasleiding, moet ook een belemmeringsstrook worden bestemd. Binnen deze afstand is in beginsel geen bebouwing toegestaan. Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten is het plan voorgelegd aan de regionale brandweer. De conclusies van dit advies worden in de volgende paragraaf behandeld.

#### 5.4.8 Advies Regionale Brandweer

Het advies van de regionale brandweer is bijgevoegd in bijlage 7. De conclusies uit het advies luiden als volgt:

*Doordat er geen groepsrisico uit de risicoanalyse naar voren komt, is er voor ons geen aanleiding tot een advies voor aanvullende maatregelen. De buisleidingen zijn conform wet- en regelgeving aangelegd. De hulpdiensten zijn algemeen voorbereid op incidenten voor het geval er toch een incident plaatsvindt, maar kent in de bestrijding van buisleidingincidenten beperkingen.*

*Onlangs dat de risico's laag zijn, adviseren wij u nog wel om de volgende maatregelen te treffen:*

- Zorg voor een geschikte opstelplaats bij het (geplande) open water, zodat de brandweer eventuele secundaire branden als gevolg van een incident bij de buisleiding kan bestrijden met bluswater.
- Zorg voor een goede ontsluiting van het hotel. Het hotelgebied is in de plannen via één weg bereikbaar. Aangezien tegelijkertijd vluchten van de aanwezigen en aanrijden van de hulpdiensten over deze weg moet plaatsvinden, moet deze weg voldoende breedte hebben voor het passeren van voertuigen.

In de planuitwerking is hiermee rekening gehouden.

#### 5.4.9 Conclusie

Resumerend wordt opgemerkt dat:

- I. De nieuwe ontwikkeling niet is gelegen binnen de risicocontour van het plaatsgebonden risico welke veroorzaakt wordt door de ter plaatse aanwezige hogedruk aardgasleiding;
- II. De brouwerij c.q stokerij is gezien de productiegegevens niet van een dusdanige omvang dat deze in het kader van externe veiligheid risico zal veroorzaken. Het bedrijf zal naar alle waarschijnlijkheid vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit en dient te voldaan aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit;
- III. Er is een verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd omdat het plan binnen het invloedsgebied van de gasleiding ligt. Uit dit onderzoek is gebleken dat het plan in het kader van het groepsrisico acceptabel is. De Regionale Brandweer is om advies gevraagd in het kader van de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding. Dit advies is te lezen in paragraaf 5.4.8. In de planuitwerking is rekening gehouden met dit advies;

- IV. het plangebied zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en BRZO-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat het plan in het kader van het aspect externe veiligheid in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot het plangebied geldt het omgevingstype rustige woonwijk. Dit mede gezien het feit dat het plangebied gelegen is buiten het centrum van Ootmarsum.

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

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

### 5.5.2 Onderzoekresultaten milieuzonering

Zoals reeds hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Dit wordt ook wel de 'omgekeerde werking' genoemd.

#### Ad1

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. In het plangebied worden diverse nieuwe functies gerealiseerd. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. De richtafstanden die gehanteerd moeten worden bij de overige functies in relatie tot de aan te houden afstand tot milieugevoelige functies zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Functies	Categorie	Afstand rustig gebied	Afstand tot aan milieugevoelige functie
Horeca	1	10 meter	> 10 meter
Detailhandel	1	10 meter	> 10 meter
Musea	1	10 meter	> 10 meter

Zoals blijkt uit de voorgaande tabel wordt aan de richtafstanden, welke gelden op basis van het omgevingstype 'rustige woonwijk', voldaan. Derhalve wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling vanuit het oogpunt van milieuzonering geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### Ad2

Hierbij gaat het om de vraag of de verschillende nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Aansluitend op het plangebied zijn een sporthal en een begraafplaats gelegen. In de onderstaande tabel is weergegeven op welke afstand van het plangebied welk type bedrijvigheid voorkomt en welke afstand op basis van het omgevingstype 'rustig gebied' aangehouden moet worden.

Bedrijvigheid/ functie	Categorie	Afstand rustig gebied	Afstand tot aan plangebied
Begraafplaats	1	10	> 10 meter
Sporthal	3.1	50 meter	< 50 meter

De sporthal ligt derhalve binnen de minimaal aan te houden richtafstand van 50 meter. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. In dit geval geldt ten aanzien van het aspect geluid een afstand van 50 meter. Hier kan echter middels een onderzoek gemotiveerd van af worden geweken. Een onderzoek industrielaawaai ten aanzien van de nieuwe woningen en de nabije ligging van de sporthal heeft uitgewezen dat het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 5.1.

### 5.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.



## 5.6 Vormvrije m.e.r. beoordeling

### 5.6.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

### 5.6.2 Beoordeling

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De ontwikkeling als besloten in dit bestemmingsplan wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit omdat deze pas geldt bij een activiteit die betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken en beschreven in dit en het navolgende hoofdstuk.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

### 5.6.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving.

## HOOFDSTUK 6 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE, WATER EN MOLENBIOTOOP

### 6.1 Flora & fauna

#### 6.1.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Faunaconsult heeft in het plangebied een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder behandeld. Voor een nadere toelichting op deze resultaten wordt verwezen naar bijlage 8.

#### 6.1.2 Resultaten Flora- en faunaonderzoek

##### 6.1.2.1 Resultaten beleidsinventarisatie

Het plangebied bevindt zich meer dan 100 meter ten oosten van de dichtstbijzijnde EHS. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbeek', op 1,7 km ten zuiden van het plangebied. Op bijna 2 km ten noorden van het plangebied bevindt zich Natura 2000 gebied 'Bergvennen & Brecklenkampse Veld'. Zie figuur 6.1.



Figuur 6.1: Ligging plangebied t.o.v. de EHS (links) en Natura 2000 (rechts) (Bron: Faunaconsult)

##### 6.1.2.2 Resultaten veldinventarisatie

###### Vleermuizen

Er is geconstateerd dat in het plangebied verschillende soorten vleermuizen voorkomen; gewone dwergvleermuizen, watervleermuizen, gewone grootoorvleermuizen en rosse vleermuizen

De vijvers en de daar omheen staande bomen vervullen een belangrijke functie als foerageergebied voor de watervleermuis, de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis. Aangenomen wordt dat een aantal holle bomen rond de vijvers een functie als zomerverblijf en mogelijk ook als winterverblijf heeft. Gezien de waargenomen kleine aantallen in de kraamtijd, lijkt het niet aannemelijk dat er sprake is van een kraamkolonie. De laanbomen rondom de vijvers fungeren als vliegroute voor met name de gewone dwergvleermuis.

De loods van de voormalige brandweerkazerne dient waarschijnlijk als kraamverblijf, zomerverblijf en mogelijk ook als winterverblijf voor gewone dwergvleermuizen en voor de gewone grootoorvleermuis.

De grootoorvleermuis, rosse vleermuis, watervleermuis en gewone dwergvleermuis hebben een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied.

