

Ootmarsum, Commanderie

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Ootmarsum, Commanderie

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 De bij het plan behorende stukken	7
1.4 Huidige planologische regime	7
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	10
2.1 Ontwikkeling van Ootmarsum	10
2.2 De Commanderie - Het Hooge Huys	12
2.3 Het plangebied	12
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	16
3.1 Uitgangspunten: raadsbesluit 31 maart 2015	16
3.2 Ruimtelijke structuur	17
3.3 Uitwerking plan in onderdelen	21
Hoofdstuk 4 Beleidskader	30
4.1 Rijksbeleid	30
4.2 Provinciaal beleid	34
4.3 Gemeentelijk beleid	39
Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten	43
5.1 Geluid	43
5.2 Bodemkwaliteit	45
5.3 Luchtkwaliteit	49
5.4 Externe veiligheid	50
5.5 Milieu-zonering	52
5.6 Geur	55
5.7 Vormvrije m.e.r. beoordeling	56
Hoofdstuk 6 Flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie, water en molenbiotoop	58
6.1 Flora & fauna	58
6.2 Archeologie & cultuurhistorie	62
6.3 Water	69
6.4 Molenbiotoop	80
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording	81
7.1 Inleiding	81
7.2 Opzet van de regels	81
7.3 Verantwoording van de regels	83
7.4 Handhaving	86
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	87
Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg	88
9.1 Inspraak	88

9.2	Vooroverleg	88
9.3	Zienswijzen	88

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

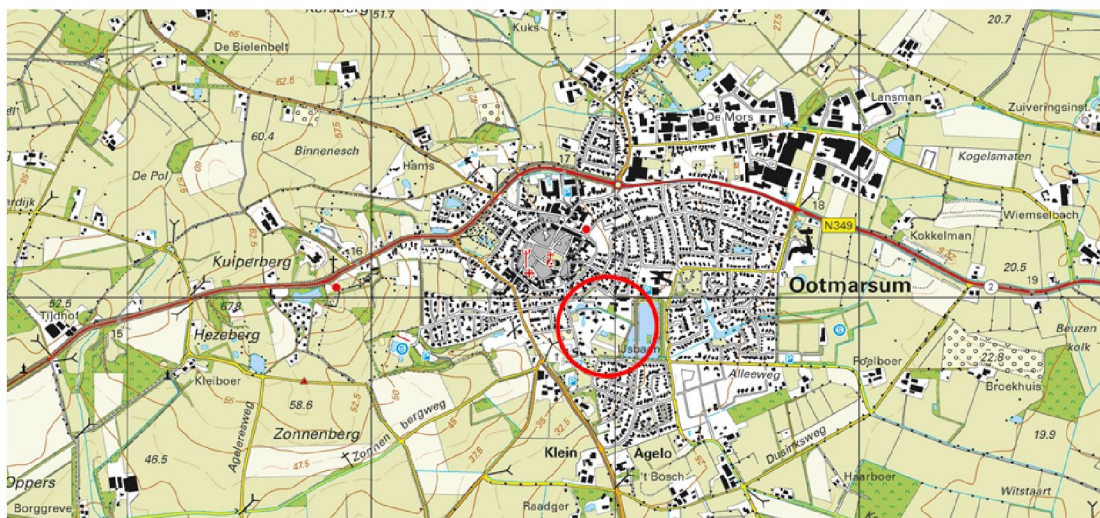
Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een uitbreiding en versterking van de culturele en recreatieve voorzieningen van Ootmarsum mogelijk te maken door een uitbreiding van het Openluchtmuseum, de verplaatsing van de horeca-activiteiten van de Weemhof, de vestiging van ambachtelijke bierbrouwerij Othmar, een efficiëntere indeling van het museumterrein en een nieuwe groene inrichting van een deel van het plangebied.

Op 24 april 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Commanderie Ootmarsum gewijzigd vastgesteld. In dit plan was het kader was opgenomen voor deze ontwikkelingen. Daarnaast voorzag dit bestemmingsplan in woningbouw op de voormalige gemeentewerf, een deel van de vijvers en langs de Commanderiestraat, de bouw van een hotel en uitbreiding van het parkeren op de Stadsweide. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 10 december 2014 het bestemmingsplan vernietigd.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State heeft een heroverweging van de plannen plaats gevonden. Dit heeft geresulteerd in het raadsbesluit van 31 maart 2015, waarbij is besloten om af te zien van woningbouw op de vijvers en de bouw van een hotel. De rest van de plannen zal wel doorgang vinden, waarbij de raad heeft besloten de planvorming in tweeën knippen. Als eerste zal de planvorming voor het Openluchtmuseum, Weemhof en Othmar worden opgepakt. In het voorliggende bestemmingsplan is daarvoor het planologisch juridische kader opgenomen. De woningbouw op de voormalige gemeentewerf en langs de Commanderiestraat wordt later opgepakt en maakt dus geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

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



Ligging van het plangebied in Ootmarsum (Bron: Topografische Dienst).

1.3 De bij het plan behorende stukken

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

- de verbeelding (NL.IMRO.1774.1502349-0401) met een renvooi;
- de regels (met bijlage);
- de toelichting (met bijlagen).

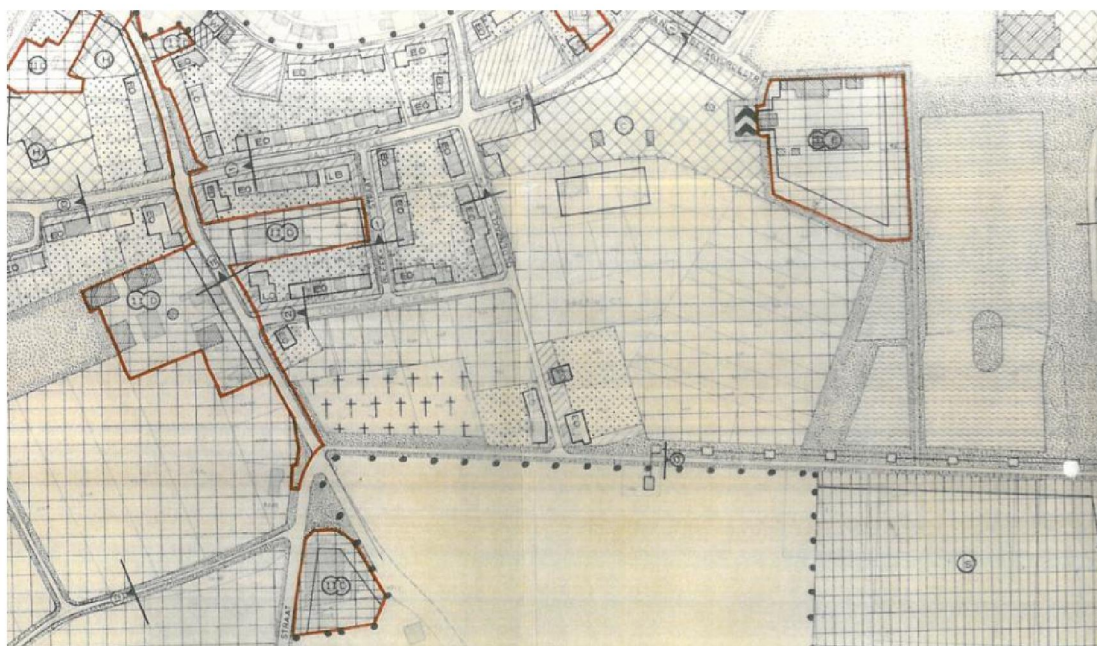
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidige planologische regime

Omdat de Raad van State het bestemmingsplan Commanderie Ootmarsum heeft vernietigd, gelden voor het plangebied nog steeds de "oude" bestemmingsplannen:

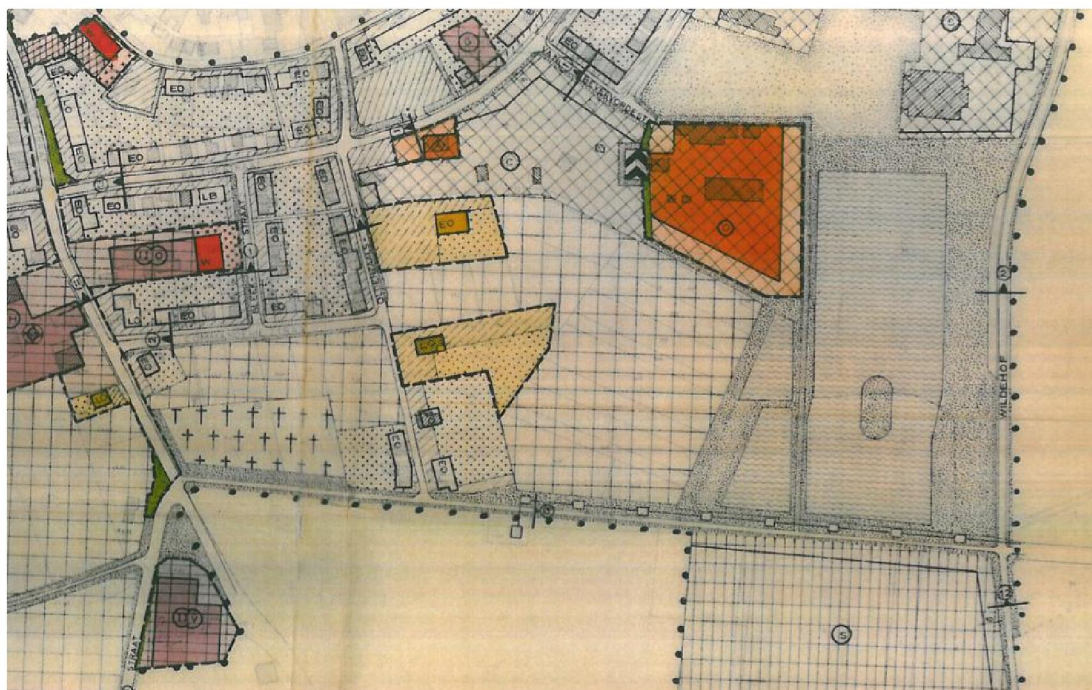
- het bestemmingsplan "Ootmarsum", zoals dat op 24 februari 1976 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ootmarsum is vastgesteld en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 april 1977;
- het bestemmingsplan "Ootmarsum herziening 1978-1", zoals dat op 27 maart 1979 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ootmarsum is vastgesteld en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 juni 1980.

Beide bestemmingsplannen zijn gedetailleerde plannen. Het voert te ver om uitgebreid alle verschillende bestemmingen van de gronden in detail toe te lichten en weer te geven.



Uitsnede bestemmingsplan "Ootmarsum" (Bron: Gemeente Dinkelland).

Op basis van het bestemmingsplan "Ootmarsum" gelden onder andere de bestemmingen Agrarisch gebied, Openbaar Groen, Weg, Water en Bijzondere doeleinden in de categorie cultuurhistorische doeleinden.



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

Op basis van het bestemmingsplan "Ootmarsum herziening 1978-1" gelden onder andere de bestemmingen Bijzondere doeleinden in de categorie openbare doeleinden en Woningbouw EO.

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 relevante beleid van rijk, provincie en de gemeente Dinkelland beschreven. In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de watertoets. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 9 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Een deel van de geplande ontwikkelingen in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan was ook al opgenomen in het bestemmingsplan dat door de Raad van State vernietigd is. Voor de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is dan

ook gebruik gemaakt van de vorige toelichting. Dat geldt ook voor een deel van de eerder verrichte onderzoeken.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ontwikkeling van Ootmarsum

Ootmarsum is een van de oudste stadjes in Twente en ligt 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. Tijdens 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. 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.



Ootmarsum omstreeks de 16e eeuw, rond 1783 en 1955 (Bron: www.watwaswaar.nl).

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.



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 blokverkaveling. 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.

Ootmarsum beschikt nu over een compacte historische kern en heeft ruim 4.000 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. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt op korte afstand van de historische kern en heeft ook een duidelijke relatie met de historische kern.

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 de historische kern van Ootmarsum en werd rond 1200 gebouwd door de 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. Het kasteel en de tuinen zijn in de negentiende eeuw zijn geamoveerd en van lieverlee zijn de sporen van de historische bebouwing en de tuininrichting uit het landschap verdwenen.



De Commanderie op een oud schilderij (Bron: Google).

2.3 Het plangebied

Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt ten zuiden van de historische kern van Ootmarsum en valt deels samen met het oorspronkelijke gebied van de Commanderie. Het gebied wordt in het noorden begrensd door de Smithuisstraat - Bevervorderstraat, in het oosten door de Wildehof, in het zuiden door de Wildbaan en De Brake en in het westen door het Oldenzaalsvoetpad. Het westelijke deel van het gebied maakt deels een rommelige en gesloten indruk. Dit hangt deels 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. Het oostelijke deel

van het plangebied bestaat voornamelijk uit de vijvers en de omringende monumentale bomenrijen.