#### *Overige zoogdieren*

Sporen, wissels, uitwerpselen etc. van zoogdieren die behoren tot de categorieën „streng beschermde soorten“ of „overige soorten“ zijn niet aangetroffen.

#### *Vogels*

In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde vogelterritoria waargenomen. Omdat er veel (boom)holten en gebouwen in het plangebied aanwezig zijn, is het goed mogelijk dat er in het broedseizoen vogels broeden waarvan Dienst regelingen (2000b) een omgevingsscan wenst. In de struiken en bomen broeden tijdens het broedseizoen verder algemene vogels, waarvan het nest buiten het broedseizoen geen bijzondere status heeft.

#### *Planten*

In het plangebied werden grotendeels alleen algemeen voorkomende soorten waargenomen. Op het terrein van de gemeentewerf groeien enkele grote kaardenbollen, die beschermd zijn onder de Flora- en faunawet.

#### *Overige beschermde soorten*

Reptielen zijn niet aangetroffen en daarvoor zijn de biotopen ongeschikt. In het plangebied zijn geen overige beschermde soorten waargenomen. In een vijver in één van de volkstuinten zijn enkele larven van de groene kikker en enkele middelste groene kikkers gevangen. In het beekje op het museumterrein en in de grote vijvers werden geen amfibieën of beschermde vissen gevangen. Delen van het plangebied dienen mogelijk als landhabitat van algemene amfibieënsoorten.

### **6.1.3 Effecten van de ingrepen**

#### *6.1.3.1 Effecten het plangebied*

Door het bouwrijp maken en bebouwen van het plangebied zal het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën deels verdwijnen. Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels zal deels verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied echter voldoende andere foerageergebieden.

Doordat de bomenrijen behouden blijven, is het voortbestaan van vaste vliegroutes van vleermuizen gewaarborgd. Een voorwaarde is wel dat er vanaf de woningen en wegen geen verlichting op de bomenrijen zal worden gericht. Door het slopen van de loods op de brandweerkazerne zal een zomer- (vermoedelijk kraamverblijf), najaarsverblijf en mogelijk winterverblijf van de gewone dwergvleermuis en een zomer- en vermoedelijk kraamverblijf van de grootoorvleermuis verloren gaan. Hiertoe is mitigatie en een aangepaste werkwijze tijdens de sloop noodzakelijk.

### **6.1.4 Consequenties vanuit wet- en regelgeving**

#### *6.1.4.1 Flora- en faunawet*

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie „algemene soorten“ voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van „AMvB artikel 75“ van de Flora- en faunawet (Ministerie van LNV, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

Om verstoring van mogelijk in het plangebied aanwezige nesten van algemene vogels te voorkomen, dient de te verwijderen vegetatie buiten het broedseizoen te worden verwijderd: dus buiten de periode 15 maart – 15 juli. Directe schade aan algemene vogels, hun nesten en eieren wordt op deze wijze voorkomen.

Omdat de laanbomen belangrijke vaste vliegroutes voor de gewone dwergvleermuis en mogelijk ook voor de watervleermuis vormen, mogen er geen verlichtingen op deze bomen worden gericht. Belangrijke vaste vliegroutes worden namelijk in het kader van de Flora- en faunawet gezien als een vaste rust- en verblijfplaats (artikel 11 van de Flora- en faunawet). Voor vleermuizen hoeft in dat geval geen ontheffing te worden aangevraagd.

De loods op de brandweerkazerne dient als zomer- (vermoedelijk kraam-), najaar- en mogelijk als winterverblijf van de gewone dwergvleermuis en als zomer- en vermoedelijk kraamverblijf van de grootoorvleermuis. Dergelijke verblijven zijn streng beschermd middels artikel 11 van de Flora- en faunawet. Om het verlies aan verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis te mitigeren, dienen voorafgaand en de sloop en in de nieuwbouw vleermuiskasten te worden geplaatst.

Bij de sloop van de loods dient een aangepaste werkwijze te worden gehanteerd. Hiermee wordt voorkomen dat er vleermuizen worden gedood.

De grote vijver heeft een belangrijke functie als foerageergebied voor diverse vleermuissoorten. Belangrijke foerageergebieden van vleermuizen worden in het kader van de Flora- en faunawet gezien als een vaste rust- en verblijfplaats en zijn streng beschermd krachtens artikel 11. Er is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit aanvullende onderzoek is tevens opgenomen in bijlage 7. Ten aanzien van de in 2011 gevonden kolonieverblijven van vleermuizen zijn de conclusies uit de eerdere rapportages grotendeels onveranderd. Wel is duidelijk geworden dat er op het eiland geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn.

Er broeden al twee jaar geen uilen meer in het plangebied. Met uilen hoeft daarom geen rekening te worden gehouden bij de verdere planvorming.

Vanwege de korte afstand tot het plangebied is het parkje tussen Profietstraat, de Ghernaerstraat en de Wildehof zeer geschikt voor de aanleg van een nieuwe vijver voor vleermuizen. Om een volwaardige compensatie voor het verlies aan foerageergebied voor vleermuizen te vormen, dient (ongeveer) een even grote vijver te worden aangelegd als het te dempen deel van de vijvers in het plangebied. Ook dient de aan te leggen vijver te worden omringd met loofbomen, liefst zomereiken.

Als de functionaliteit van de vleermuishabitats is gewaarborgd en er een aangepaste werkwijze tijdens de sloop wordt gehanteerd, dan wordt de Flora- en faunawet niet overtreden.

#### *6.1.4.2 Overige regelgeving*

Omdat er geen negatieve effecten op de EHS zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid te verwachten.

Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zijn te verwachten en er geen beschermd natuurmonumenten in of in de directe nabijheid van het plangebied zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