Luchtfoto plangebied.

Beschrijving van de functies in het plangebied

Binnen de begrenzing van het plangebied komen verschillende functies voor. Deze worden hieronder nader beschreven.



Het Commanderieterrein met op de achtergrond de Weemhof.

Openluchtmuseum en Weemhof

Aan de noordkant van het plangebied ligt 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.



Openluchtmuseum.

Groen en water

Het oostelijke deel van het plangebied wordt ingenomen door de vijvers en de omringende monumentale bomenrijen. Tussen het Openluchtmuseum en de vijvers ligt de voormalige gemeentewerf. De bebouwing is gesloopt, de bodemvervuiling gesaneerd en het terrein ligt braak. Dat laatste geldt ook voor het deel van het Commanderieterrein waar de nieuwe ontwikkelingen zijn gepland. Na bodemsanering en archeologisch onderzoek is dit terrein opgeschoond (zie foto) en deels bouwrijp gemaakt.

Wonen

In het plangebied staat één woning, namelijk Oldenzaalsvoetpad 13. De bebouwing rondom 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 een veel gevarieerder en, door de beperkte dichtheid, een veel losser 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.

Verkeer en parkeren

Het plangebied is nagenoeg geheel privé-terrein en kent dus nauwelijks verkeersvoorzieningen. Ootmarsum is een belangrijke toeristische trekpleister in Twente. Het parkeren van bezoekers van het Openluchtmuseum en het centrum van Ootmarsum trekt dan ook een sterke wissel op het openbare gebied rond het plangebied. Momenteel zijn er in en rond het plangebied twee openbare parkeervoorzieningen aanwezig. De eerste voorziening bevindt zich aan de noordzijde van het Openluchtmuseum (binnen het plangebied). De tweede parkeervoorziening bevindt zich op de Stadsweide, ten zuiden van het plangebied.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten: raadsbesluit 31 maart 2015

Zoals hiervoor is aangegeven is de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2014 over het bestemmingsplan Commanderie Ootmarsum aanleiding geweest om de plannen te heroverwegen. In verband met de belangen van de verschillende initiatiefnemers, plannen en omwonenden en ander belanghebbenden, het veilig stellen van subsidies en de financiële consequenties voor de gemeente was het van belang om op korte termijn duidelijkheid te verschaffen. Dit heeft geleid tot het raadsbesluit van 31 maart 2015, waarin het volgende staat vermeld:

1. er wordt afgezien van de ontwikkeling van het hoteleiland;
2. gelet op het ontbreken van draagvlak en de onduidelijkheid over de woningbouwopgave wordt bebouwing van de vijvers los gelaten en blijven alleen de locaties aan de Commanderiestraat en de gemeentewerf in beeld voor woningbouw. Duidelijkheid over de regionale behoefte aan woningbouw is pas te geven nadat er regionale woningbouwafspraken zijn gemaakt, waarin inzicht is gegeven in de behoefte, afgezet tegen het aanbod. Dit wordt begin 2016 verwacht;
3. de ontwikkeling van de brouwerij, brasserie en detailhandel in streek- en/of ambachtelijke producten kan opgenomen worden in de nieuwe plannen voor de Commanderie. Daarbij dient nader onderzoek gedaan te worden naar de Ladder door duurzame verstedelijking. Over de milieuaspecten en milieuonderzoeken dient nader overleg plaats te vinden tussen de initiatiefnemer en omwonenden;
4. het afkoppelen en verleggen van de Molenbeek kan meegenomen worden in de plannen, waarbij nader onderzoek wordt gedaan naar de waterhuishoudkundige situatie;
5. de uitbreiding van het Openluchtmuseum kan meegenomen worden;
6. de uitbreiding van de parkeerplaats de Stadsweide kan meegenomen worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is voornamelijk gericht op de realisering van de plannen voor het Openluchtmuseum, brouwerij, brasserie en aanverwante functies. Daarnaast wordt een nieuwe en groene invulling gegeven aan de locatie waar het hotel was gedacht. Nu duidelijk is dat de vijvers onbebouwd zullen blijven, kunnen deze met een conserverende bestemming in het plan worden opgenomen. Verder is aan het terrein van de voormalige gemeentewerf in het voorliggende plan een groenbestemming gegeven.

De bestaande woningen aan het Oldenzaalsvoetpad, het terrein aan de Commanderiestraat, het gasregelstation aan de Alleeweg en de Stadsweide maken geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Over eventuele ontwikkelingen op deze locaties zal afzonderlijk besluitvorming plaatsvinden.

In de volgende paragrafen wordt nader op de plannen voor de ontwikkelingen in het plangebied ingegaan. In de daaropvolgende hoofdstukken komen de door de raad aangekondigde onderzoeken en het overleg met omwonenden aan de orde.

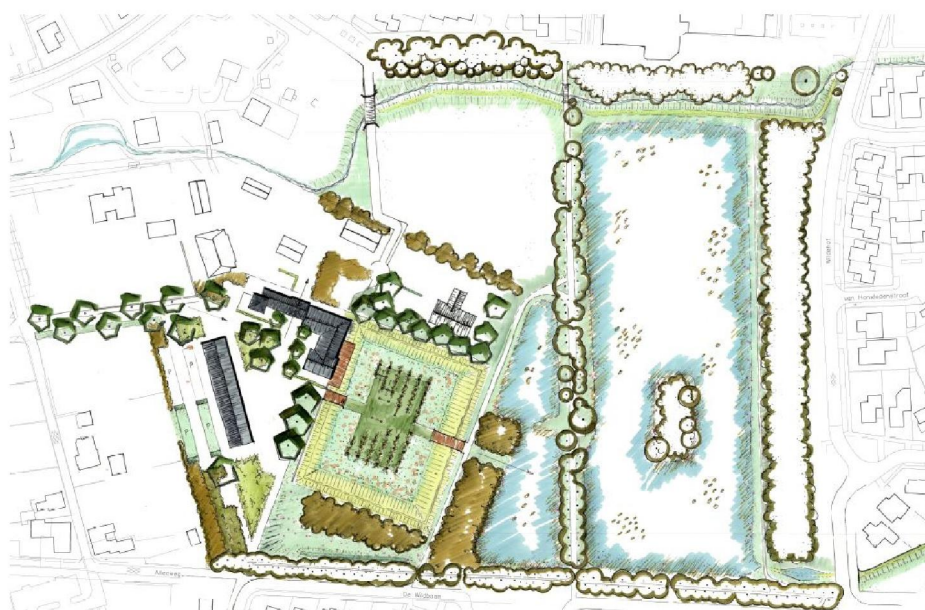
Stedenbouwkundige schets

In het Raadsvoorstel is een stedenbouwkundig schets opgenomen die door het Kwaliteitsteam van Dinkelland is opgesteld. Deze schets geeft een goed beeld van de inhoud van het raadsbesluit en de stand van zaken van de planvorming op dat moment. Omdat de stedenbouwkundige plannen na het raadsbesluit op onderdelen zijn aangepast en/of verder uitgewerkt is de stedenbouwkundige schets aangepast (zie volgende paragraaf).