## **6.2 Archeologie & Cultuurhistorie**

### **6.2.1 Archeologie**

#### *6.2.1.1 Algemeen*

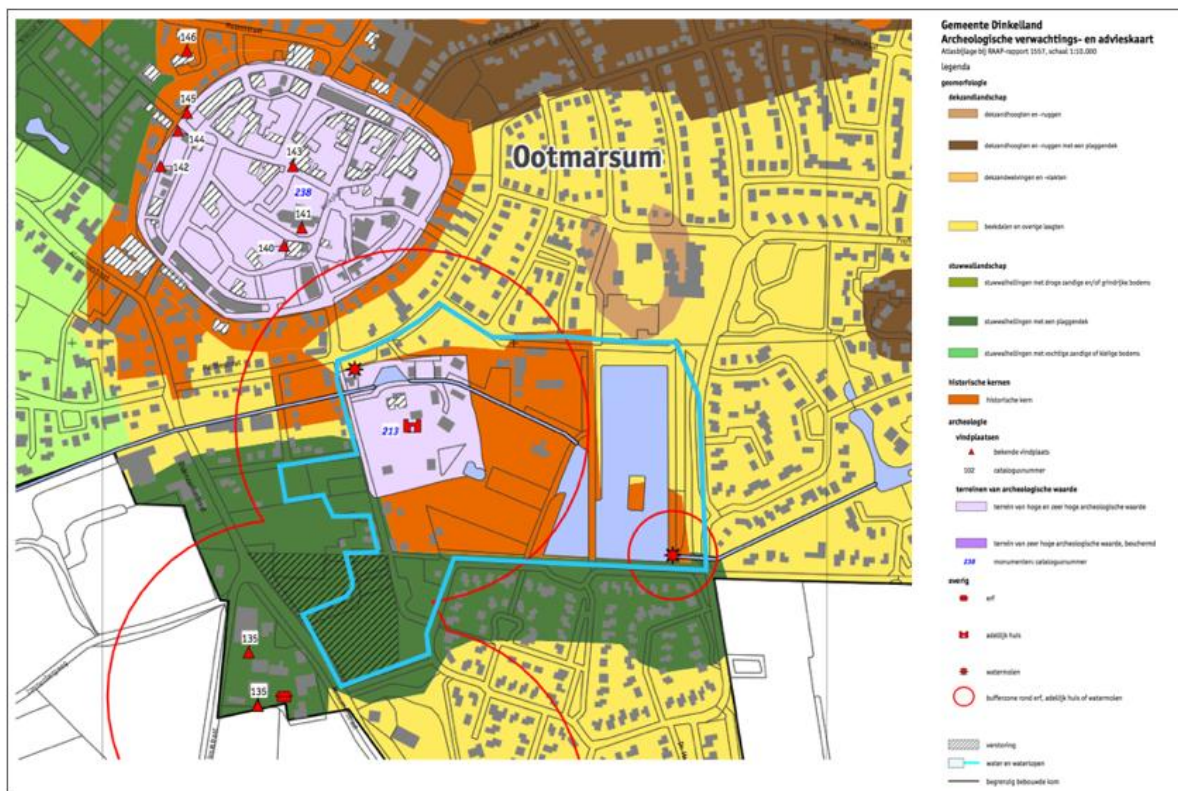
Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht

hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn.

Indien op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en advieskaart er binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn of worden verwacht dient vooronderzoek uitgevoerd te worden om de archeologische waarden in beeld te brengen en te waarderen. Op grond van dit onderzoek dient in het bestemmingsplan aangegeven te worden in hoeverre de archeologische waarden behouden dienen te blijven of, indien dit als gevolg van belangenafwegingen niet mogelijk is, moeten worden opgegraven.

Het is op voorhand bekend dat er binnen het plangebied de resten van de voormalige commanderie en het Huis Ootmarsum aanwezig zullen zijn. In grote lijnen gaat het om de resten van het gebouwencomplex (hoofdhuis, kapel, poort- en bijgebouwen), de grachten en de omliggende tuinen.

Op de archeologische verwachtings- en advieskaart van de gemeente is het gebied rond het voormalige hoofdhuis aangeduid als een terrein van archeologische waarde en ligt het overige gebied in een zone met een hoge verwachtingswaarde en een historische kern. Op basis van gemeentelijk archeologiebeleid is onderzoek verplicht. Gezien de grote betekenis van de Commanderie en Huis Ootmarsum voor de geschiedenis van Ootmarsum en als inspiratiebron voor de inrichting van het gebied is vanaf de initiatieffase het belang van goed archeologisch onderzoek erkend. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 6.2.



Afbeelding 6.2: Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

### 6.2.1.2 Onderzoek

Ondanks dat er in het recente verleden door diverse personen en instanties onderzocht en geschreven is laat zich de situering van de gebouwen van het complex nog steeds niet achterhalen. Op basis van eerder onderzoek van Hulshoff en de regio-archeoloog wordt vermoed dat het hoofdhuis en de kapel zich ongeveer bevinden ter plaatse van het huidige perceel Wientjes. Grachten en overige elementen zouden zich dan daaromheen bevinden.

De mogelijkheden tot vooronderzoek ten behoeve van de ruimtelijke procedures zijn tot nu toe aan beperkingen onderhevig geweest. Alleen een groot deel van het volkstuintencomplex aan de oostzijde van het plangebied en het gebied langs de Commanderiestraat konden door middel van proefsleuven worden onderzocht. Verder is er in 2005 door RAAP al een verkennend onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de voormalige gemeentewerf.

Het gebied rond de Wheemhof en het perceel van Wientjes konden nog niet onderzocht worden vanwege praktische beperkingen. Het gebied bij de stadswaai waar een parkeergebied is voorzien is nog niet onderzocht omdat nog niet duidelijk is in hoeverre deze ontwikkeling leidt tot aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Op het terrein behorende tot de niet meer in gebruik zijnde tuincomplexen van het voormalige Huis Ootmarsum heeft BAAC bv een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 9. In totaal zijn er in twee deelgebieden tien proefsleuven aangelegd. Hierbij zijn meerdere sporen aangetroffen die tot de gebruiksfase van de tuinen gerekend kunnen worden. Naast deze sporen zijn een bakstenen gebouw van onbekende aard en delen van een houten waterleiding aangetroffen. Het gebouw kan waarschijnlijk in de 15<sup>e</sup> eeuw gedateerd worden toen het huis nog een Commanderie van de Duitse Orde was. De waterleiding dateert van de latere particuliere fase van het huis en heeft hoogst waarschijnlijk water aangevoerd voor de destijds gerenommeerde waterpartijen in de tuinen. De zone waarin de waterleiding en de fundering zijn aangetroffen wordt vooralsnog als behoudenswaardig aangemerkt omdat er mogelijk nog meer archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Er dient nog aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd dat tevens nog uitgebreid moet worden met onderzoek van het Weemhofterrein.

In deelgebied 2 is geen vindplaats aangetroffen en hier wordt dan ook geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Vanwege de huidige beperkingen kan er nog geen aanvullend proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. De bestemming Archeologische Waarde zal daarom vooralsnog worden gehandhaafd en de verplichting toe archeologisch onderzoek zal worden aangehouden middels de bestemmingsregels (omgevingsvergunning).

Het onderzoek van RAAP in 2005 heeft tot de conclusie geleid dat er grootschalige recente bodemverstoringen aanwezig zijn uit de periode waarin het terrein als waterzuivering en gemeentewerf in gebruik was. Er is echter ook gesteld dat er in de ondergrond nog archeologische sporen en relictten aanwezig kunnen zijn. Het gebied van de gemeentewerf zal vanwege bodemverontreinigingen gesaneerd worden. In combinatie met de saneringswerken zal er een archeologische begeleiding plaatsvinden om eventueel aanwezige archeologische relictten die bij de sanering aan het licht komen, te documenteren. De archeologische begeleiding is een voorwaarde voor het uitvoeren van de saneringen en geschiedt aan de hand van een Programma van Eisen. Ten behoeve van de archeologische begeleiding van de bodemsanering is onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden weergegeven in de volgende paragraaf.

#### *6.2.1.3 Archeologische begeleiding voormalige gemeentewerf*

In opdracht van de gemeente Dinkelland heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in het kader van de herontwikkeling van het Commanderiegebied te Ootmarsum een archeologische begeleiding van de bodemsanering uitgevoerd op het terrein van de voormalige gemeentewerf. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 10. De archeologische begeleiding, conform protocol opgraven, diende te worden uitgevoerd, omdat de uit te voeren bodemsanering zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Het betreft een vervolgonderzoek van een in 2005 uitgevoerd bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende boringen). De bodem van het onderzoeksgebied bevat mogelijk resten van het tuinencomplex van het voormalige Huis Ootmarsum.

Binnen het onderzoeksgebied is een aantal locaties ten behoeve van de sanering ontgraven. Het gaat onder meer om de voormalige retentievijver, het bezinkbassin, smeerkuil en olieopslag. De geplande ontgravingsdiepte bevond zich tussen 2 en 2,5 m -Mv. De daadwerkelijke ontgravingsdiepte lag tussen 1 en 1,8 m -Mv. Dit komt min of meer overeen met de top van het ongeroerde dekzand. In het centrale en zuidelijke deel van het onderzoeksgebied heeft een meer oppervlakkige ontgraving van de puinhoudende bovenlaag plaatsgevonden. Hier is de natuurlijke ondergrond niet bereikt. Ondanks de verwachting dat zich resten van de



tuinaanleg van het Huis Ootmarsum in de ondergrond konden bevinden, zijn deze niet aangetroffen. De bodem bleek in alle onderzochte deelgebieden verstoord te zijn tot in de natuurlijke ondergrond.

Met deze begeleiding is het onderzoek in het onderzoeksgebied voormalige gemeentewerf Ootmarsum afgesloten. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van het onderzochte gebied de dubbelbestemming ten aanzien van archeologie is verwijderd. Hoewel er bij de begeleiding in de verschillende deelgebieden binnen het onderzoeksgebied geen archeologische resten zijn aangetroffen, kan niet worden uitgesloten dat deze elders op het terrein nog wel aanwezig zijn. Gezien de vastgestelde verstoringsgraad, tot in de C-horizont, wordt de kans op intacte archeologische resten echter klein geacht.

De bij het vooronderzoek vastgestelde beekvullingen zijn tijdens de begeleiding onderzoek niet aangetroffen. De precieze aard van deze beek en zijn mogelijke (pre)midleleeuwse functie en gebruik kunnen een doel voor toekomstig onderzoek vormen.

## 6.2.2 Cultuurhistorie

### 6.2.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

### 6.2.2.2 Cultuurhistorische waarde

In paragraaf 2.2 is als op de historie van de Commanderie ingegaan. De Commanderie en het later Huis Ootmarsum heeft voor Ootmarsum en later voor Twente een prominente betekenis gehad. Commandeurs en heren van het Huis Ootmarsum vervulden belangrijke functies en hadden veel invloed op bestuur en religie in de regio. In de late 18<sup>e</sup> eeuw waren de heren van Heiden Hompesch als drossen van Twente de hoogste bestuurders.

De Commanderie van de ridders van de Duitse Orde is een van de weinige in zijn soort in Nederland. Er zijn er slechts veertien van in heel Nederland. Hoewel er al diverse onderzoeken zich bezig hebben gehouden met de reconstructie en verschijningsvorm van het complex is er met name van de oudste fase, de Late Middeleeuwen nog heel er weinig bekend. Op basis van afbeeldingen en historische kaarten is voor de latere eeuwen wel meer bekend maar desondanks is dit ook nog beperkt te noemen.

Van de ruimtelijke ontwikkeling van het complex kennen we nu eigenlijk alleen de eindfase uit de late 18<sup>e</sup> eeuw. Nadien is er na de sloop van de gebouwen en de omzetting van het grote tuingebied alleen in de percelering nog rudimentair zichtbaar waar we de diverse onderdelen van het grote landgoed nog kunnen situeren. Het enige gebouw dat nog resteert zijn de resten van de watermolen inclusief het Molenhuisje.

## 6.2.3 Conclusie

In een deel van het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd en op basis daarvan is een gebied vrijgegeven. In dit gebied zijn geen behoudenswaardige archeologische resten aangetroffen. In een aantal andere gebieden dient nog aanvullend onderzoek plaats te vinden maar door de huidige beperkingen is dat niet mogelijk. Voor deze gebieden wordt vooralsnog de bestemming ‘Waarde Archeologie’ gehandhaafd en is aanvullend onderzoek een voorwaarde voor een omgevingsvergunning. Mocht uit dat onderzoek blijken dat er behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn dan dient er een opgraving te worden uitgevoerd als deze resten niet in-situ (in de bodem) bewaard kunnen blijven.

In cultuurhistorisch opzicht zijn er, afgezien van de relictten in de percelering en het Molenhuisje, geen waardevolle elementen die aan de Commanderie en het Huis Ootmarsum herinneren bewaard gebleven. Bij

de inrichting van het gebied dient er voor zorg gedragen te worden dat in ieder geval de ruimtelijke structuur zoals deze nog blijkt uit de percelering, zoveel mogelijk wordt gerespecteerd. Bij de inrichting van het gebied is dit een van de uitgangspunten.

## 6.3 Water

### 6.3.1 Vigerend beleid

#### 6.3.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

#### 6.3.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

#### 6.3.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan

gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

### 6.3.2 Geohydrologisch onderzoek

In opdracht van de Gemeente Dinkelland heeft Geofox-Lexmond bv, een geohydrologisch onderzoek opgesteld. Het doel van het onderzoek is het in beeld brengen van de huidige geohydrologische aspecten, zoals de bodemopbouw, de grondwaterstand en de waterdoorlatendheid van de bodem. Met de resultaten van het onderzoek wordt een indicatie gekregen van toekomstige infiltratiemogelijkheden, zodat hiermee rekening kan worden gehouden tijdens het opstellen van de watertoets en het ontwerp van de waterhuishoudkundige maatregelen.

De resultaten van dit onderzoek worden hieronder behandeld. Voor een nadere toelichting op deze resultaten wordt verwezen naar bijlage 11.

#### 6.3.2.1 Infiltratiemogelijkheden

Op basis van de resultaten van de doorlatendheid van de onverzadigde zone en van de grondwaterstandsggegevens is voor de locatie een afweging gemaakt of deze geschikt is voor het infiltreren van hemelwater. Voor de deellocaties A,B,C en G wordt niet helemaal voldaan aan de minimale eis voor infiltratie. Ter plaatse van de deellocaties D,E en F wordt wel voldaan. Wat betreft de doorlatendheid van de bodem in de onverzadigde zone kan geconcludeerd worden dat deze voldoende ruim is voor toepassing van hemelwaterinfiltratie.