3.2 Ruimtelijke structuur

Betekenis en structuur

In het stedenbouwkundig plan voor de Commanderie wordt ingezet op een sterke samenhang tussen bestaande waarden, nieuwe ontwikkelingen en het versterken van bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De verschillende onderdelen versterken elkaar en zorgen voor een kwaliteitsimpuls in het gebied. Het Openluchtmuseum laat de rijke Twentse brouwcultuur zien, de ambachtelijke brouwerij en streekwinkel laten de rijke Ootmarsumse biercultuur zien en proeven en in de tuin met cultuurhistorische gewassen zijn de ingrediënten in hun pure natuurlijke vorm te beleven. De verschillende functies sluiten op elkaar aan en er wordt een totaalverhaal verteld.



Verkaveling en inrichtingsplan.

De ontwikkeling bestaat uit:

- het versterken van het Openluchtmuseum;
- het realiseren van het Commanderieplein met het Poortgebouw en het Bijgebouw;
- versterken van recreatieve verbindingen met de Stadsweide en stadscentrum van Ootmarsum;
- een tuin met historische gewassen met groene natuurlijke overgangen naar de omgeving;
- het nieuwe tracé van de Molenbeek als uitwerking van de Molenbeekvisie;

- het aanbrengen van natuurvriendelijke oevers in de bestaande vijvers om de waterkwaliteit verbeteren en de beeldkwaliteit te vergroten.

Openluchtmuseum

Het Openluchtmuseum houdt een losse planopzet. De huidige Weemhof blijft bestaan en wordt samen met bijbehorende gronden toegevoegd aan het Openluchtmuseum. Het biedt ruimte voor een efficiëntere indeling en inrichting van het terrein.

Commanderieplein met Poortgebouw en Bijgebouw

Het Commanderieplein heeft een formele opzet. Het compacte plein vormt de schakel tussen de diverse functies, entrees en verbindingen. Het plein met de twee gebouwen ligt ongeveer op de oorspronkelijke locatie van de Commanderie. Twee randen van het plein worden gevormd door twee gebouwen met verschillende volumes, functies en karakter. De overige randen hebben een groen en landschappelijk karakter.



Verkaveling en inrichting Commandiereterrein.

Het Poortgebouw is vormgegeven in historische architectuur en in L-vorm gepositioneerd, waardoor de beslotenheid van het plein wordt versterkt. De toegang naar het Openluchtmuseum krijgt hierdoor ook meer allure. Het gebouw herbergt de ambachtelijke brouwerij, horeca, bedrijfswoning, kantoor en entree naar het Openluchtmuseum.

Het Bijgebouw is vormgegeven als een puur volume in de vorm van een langgerekte schuur, waarin ruimte is voor een deel van de brouwerij, informatie, tentoonstellingen en kleinschalige detailhandel in streekgebonden producten en toeristische artikelen. Achter het bijgebouw is ruimte voor parkeren waarvan een deel wordt uitgevoerd als groenparkeren.

De gebouwen worden geflankeerd door lommerrijke bomen. Op het Commanderieplein brengen bomen, beukenhagen, beplantingen en grassen de gewenste landelijke sfeer en identiteit. Op het plein is ruimte voor lommerrijke terrassen en kleinschalige evenementen.



Toegangen naar Commandiereterrein vanaf Commanderiestraat (links) en Stadsweide (rechts).

Het Commanderieplein is onderdeel van de recreatieve verbinding tussen de Stadsweide, Openluchtmuseum en het centrum van Ootmarsum en sluit aan op de verlengde Commanderiestraat. De route vanuit de Stadsweide naar het plein heeft een groen en landschappelijk karakter. Voor het bijgebouw is ruimte voor fietsparkeren temidden van het groen en met het vlinderpunt als beeldmerk van het nationaal landschap Noordoost Twente. De looproute achter het bijgebouw (oude kerkepad) blijft openbaar.



Impressie Commanderieplein met doorzicht naar de tuin.

Tuin met cultuurhistorische gewassen

Het Commanderieplein ligt aan een nieuwe aan te leggen tuin met cultuurhistorische gewassen. Daarbij wordt gebruikt gemaakt van de oorspronkelijke verkaveling en positie van de bij de Commanderie behorende tuinen. De tuin is semi-openbaar en vrij toegankelijk en vormt een verbinding tussen het plein en de bestaande paden om de vijvers. De tuin heeft aan de zijde van het Openluchtmuseum en horeca enkele speelaanleidingen voor kinderen.



Impressie Hoptuin.

In de tuin groeit hop, gerst met korenbloemen. De tuin wordt omzoomd door een verlaagde grasstrook, waarvan de hellingen zijn begroeid met rijkbloeiende inheemse weidemengsels. De verlaagde graszone is rechthoekig en geïnspireerd op de oorspronkelijke vorm van de tuin. Tevens heeft deze zone de functie voor het bergen en vertraagd afvoeren van het hemelwater richting de vijvers. Aan de zijde van de Wildehof wordt een rijkbloeiend inheems Twents struweel geplant. In de tussenruimte die ontstaat tot de Alleeweg krijgen verschillende typen flora en fauna de kans zich te ontwikkelen. De diverse gradiënten die zo ontstaan van droog tot nat en van zonnig tot beschaduwde versterken de beeldkwaliteit en de biodiversiteit. Deze nieuwe landschappelijke en ecologische kwaliteiten sluiten goed aan op de te handhaven historische groenstructuren langs de Alleeweg, de Wildbaan, de Brake, Wildehof en de van Bevervordestraat.