### 6.3.3 Waterparagraaf

#### 6.3.3.1 Watertoets

In het moderne waterbeheer wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. 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).

#### 6.3.3.2 Watersysteem

In het waterbeheer van de 21<sup>e</sup> 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.

#### 6.3.3.3 Hemelwater en afvalwater

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.

### 6.3.4 Wateraspecten plangebied

#### 6.3.4.1 Invloed van het plan op de waterhuishouding

Over het plan Commanderie heeft vooroverleg plaatsgevonden tussen de gemeente Dinkelland en het waterschap Regge en Dinkel. Daarbij zijn de uitgangspunten voor de waterhuishouding besproken en is overeenstemming bereikt over de wijze waarop nadelige gevolgen van de uitbreiding en inrichting van de Commanderie te Ootmarsum voor de waterhuishouding worden gecompenseerd. In het plan wordt rekening gehouden met de ambities van het waterschap. Voor werkzaamheden binnen de keurzones van de watergangen zal een watervergunning worden aangevraagd.

#### 6.3.4.2 Oppervlaktewater en hemelwater in het plangebied

De inrichting en uitbreiding van de Commanderie komt in aanraking met de Molenbeek (34-0-3-2). Deze waterloop heeft in het waterbeheerplan de titel “NEWW” netwerk ecologisch waardevolle wateren gekregen. Verder is de genoemde waterloop opgenomen op de legger der wateren van het Waterschap Regge en Dinkel. Op deze waterloop is dan ook de Keur van toepassing.

De Molenbeek is opgenomen in de nieuwe inrichting en uitbreiding van de Commanderie. De beek wordt losgekoppeld van de bestaande vijvers (ijsbaan Ootmarsum) en stroomt langs de noordzijde van het plangebied. Onder ‘toekomstige’ normale omstandigheden stroomt het water via de Molenbeek in benedenstroomse richting.

In de ‘toekomstige situatie’ kruist de Stadsbeek de Molenbeek en stroomt in de vijvers. Dit zorgt voor een constante toevoer van water. In de toekomstige situatie zal de Molenbeek alleen bij heftige regenbuien of bij droogte de vijvers vullen. Bij het ontwerp van de vijvers is voldoende rekening gehouden dat deze diep genoeg moet zijn om overlast in de vorm van stank, ongedierte en alg te voorkomen. Bij het ontwerp is het Waterschap Regge en Dinkel nauw betrokken geweest. Er is ook bewust gekozen om de Molenbeek los te koppelen van de vijvers. Hierdoor verbetert de waterkwaliteit van de beek. Dit is ook in lijn met beleid van het waterschap.

Uitgangspunt bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een toename van het verhard oppervlak is dat deze toename niet mag leiden tot een versnelde afvoer van hemelwater uit het plangebied, zelfs niet bij

maatgevende neerslaghoeveelheden. Het Waterschap Regge en Dinkel hanteert als uitgangspunt bij een inbreiding dat er zoveel mogelijk water binnen het plangebied geborgen moet kunnen worden en dat de afvoer via het oppervlaktewatersysteem zelfs bij deze extreme omstandigheden niet meer dan 2,4 liter per seconde per hectare mag bedragen.

Door de uitbreiding en inrichting van de Commanderie Ootmarsum neemt het verhard oppervlak toe met  $\pm 39.000 \text{ m}^2$ . De beide vijvers gaan zorgen voor de berging van het verhard oppervlak van de Stadsweide, de Commanderie, het nieuwbouwplan en de Kloostertuin.

Door de helling in het gebied treden ook verhoudingsgewijs piekafvoeren op. Deze piekafvoeren in de Molenbeek en Stadsbeek worden afgevlakt door de benodigde berging in de vijvers te creëren. Om de piekafvoeren in de Molenbeek af te vlakken wordt een verbinding gemaakt tussen de Molenbeek en de vijvers. Deze verbinding kan ook gebruikt worden in extreem droge situaties, zodat de vijvers ook in extreem droge situaties worden gevoed met water uit de Molenbeek. Beide vijvers worden voorzien van kunstwerken, die voor voldoende berging in de vijvers zorgen en die ervoor zorgen dat in extreme situaties niet meer dan 2,4 liter per seconde per hectare overstort op de Molenbeek.

#### 6.3.4.3 *Invloed op grondwaterstand in de omgeving*

Het waterpeil in de westelijke vijver wordt in de nieuwe situatie NAP +28,90 m, circa 0,25 m lager dan het huidige peil. Het peil in de oostelijke vijver wordt in de nieuwe situatie NAP +27,90 m, circa 0,9 m lager dan het huidige peil. Tevens wordt de oostelijke vijver circa een meter uitgediept tot NAP +26,9 m, zodat uitgegaan mag worden van een bergende waterschijf van 1 meter (bij een gemiddeld vijverpeil). De verandering in oppervlaktewaterpeilen van de vijvers kan veranderingen teweegbrengen in de lokale (nabijgelegen) grondwaterstanden.

In de huidige situatie hebben de vijvers deels een drainerende werking (aan de beide westzijden van de vijvers) en deels een infiltrerende werking (aan de beide oostzijden van de vijvers) ten aanzien van de omliggende grondwaterstanden. Het uitstralende effect hiervan rondom de vijvers is op basis van gemeten grondwaterstanden en oppervlaktewaterpeil gering.

Een verlaging van de oppervlaktewaterpeilen (met name in de oostelijke vijver) zal tot gevolg hebben dat de drainerende werking van de vijvers toeneemt. In theorie betekent dit dat lokaal (direct rondom de vijvers) de gemiddelde grondwaterstand enigszins verlaagd zal worden. Gezien de geringe dikte en de matige doorlatendheid van het watervoerend pakket, alsmede de bevindingen op basis van de grondwaterstandsmetingen bij de vijvers, zal het verlagend effect slechts optreden in een geringe straal rondom de vijvers. De verdieping van de oostelijke vijver tot NAP +26,9 m heeft geen noemenswaardige effecten op het oppervlaktepeil en de omliggende grondwaterstanden. Geconcludeerd kan worden dat door de herinrichting geen grondwateroverlast op zal treden in de zin van permanent hogere grondwaterstanden in de omgeving. Mogelijk kan wel sprake zijn van een geringe verlaging direct rondom de vijvers.

De demping van de noordelijke helft van de oostelijke vijver kan leiden tot een verhoging van de grondwaterstand ter plaatse. Het drainerend effect van de het dempen vijverdeel wordt deels gecompenseerd door de nieuwe beekloop (Molenbeek), waarvan het beekpeil in ieder geval lager zal liggen dan 0,8 m beneden maaiveld.

#### 6.3.5 **Watertoetsproces**

De gemeente Dinkelland heeft het waterschap tijdig ingelicht over de planvorming. Hierdoor heeft het waterschap de gemeente Dinkelland goed op de hoogte kunnen stellen van de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plan. Indien tijdens de uitvoering de waterhuishouding nader uitgewerkt wordt, wordt het waterschap daarover ingelicht.

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is een waterstructuurplan opgesteld. Het waterstructuurplan is tot stand gekomen in een dialoog met de gemeente Dinkelland/Tubbergen (Noaberkracht) en waterschap Regge en Dinkel. Met het waterstructuurplan wordt beoogd de waterstructuur voor de Commanderie en de

afspraken tussen de gemeente en het waterschap overzichtelijk en eenduidig vast te leggen. Daarnaast wordt ingegaan op de technische uitwerking van de watergangen, waterpartijen, kunstwerken en afval- en hemelwatersysteem, waarmee het waterstructuurplan een uitgangspunt is voor de nadere uitwerking van de planonderdelen. Het voert te ver om de resultaten van het waterstructuurplan samenvattend weer te geven in de plantoelichting. Verwezen wordt naar de bijlage 12 bij deze toelichting waarin het waterstructuurplan is opgenomen.

## 6.4 Molenbiotoop

### 6.4.1 Inleiding

Een molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument. Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten. Naast windvang dient dan ook te worden gelet op de belevingswaarde van de molen. Molens zijn een belangrijk element in het landschap of stedelijk gebied en hebben vaak te maken met de ontstaansgeschiedenis van de omgeving. Die voor molens kenmerkende situatie moet zoveel mogelijk worden bewaard, willen de werktuigen volledig tot hun recht komen. Met andere woorden: molens horen in het zicht te staan. Als dat het geval is, blijken molens zeer belangrijke herkenningspunten in een gebied te zijn.

### 6.4.2 Onderzoek

Om te kunnen bepalen wat de invloed is van de geplande ontwikkelingen op het functioneren van de nabij gelegen molen Oude Hengel, is onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 13 van deze toelichting. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

*Uitgangspunt voor de berekeningen vormen de molenbiotoop en de biotoopformule. De molenbiotoop is een landelijke standaard, waarin criteria staan waarmee kan worden beoordeeld of de functie van een windmolen, als werktuig en monument, behouden blijft als gevolg van ingrepen in de omgeving. Met de biotoopformule kan een inschatting worden gemaakt van de maximaal toe te laten bouwhoogte rond de molen.*

*De numerieke modellen zijn doorgerekend op de windrichtingen oost en zuidoost. Bij wind uit deze richtingen wordt de windvang van de molen door de nieuwe gebouwen belemmerd. Het onderzoek heeft geresulteerd in datareeksen en histogrammen die de windvang op de wieken van de molen inzichtelijk maken.*

*Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de windvang van de molen vanwege de bouw van de nieuwe gebouwen 2% bij oostenwind zal afnemen en 5% afname bij zuidoostenwind. De windstatistiek van Ootmarsum laat echter zien dat de windrichtingen oost en zuidoost niet de meest voorkomende windrichtingen zijn. Derhalve zal de totale procentuele afname van de windvang naar verwachting minder dan 5% zijn.*

*De maximaal toelaatbare afname van de windvang wordt door de molenbiotoop gesteld op 5%. De bouw van het nieuwe Commanderieterrein te Ootmarsum zal daarom geen belemmering zijn voor het in stand houden van de molen als werktuig.*



## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd tenzij in de tekst anders vermeld. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 16)  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 17)  
Dit artikel bevat de nadere eisen. Deze nadere eisen gelden voor het gehele plangebied en bieden burgemeester en wethouders de mogelijkheid om nadere eisen te stellen aan onder andere de plaats, afmetingen en voorzieningen van de krachtens het bestemmingsplan toegestane bebouwing.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 18)  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 19)  
In de algemene aanduidingsregels zijn zones aangegeven waarvoor bijzondere regels gelden. Deze zones zijn weergegeven op de verbeelding.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 20)  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van eigenaren en/of gebruikers en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

## 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

### **‘Bedrijf – Nutsvoorziening’ (Artikel 3)**

#### *Functie*

Het gasverdeelstation (met bijbehorend perceel) is bestemd tot ‘Bedrijf – Nutsvoorziening’. Deze gronden zijn bestemd voor een (openbare) nutsvoorziening en gasontvangststation, met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen.

#### *Bebouwingsmogelijkheden*

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan een gebouw ook buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn ook mogelijk buiten het bouwvlak. De maatvoering wordt gelimiteerd in de bouwregels.

### **Cultuur en Ontspanning (Artikel 4)**

#### *Functie*

De gronden en bouwwerken van het Openluchtmuseum zijn bestemd tot ‘Cultuur en Ontspanning’. Binnen deze bestemming zijn het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning toegestaan, waaronder musea, toeristische attracties, grootschalige dagrecreatieve activiteiten en levensbeschouwelijke activiteiten.

#### *Bebouwingsmogelijkheden*

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De bouw- en goothoogte en dakhelling ten aanzien van gebouwen is vastgelegd met een aanduiding op de verbeelding. De maatvoering voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is vastgelegd in de regels. Strijdig gebruik van gronden en bouwwerken is verwoord in de ‘Specifieke gebruiksregels’.

### **Detailhandel (Artikel 5)**

#### *Functie*

Binnen het plangebied komt ook de bestemming ‘Detailhandel’ voor. Wat onder detailhandel wordt verstaan is opgenomen in de begripsbepalingen. In de specifieke gebruiksregels is vastgelegd dat detailhandel in de vormen grootschalige detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen niet mogelijk is.

#### *Bebouwingsmogelijkheden*

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De bouw- en goothoogte en dakhelling ten aanzien van gebouwen is vastgelegd met een aanduiding op de verbeelding. De maatvoering voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is vastgelegd in de regels. Strijdig gebruik van gronden en bouwwerken is verwoord in de ‘Specifieke gebruiksregels’.

### **Groen (Artikel 6)**

#### *Functie*

De groenvoorzieningen binnen het plangebied zijn bestemd tot ‘Groen’.

### *Bebouwingsmogelijkheden*

In deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen. De bouwhoogte van kunstobjecten of speeltoestellen zal ten hoogste 5 m bedragen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorkomt dat er binnen deze bestemming geen ongewenste werken of werkzaamheden worden uitgevoerd.

## **Horeca (Artikel 7)**

### *Functie*

De tot 'Horeca' bestemde gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor horecabedrijven categorie 1 en categorie 2. Een logiesverstrekking bedrijf c.q. hotel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel', een brouwerij c.q. stokerij is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - brouwerij'. Hierbij wordt ook maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

### *Bebouwingsmogelijkheden*

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De bouw- en goothoogte en dakhelling ten aanzien van gebouwen is vastgelegd met een aanduiding op de verbeelding. De maatvoering voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is vastgelegd in de regels. Strijdig gebruik van gronden en bouwwerken is verwoord in de 'Specifieke gebruiksregels'.

## **Tuin (Artikel 8)**

### *Functie*

De bestemming Tuin heeft betrekking op bij woningen gelegen (voor)tuinen.