Nieuw tracé van de Molenbeek als uitwerking Molenbeekvisie

In het kader van de Molenbeekvisie wordt de Molenbeek deels losgekoppeld van de vijvers. In de Molenbeekvisie staat zichtbaar stromend water centraal. Het nieuwe tracé van de hoofdloop van de Molenbeek buigt aan de grens tussen Openluchtmuseum en de voormalige gemeentewerf af naar het noorden. Daar stroomt de Molenbeek straks langs de historische lindenlaan die achter de voormalige gemeentewerf staat. Met het ontgraven wordt rekening gehouden met de wortelpakketten van de bomen. De beek stroomt vervolgens ten zuiden van de sporthal tussen de houtwal en de vijvers richting Populierenpark. De insteek van de beek houdt rekening met waardevolle karakteristieke solitaire bomen.

De huidige loop van de Molenbeek wordt gehandhaafd en heeft een functie bij afvoeren groter dan normaal en stroomt richting de vijvers. De vijvers bergen dan het water en

voeren het verhoogd af. Aan de achterzijde van de van Bodelswingstraat wordt de huidige loop van de Molenbeek heringericht. De huidige afvoer van de vijvers wordt straks ondergronds via een infiltratierool afgevoerd. Daaroverheen ligt een verlaagde graszone die bij hoge piekafvoeren kan meestromen.

Natuurvriendelijke oevers Vijvers

De contouren van de bestaande visvijvers met de daaromheen gelegen bosbeplanting blijven gehandhaafd. De historische bomenlaan tussen de vijvers blijft gehandhaafd. De vijvers moeten het bergend vermogen behouden. Ten aanzien van het verhogen van de waterkwaliteit worden een aantal maatregelen genomen. De beschoeiing wordt verwijderd en maakt plaats voor natuurvriendelijke oevers met plasberm. Flauwe oevers met plasberm zijn veilig. Door de rijkdom aan gradiënten die ontstaat, verbetert de biodiversiteit en waterkwaliteit. Plaatselijk verdiepen in combinatie met voldoende schaduwwerking van drijvende en/of ondergedoken waterplanten verhoogt eveneens de waterkwaliteit maar zeker ook de beeldkwaliteit.

3.3 Uitwerking plan in onderdelen

In de vorige paragraaf zijn de hoofdlijnen van de plannen beschreven. In deze paragraaf zal uitgebreider op de uitwerking van de plannen voor enkele onderdelen ingegaan worden.

3.3.1 Ambachtelijke bierbrouwerij en brasserie Othmar

In 1999 is Ootmarsummer Bierbrouwerij Heupink & Co opgericht met als doel de oeroude biercultuur van en rond Ootmarsum nieuw leven in te blazen. Het ging toen om een kleinschalige huisbrouwerij. De brouwerij heeft enkele jaren geleden een meer professionele doch ambachtelijke opzet gekregen en is nu gevestigd in een bedrijfspand aan de Eerste Stegge 11 op De Mors te Ootmarsum. Het bedrijf zit na de eerste aanloopfase nu in een stabiele groeifase. De productiecapaciteit is op dit moment 10 hl per dag. De huidige (maximale) jaarproductie is 1.000 hl.

In de brouwerij wordt uitsluitend gebrouwen volgens het Duitse "Reinheitsgebot", waardoor er natuurlijke bieren ontstaan. De brouwerij is steeds meer gericht op het realiseren van een echt streekproduct, waarbij alle ingrediënten (met name gerst, hop en gist) in de regio worden geproduceerd. Een koperen brouwhuis met een capaciteit van 10 hectoliter en een professionele afvul- en etiketteerlijn, zorgen ervoor dat ambachtelijke bieren op een professionele wijze kunnen worden gebrouwen. Er worden verschillende biersoorten geproduceerd die zowel via internet, als via de detailhandel (slijterij) en horeca wordt afgezet. Othmar is ook gericht op publieksvoorlichting, waarbij uiteraard regelmatig educatieve proeverijen worden georganiseerd.



Brouwketels en lager- en gistingstanks bij Othmar bierbrouwerij.

De beoogde professionele exploitatie van de brouwerij vraagt om een bedrijfsomvang van enkele arbeidsplaatsen: de een meer gericht op het brouwen en de ander meer gericht op de verkoop. Een omvang van meerdere arbeidsplaatsen is vooral ook noodzakelijk om in geval van ziekte en vakantie de productie voort te kunnen zetten en de continuïteit van het bedrijf veilig te stellen. De huidige productie van 1.000 hl per jaar is onvoldoende om de benodigde arbeidsplaatsen en investeringen in brouw- en afvulinstallaties te kunnen bekostigen. In verband met de gewenste exploitatie is groei van het bedrijf noodzakelijk.

Naast deze noodzaak is er ook de wens om te groeien, omdat de markt daar voldoende mogelijkheden voor biedt. Daarbij kunnen de volgende gegevens en ontwikkelingen worden genoemd:

- er is in Nederland al enige tijd een groeimarkt voor speciaal-bieren Dit is een ontwikkeling waarvan wordt verwacht dat die zich de komende tijd voort zal zetten. Othmar richt zich op deze groeimarkt en ziet daar voldoende kansen om te groeien;
- er is in Nederland in de gehele markt van eten en drinken de laatste jaren een groeiende vraag naar streekproducten, natuurlijke producten en biologische producten. Ook dit is een ontwikkeling waarvan nog verdere groei verwacht wordt. Othmar richt zich nadrukkelijk ook op deze markt en ziet daar voldoende kansen;
- de productie van Othmar is op dit moment voldoende om de huidige klantenkring via internet, detailhandel (slijterijen) en horeca te kunnen voorzien. Het afzetgebied is daarbij in grote lijnen beperkt tot het noordelijk deel van Twente. Op dit moment is de productie onvoldoende om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen. Het gaat daarbij zowel om een groei in het afzetgebied, als om de verkoop van Othmar bieren via bijvoorbeeld supermarkketens.

De huidige locatie aan de Eerste Stegge 11 leent zich door het industriële karakter van het bedrijventerrein niet goed voor het geven van publieksvoorlichting en het organiseren van proeverijen. Othmar is daarom nadrukkelijk op zoek naar een meer representatieve locatie, waar gasten ontvangen kunnen worden en op educatieve wijze kennis kunnen maken met het eigen bier.