### *Bebouwingsmogelijkheden*

Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden hier toegestaan. Hiervoor geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde achter de voorgevellijn niet meer dan 2 m mag bedragen en in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen.

## **Verkeer (Artikel 9)**

### *Functie*

De gronden binnen de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen en straten en alle daarbij horende voorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer.

### *Bebouwingsmogelijkheden*

Binnen de bestemming Verkeer zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, toegestaan.

## **Water (Artikel 10)**

### *Functie*

De in het plangebied aanwezige waterpartijen zijn tot 'Water' bestemd. De bestemming 'Water' heeft betrekking op oppervlakte water en bijbehorende oevers en voorzieningen.

### *Bebouwingsmogelijkheden*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

## **Wonen (Artikel 11)**

### *Functie*

De bestemming ‘Wonen’ is een verzamelbestemming voor alle in het plangebied voorkomende bestaande woningen en de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken). De bestemming is primair een conserverende regeling voor de woningen, met tegelijk ruimte voor kwalitatieve verbeteringen. Het type woning (vrijstaand danwel aaneengebouwd) is vastgelegd op de verbeelding.

### *Bebouwingsmogelijkheden*

De toegestane goot- en bouwhoogtes van de woningen zijn op de verbeelding vastgelegd. Deze zijn afgestemd op de bestaande situatie. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden bebouwingsbepalingen die betrekking hebben op de oppervlakte, de situering en de hoogte. Voor wat betreft de situering zijn, ter bescherming van het straatbeeld, de bebouwingsbepalingen erop gericht bebouwing aan de voorzijde van de woning te voorkomen. Binnen de woonbestemming wordt met een afwijking ruimte geboden voor een aan-huisverbonden- beroep, dan wel kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Het gaat om kleinschalige beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten die in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en daardoor verantwoord zijn in woongebieden. De woonbestemming biedt ook ruimte voor mantelzorg bij woningen. Voorwaarde is wel dat de noodzaak van de mantelzorg (op medische gronden) hierbij wordt aangetoond.

## **Wonen – Landhuis (Artikel 12)**

### *Functie*

Deze bestemming is opgenomen voor het type woning ‘Landhuis’ ten oosten van het Openluchtmuseum. Voor deze woningen zijn ruime bouwvlakken opgenomen. De woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd.

### *Bebouwingsmogelijkheden*

In tegenstelling tot de bouwregeling binnen de bestemming ‘Wonen’, is voor deze bestemming op de verbeelding een bebouwingspercentage opgenomen. Ook kent deze bestemming een ‘gestaffelde’ bepaling ten aanzien van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Deze is afhankelijk van de perceelsgrootte. Voor het overige sluiten de bouwregels aan bij de bestemming ‘Wonen’.

## **Wonen – Herenhuis (Artikel 13)**

### *Functie*

Deze bestemming is opgenomen voor het type woning ‘Herenhuis’ voor de woningen langs de Commanderiestraat. De woningen mogen zowel vrijstaand als aaneengebouwd worden gebouwd.

### *Bebouwingsmogelijkheden*

Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt verwezen naar hetgeen beschreven in bovenstaande bestemming ‘Wonen – Landhuis’.

### **Leiding – Gas (Artikel 14)**

#### *Functie*

De dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ ligt op een buisleiding die aan de zuidzijde van het plangebied is gesitueerd. Derhalve is een dubbelbestemming met een belemmerende strook opgenomen. De belemmerende strook betreft een zone van 4 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. Deze is gericht op de bescherming van de buisleiding. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van de de bestemming ‘Leiding-Gas’ vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang krijgt.

#### *Bebouwingsmogelijkheden*

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Voor het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Voordat er een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

### **Waarde – Archeologie (Artikel 15)**

#### *Functie*

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied.

#### *Bebouwingsmogelijkheden*

Op grond van deze dubbelbestemming gelden beperkte bouwmogelijkheden en bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Afwijking van deze bouwregels is onder voorwaarden wel mogelijk.

## **7.4 Handhaving**

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.



## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Het plan geeft uitvoering aan de volgende uitgangspunten:

1. herontwikkeling gemeentewerf;
2. uitbreiding Openlucht Museum
3. een verwijzing naar het voormalige Hoge Huijs van de Commanderie

Dit alles heeft de basis gevormd voor een plan welke in financiële zin is onderbouwd met een grondexploitatieberekening, welke jaarlijks ter goedkeuring wordt aangeboden aan de gemeenteraad en telkens is vastgesteld. Uit deze financiële onderbouwing blijkt dat het economisch uitvoerbaar is.

Met een twee exploitanten zijn exploitatieovereenkomsten (hierin is tevens het risico van planschade opgenomen) afgesloten. De exploitanten zijn verantwoordelijk voor de woningen aan de Commanderiestraat, de brasserie en detailhandel. De andere exploitant is verantwoordelijk voor het hotel. Om de economische uitvoerbaarheid van het hotel aan te tonen is een marktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 14. Uit dit onderzoek blijkt dat de realisatie van het hotel economisch uitvoerbaar is.

De gemeente Dinkelland is verantwoordelijk voor de uitgifte van een zeventien woningbouw kavels en de realisatie van de openbare ruimte, waaronder uitbreiding van de stadsweide. Het gemeentelijk beleid is dat zij een taak heeft om in de woningbouwbehoefte voor lokale bevolking te voorzien. Zij worden dan ook als eerste aangeschreven bij de uitgifte of zij interesse hebben in de kavels. De onderbouwing van de behoefte is opgenomen in de woonvisie 2011 +. De woningbouw kavels binnen het plangebied de Commanderie voldoen aan deze woonvisie. Deze woonvisie is afgestemd met de provincie en omliggende gemeenten. Hierna is exploitatieoverzicht opgenomen die is vastgesteld door de gemeenteraad in 2012. Uit dit overzicht blijkt dat het plan financieel haalbaar is. In 2013 zal de gemeenteraad een wederom de exploitatie vaststellen voor alle complexen binnen de gemeente. Dus ook voor de Commanderie. In de navolgende afbeelding is een samenvattend exploitatie-overzicht weergegeven. In bijlage 15 is een toelichting op dit exploitatie-overzicht opgenomen.