De plannen van de brouwerij op het Commanderieterrein komen op meerdere manieren tegemoet aan de wensen van het bedrijf. Het is de bedoeling op het

Commanderieterrein een brouwerij te realiseren met uiteindelijk een productiecapaciteit van 40 hl per dag (maximaal 7.500 hl per jaar), gecombineerd met een proeflokaal / brasserie. De huidige locatie aan de Eerste Stegge 11 zal daarbij in gebruik blijven. Vanuit kwaliteits- en kosten oogpunt zal op deze locatie niet meer gebrouwen worden. In de brouwerij op het Commanderieterrein wordt een nieuwe, technisch zeer hoogstaande brouwinstallatie geplaatst. Opslag van zowel de grondstoffen als de producten van de brouwerij zullen zoveel mogelijk aan de Eerste Stegge gevestigd blijven, waardoor de aan- en afvoer voor de nieuwe brouwerij gespreid en gedoseerd kan plaatsvinden, hoofdzakelijk in eigen beheer en met klein materieel. Transport van en naar de brouwerij door vrachtwagens wordt hierdoor zoveel mogelijk voorkomen. De productie op het Commanderieterrein blijft op deze wijze ambachtelijk en attractief. Ter vergelijking: de brouwerij van Grolsch in Boekelo heeft een productiecapaciteit van 3.200.000 hl per jaar (dat is meer dan 400 keer zoveel), waarbij een uitbreiding naar 6.000.000 hl per jaar wordt nagestreefd.

De maximale productiecapaciteit zal niet vanaf het begin gerealiseerd worden. In eerste instantie zal er één keer per dag gebrouwen worden, wat daarna eventueel uitgebreid zal worden naar twee brouwsels van 20 hl per dag. Bij 4 brouwdagen in de week (en 1 dag schoonmaken) en 47 weken productie per jaar, komt dat uit op 7.500 hl per jaar.

De nieuwe brouwerij op het Commanderieterrein zal deels in het Poortgebouw (brouwerij, brasserie en op zolder opslag van mout en het schroten hiervan) en deels in het Bijgebouw gevestigd worden. In het Bijgebouw gebeurt het vergisten, lageren, afvullen en etiketteren en de opslag van bier en kleine productie voorraden. De twee locaties worden met ondergrondse leidingen met elkaar verbonden. De publieksfuncties worden zowel in het Poortgebouw als in het Bijgebouw gevestigd. In het bijgebouw zal dit uitsluitend via excursies / rondleidingen plaatsvinden. De voorgevel van het Bijgebouw krijgt een open karakter, zodat men ook vanaf het Commanderieplein een indruk krijgt van het brouwproces.

Tot slot kan opgemerkt worden dat in de brouwerij slechts een deel van het hele productie- en brouwproces van bier plaats vindt. Het mouten vindt niet hier plaats, omdat Othmar voorbewerkte grondstoffen inkoopt. De ingrediënten voor het bier zijn voor de bezoekers wel zichtbaar in de aan te leggen hoptuin met graanakkers. In combinatie met activiteiten bij het Openluchtmuseum kan men zien hoe de gewassen worden verbouwd, geoogst en verwerkt.

3.3.2 Poortgebouw en Bijgebouw

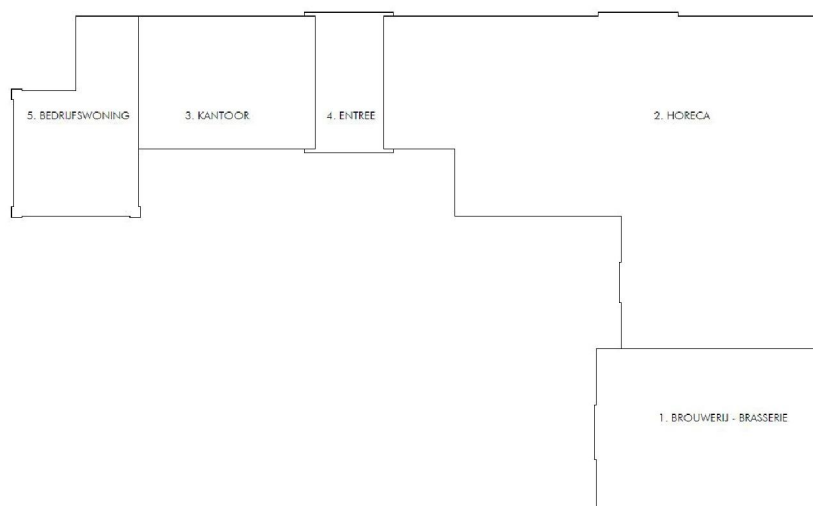
De sloop van kasteel De Commanderie wordt nog altijd als een groot gemis gezien voor de kern Ootmarsum. De initiatiefnemer van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen wil het gebied herontwikkelen. Hiermee wordt de Commanderie weer zichtbaar en zal het gebied een nieuw attractief en samenhangend onderdeel van Ootmarsum vormen. Daarbij wordt benadrukt dat er geen sprake zal zijn van een reconstructie van de historische situatie die ooit heeft bestaan, maar van een op de geschiedenis geïnspireerde ontwikkeling.



Impressie Poortgebouw.

Voor het ontwerp van het Poortgebouw is uitgegaan van een formele stijl, verwijzend naar de oude Commanderie. Het gebouw is in een L-vorm gegoten, waardoor de beslotenheid van het Commanderieplein wordt versterkt en de toegang naar het Openluchtmuseum meer allure krijgt. Op de hoek van het gebouw is een bedrijfswoning gepland in de vorm van een "torenhuis". De toren is een verwijzing naar de kapel in de oude Commanderie en was ook reeds voorzien in het vorige bestemmingsplan.

De belangrijkste functies op het Commanderieterrein komen in het Poortgebouw. In de volgende afbeelding zijn de verschillende functies terug te vinden. Aan de zuidzijde komt de brouwerij met de brasserie. Aan de noordzijde is de nieuwe locatie voor de Weemhof te vinden. Naast deze horeca bevindt zich de poort naar de Openluchtmuseum, met links daarvan het kantoor. Aan de zuidgevel bevindt zich de bedrijfswoning. Uit de impressie blijkt dat het Poortgebouw grotendeels bestaat uit een bouwvolume dat bestaat uit een laag met een forse kap. De goothoogte varieert van 3 tot 4 meter en de nokhoogte is 8,2 tot 10 meter. De zolder boven de brouwerij is bestemd voor opslag. De zolder boven de horeca krijgt een horecafunctie. De zolder boven het kantoor van het Openluchtmuseum is bedoeld voor het archief. De bedrijfswoning heeft de vorm van een toren in drie bouwlagen met kap. De goot- en nokhoogte van dit gebouw bedragen 9,7 en 15 meter.



Plattegrond Poortgebouw.

Het tweede gebouw aan het Commanderieplein is het Bijgebouw. Een deel van dit gebouw (rechts in de afbeelding) wordt door de brouwerij gebruikt voor onder andere het lageren, vergisten en bottelen van het bier. Het linkerdeel van het gebouw is gereserveerd voor de verkoop van streekproducten, tentoonstellingen en het geven van informatie en educatie.



Impressie bijgebouw.

Uitgangspunten bij het ontwerp van dit gebouw zijn:

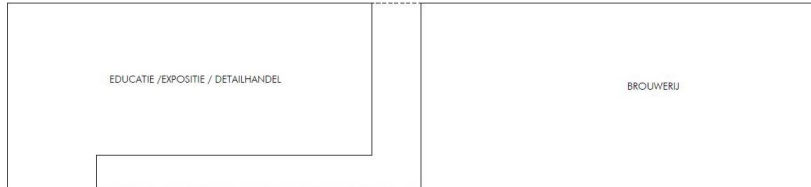
- vormgeving en uitvoering als houten bijgebouw bij de bierbrouwerij;
- open kopgevels met aantrekkelijke functies;
- relatie en contact met binnengebied door opengewerkte pleingewel.

Het multifunctionele Bijgebouw biedt onder andere ruimte aan ambachten, exposities, verkoopruimte en ateliers. Een lang volume vormt een passende beëindiging van het Commanderieplein. Door functies op het plein te richten, vormt het gebouw een rug naar de achterliggende parkeerplaatsen, waarbij met een toegangsroute door het gebouw een verbinding wordt gevormd.

In het ontwerp is gekozen voor een recht volume waardoor de kopgevels prominent aanwezig zijn en er op het Commanderieplein meer ruimte ontstaat voor bijvoorbeeld

een terras en een oplaadpunt voor e-bikes. Door de kopgevels zichtbaar te maken, vormen zij een uitnodigend gebaar vanaf de beide toegangsroutes naar het Commandiereterrein.

Het bijgebouw heeft een eigentijdse vormgeving en uitwerking met streekeigen kleuren en materiaal. Zo vormt het gebouw een contrast met de bierbrouwerij, en is ondergeschikt.



Plattegrond Bijgebouw.

3.3.3 Verkeer en parkeren

Het plan maakt gebruik van de bestaande verkeersstructuur in en rond het gebied. De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer loopt via de Commandierestraat. Deze straat wordt doorgetrokken naar het nieuwe parkeerterrein. Het Poortgebouw zal, vergelijkbaar met de huidige situatie bij de Weemhof, vanaf de Van Bevervordestraat bevoorrad worden via een afsluitbare dienstingang. Het Commanderieplein zelf kan daardoor autovrij blijven. De verkeersstructuur is zo opgezet dat het gebied voor voetgangers goed toegankelijk wordt gemaakt. Er wordt een aantal nieuwe routes toegevoegd, waarbij het Commanderieplein dient als centrale plek van het langzaam verkeer netwerk.

Verkeersgeneratie

Voor de bepaling van het aantal voertuigbewegingen die de functies in het plangebied opleveren, is gebruik gemaakt van de werkwijze zoals beschreven in de door CROW uitgegeven publicatie 317, "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Daarin zijn voor verschillende functies kencijfers gegeven voor het aantal verkeersbewegingen dat verwacht kan worden. Daarbij is aangesloten op de gebiedskenmerken "rest bebouwde kom" en "niet stedelijk". Voor het deel van het Bijgebouw dat is gereserveerd voor onder andere detailhandel, tentoonstellingen en educatie is een uitsplitsing gemaakt naar de verschillende gebruiksfuncties.

	Bruto vloeroppervlakte	Verkeersgeneratie	Totaal
Poortgebouw			
- Brouwerij (werkplaats)	200 m ²	10 per 100 m ² BVO	20
- Horeca (café)	630 m ²	28 per 100 m ² BVO	176,4

- Openluchtmuseum (kantoor)	100 m ²	2,3 per 100 m ² BVO	2,3
- Bedrijfswoning	1 stuks	8,2 per woning	8,2
Bijgebouw			
- Opslag (lageren bier)	250 m ²	4,8 er 100 m ² BVO	12
- Tentoonstellingen	170 m ²	2,2 per 100 m ² BVO	3,8
- Detailhandel	100 m ²	64 per 100 m ² BVO	64
Totaal			286,7

Verkeersgeneratie.

Uit de tabel blijkt dat de totale verkeersgeneratie van de functies in het plangebied ongeveer 287 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. De ontwikkeling brengt geen toename van verkeersintensiteiten met zich mee die de capaciteit van de bestaande infrastructuur overstijgen.

Dit aantal is een gemiddelde, waarbij geen inzicht wordt gegeven in bijvoorbeeld het aandeel vrachtverkeer. Het verkeer van en naar de brouwerij bestaat uit drie componenten:

- de personenauto's en busjes van de exploitanten;
- de personenauto's van bezoekers van de brouwerij en brasserie;
- de levering van grondstoffen en de afvoer van het geproduceerde bier.

De levering van grondstoffen en de afvoer van het geproduceerde bier zal voor een deel met vrachtwagens plaats vinden. Op basis van extrapolatie van het aantal verkeersbewegingen en de goederentransporten bij de huidige productie van de huidige brouwerij aan de eerste Stegge moet voor de levering van grondstoffen en de afvoer van het geproduceerde bier rekening gehouden worden met 80 vrachtwagens en 74 pakketten per jaar (zie tabel). Daarbij moet worden opgemerkt dat de opslag van grondstoffen en geproduceerde bieren voornamelijk aan de Eerste Stegge gevestigd zullen blijven. De transportbewegingen tussen de Eerste Stegge en het Commandiereterrein zal hoofdzakelijk met personenauto's en busjes plaats vinden, tegelijk met het komen en gaan van de exploitanten. Het gaat daarbij gemiddeld om 3 busjes per dag. Het aantal vrachtwagens dat het Commandiereterrein zal bezoeken wordt ingeschat op ongeveer 40 vrachtwagens per jaar. De overlast voor de woningen aan de Commandiestraat zal daardoor gering zijn. De bevoorrading van de horeca zal, vergelijkbaar met de huidige situatie bij de Weemhof, vanaf de Van Bevervordestraat plaats vinden via een afsluitbare dienstingang.