**Samenvattend overzicht**

**Complex 53 Commanderie**

Oprachtgever	Gemeente Dinkelland
Projectleider	Grondzaken



Prijspeil	01.01.2013
Startdatum	01.01 2013
Einddatum	31.12 2022
Looptijd plan	10
Mutatiedatum	17.09.2013
Valuta	Euro excl.btw

**A.1. Exploitatieopzet zonder indexering**

Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2011	Gerealiseerd in 2012	Boekwaarde per 1-1-2013	Te realiseren na 2012	Nieuwe opzet per 01.01.2013
<b>Kosten</b>					
1. Verwerving	1.215.379		1.215.379	1.508.000	2.723.379
2. Bouwrijp maken	1.003	27.525	28.528	5.300.000	5.328.528
3. Woonrijp maken			0		0
4. Algemene plankosten	406.033	210.140	616.172	250.000	866.172
5. Beheerskosten	23.867		23.867		23.867
6. Reserve Bovenwijkse Voorzieningen			0	0	0
7. Storting in Reserve Grondexploitaties			0	0	0
8. Onvoorzien			0	0	0
9. Financieringskosten	85.319	56.169	141.488	223.566	365.054
<i>Totaal kosten (I)</i>	1.731.601	293.834	2.025.434	7.281.566	9.307.000
<b>Bijdragen</b>					
- Rijks- en provinciale bijdragen	164.694	-18.412	146.282	735.306	881.588
- Derden			0	260.000	260.000
- Reserve Grondexploitaties			0		0
- Reserve Bovenwijkse Voorzieningen			0		0
- Algemene Dienst			0	346.650	346.650
- Overige bijdragen			0		0
<i>Totaal bijdragen (II)</i>	164.694	-18.412	146.282	1.341.956	1.488.238
I-II = III	1.566.907	312.246	1.879.152	5.939.610	7.818.762
<b>Opbrengsten</b>					
Wonen			0	7.709.350	7.709.350
Bedrijvigheid			0		0
Overige		128.250	128.250		128.250
Huren en pachten			0		0
<i>Totaal opbrengsten (IV)</i>	0	128.250	128.250	7.709.350	7.837.600
<b>Resultaat IV-III</b>	-1.566.907	-183.996	-1.750.902	1.769.740	18.838

**A.2. Variabelenoverzicht en resultaat**

Omschrijving	percentage		
Kostenstijgingsparameter	0,000%		
Opbrengstenstijgingsparameter	0,000%		
Rentepercentage	5,000%		
<b>Eindwaardebedrag geïndexeerd</b>		<b>18.838</b>	<b>Winst</b>
<b>Contante waarde op 01.01.2013</b>		<b>11.565</b>	

Om de verkoopbaarheid van de nieuwe woningbouwkavels in beeld te brengen is door Snelder Zijlstra Makelaars een rapport opgesteld. Zij zijn gespecialiseerd in de woningmarkt en goed op de hoogte met de woningmarktsituatie in deze regio. In het onderzoek wordt ook juist ingegaan op de behoefte naar woningbouwkavels met een omvang van rond de 1000m<sup>2</sup>. Dit rapport – bijgevoegd in bijlage 16 – toont aan dat het aannemelijk is dat er voldoende markt is om de in dit bestemmingsplan opgenomen woningbouwkavels af te kunnen zetten. Dit woningbehoefte-onderzoek toont aan dat – ondanks de crisis – er voldoende behoefte is naar afzet van de kavels, waarbij wordt uitgegaan van een gemiddelde uitgave van 1-2 kavels per jaar. Bij de exploitatie is ook rekening gehouden met een gefaseerde uitgifte. Hiermee is aangetoond dat de opgenomen woningbouwkavels financieel uitvoerbaar zijn.

## HOOFDSTUK 9      INSPRAAK EN VOOROVERLEG

### 9.1      Vooroverleg

#### 9.1.1    Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg naar verschillende daartoe in aanmerking komende instanties gestuurd. De volgende instanties zijn gevraagd om een vooroverleg reactie:

- Provincie Overijssel;
- Rijksdienst voor Cultureel erfgoed;
- Gasunie;
- Vitens;
- Waterschap Regge en Dinkel;
- Oversticht.

#### 9.1.2    Provincie Overijssel

Provincie Overijssel heeft aangegeven dat het plan past binnen het provinciale ruimtelijk beleid.

#### 9.1.3    Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

Zij geven aan dat niet terecht is dat het plan, ook in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt gepresenteerd als een reconstructie van een historische situatie die ooit heeft bestaan. Dit is niet het geval. Het gaat hier om een op de geschiedenis geïnspireerde nieuwe ontwikkeling.

##### *Reactie gemeente*

Dit zal worden aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.

#### 9.1.4    Gasunie

De Gasunie heeft geen reactie gegeven.

#### 9.1.5    Vitens

Vitens heeft geen reactie gegeven.

#### 9.1.6    Waterschap Regge en Dinkel

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt in diverse bestemmingsomschrijvingen de mogelijkheid voor water op verschillende wijze aangegeven. Zij verzoeken de tekst aangaande waterdoelen uniform te maken en te vervangen door: “voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater”. Zo wordt voorkomen dat de regels in de toekomst een belemmering vormen voor de aanleg van (toekomstige) aanleg van hemelwaterafvoersystemen.

##### *Reactie Gemeente*

Dit wordt aangepast conform het voorstel.

In artikel 10.1. worden in de bestemmingsomschrijving verschillende aspecten genoemd. Wij verzoeken u 10.1.e en 10.1.f in zijn geheel te vervangen door “waterstaatkundige kunstwerken bruggen, duikers en/of dammen”. Daarnaast wordt ook verzocht om voorzieningen ten behoeve van de waterhuishoudkunde, waterafvoer en waterberging toe te voegen

*Reactie Gemeente*

Dit wordt aangepast conform het voorstel.

Het waterschap verzoekt om de molenbeek niet te bestemmen als water maar met een aanduiding als lijnelement op de verbeelding weer te geven.

*Reactie Gemeente*

Dit wordt aangepast conform het voorstel.

*Het Oversticht*

Het Oversticht heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

## **9.2    Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 29 juni 2012 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn/haar inspraakreactie indienen tegen het plan. De inspraakreactienota is bijgevoegd in bijlage 17.

## **9.3    Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan “Commanderie Ootmarsum” heeft met ingang van 15 maart 2013 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. In totaal hebben 26 reclamanten gebruik gemaakt van het recht om een zienswijze/zienswijzen in te dienen. In de zienswijzennota, bijgevoegd in bijlage 18, worden de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING



**Bijlage 1**      **Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteit voor het  
Commanderieterrein in Ootmarsum**

**Bijlage 2: Schetsen VO + Openbare ruimte**

**Bijlage 3**    **Peilhoogtes**

**Bijlage 4**      **Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 5      Verkennend Bodemonderzoek**

**Bijlage 6 CAROLA-berekening**



**Bijlage 7      Advies Regionale Brandweer**

**Bijlage 8**      **Flora- en faunaonderzoek**

**Bijlage 9**      **Archeologisch onderzoek**

**Bijlage 10 Archeologische begeleiding bodemsanering gemeentewerf**

**Bijlage 11    Geohydrologisch onderzoek**

**Bijlage 12 Waterstructuurplan**

**Bijlage 13    Onderzoek molenbiotoop**



**Bijlage 14    Marktonderzoek hotel**

**Bijlage 15 Toelichting op de exploitatie-opzet**

**Bijlage 16    Woningbehoefte-onderzoek**

**Bijlage 17    Inspraakreactienota**

**Bijlage 18**    **Zienswijzennota**