Ootmarsum, Commanderie(vastgesteld)

Geschatte transportbewegingen Othmar bier								
Productiecapaciteit								
HL / jaar	7500							
Flessen	6000							
Vaten	1500							
	Soort transport	Verbruik / hl	Totaal	kg/stuks per pallet kg/stuks per pakket	Totaal pallets/jaar Totaal pakketten/jaar	Pallet/pakket per vracht	Vrachten/jaar	Pakketten/jaar
Inkomende vrachten								
Grondstofkosten	Mout	Vrachtwagen	25 kg	187500	825	227	26	9
	Hop	Pakket	0,4 kg	3000	100	30	1	30
	Gist	Pakket	0,05 stuks	375	11	34	1	34
	CO2	Vrachtwagen	0,025 stuks	187,5	10	19	26	1
	Flessen	Vrachtwagen	303	1.818.182	2.888	630	26	24
	Kroonkurken	Vrachtwagen				0,5	26	0
	Dozen	Vrachtwagen	13	75.758	1320	57	26	2
	Vaten en dozen	Vrachtwagen	5	7500	80	94	26	4
	Diversen	Vrachtwagen						2
	Diversen	Pakket						10
Reiniging		Vrachtwagen	0,05 stuks	375	20	19	26	1
Uitgaande vrachten		Vrachtwagen				971	26	37
					TOTAAL			80
					Transport naar De Mors			39
					Transport van en naar de brouwerij			41
								74

Geschatte transportbewegingen Othmar bier.

Parkeren

Voor de parkeernormen dient uitgegaan te worden van de gemeentelijke Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2014 (zie hoofdstuk 4.3.3). De daarin opgenomen parkeernormen zijn in de tabel weergegeven.

	Bruto vloeroppervlakte	Parkeernorm	Totaal
Poortgebouw			
- Brouwerij (werkplaats)	200 m ²	2,35 pp per 100 m ² BVO	4,7
- Horeca (café)	630 m ²	7,0 pp per 100 m ² BVO	44,1
- Openluchtmuseum (kantoor)	100 m ²	2,5 pp per 100 m ² BVO	2,5
- Bedrijfswoning	1 stuks	2,3 per woning	2,3
Bijgebouw			
- Opslag (lageren bier)	250 m ²	1,05 pp per 100 m ² BVO	2,6
- Tentoonstellingen	170 m ²	1,9 pp per 100 m ² BVO	1,9
- Detailhandel	100 m ²	4,1 pp per 100 m ² BVO	4,1
Totaal			62,2

Parkeernormen en parkeerbehoefte.

Voor de twee gebouwen zijn de oppervlaktes van de verschillende functies in de tabel

opgenomen. De totale parkeerbehoefte komt (afgerond) uit op 62 parkeerplaatsen. Dit aantal is hoger dan de berekeningen volgens het vorige bestemmingsplan. Voor een deel komt dit doordat de gemeente in de Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2014 uitgaat van hogere parkeernormen. Voor een ander deel door met name een grotere oppervlakte horeca, omdat de zolder boven de horeca ook als horeca is meegerekend.

Uitgangspunt van de Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2014 is dat bij nieuwe ontwikkelingen in principe op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. De parkeervoorzieningen voor de verschillende functies in het plangebied worden ten westen van het Bijgebouw gerealiseerd. Uit de inrichtingsschets blijkt dat het de bedoeling is om daar 39 van de benodigde 62 parkeerplaatsen te realiseren. Daarbij is ervan uitgegaan dat voor de resterende behoefte van 23 parkeerplaatsen gebruik gemaakt kan worden van de parkeercapaciteit zoals die na de herinrichting van de Stadsweide zal bestaan. Zolang de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen op de Stadsweide niet gerealiseerd is, zal binnen het plangebied ruimte voor deze 23 parkeerplaatsen gevonden worden. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan een tijdelijke vergroting van het parkeerterrein achter het Bijgebouw. Indien deze tussenoplossing noodzakelijk is, zal voor een deel van het Commanderieterrein de realisatie van de beoogde inrichting pas later gerealiseerd kunnen worden.

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. 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 zeker stellen 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 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.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Een van de nationale belangen die de SVIR benoemt, is het belang van een "zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten". Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 1.1.1. definieert de relevante begrippen:

- **bestaand stedelijk gebied:** bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- **stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

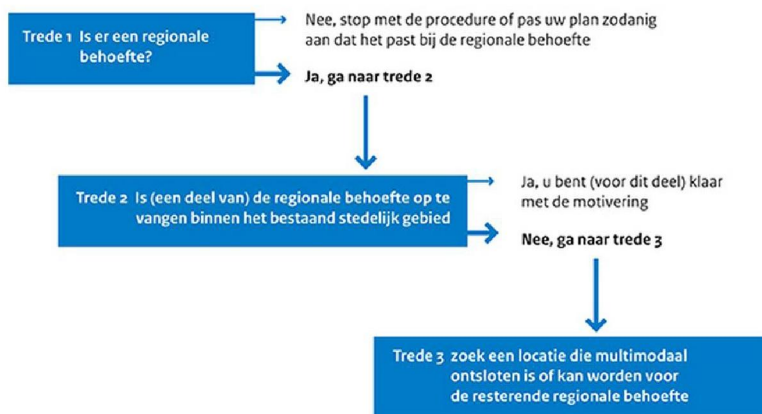
In artikel 3.1.6 is in lid 2 de eigenlijke Ladder opgenomen: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- **trede 1:** er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet

- in een actuele regionale behoefte;
- trede 2: indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- trede 3: indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd

In de praktijk worden de onderdelen a, b en c vertaald in de drie treden van de ladder, zoals in de afbeelding is weergegeven.



Ladder voor duurzame verstedelijking (bron: <http://ladderverstedelijking.minienm.nl>).

Trede 0

Bij deze manier van presenteren lijkt het of de eerste stap die genomen moet worden het aantonen van de actuele regionale behoefte is. Maar daaraan vooraf gaat natuurlijk de vraag of de Ladder wel bestegen moet worden. Daarmee wordt bedoeld de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij een "strengere uitleg" van het begrip stedelijke ontwikkeling zou nagenoeg ieder bouwplan daaronder vallen. Dat is echter nooit de bedoeling geweest.

In de eerste plaats blijkt dat uit de achtergrond van en motivatie bij de Ladder, zoals die is opgenomen in de SVIR. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is bedoeld om een goede afweging te kunnen maken bij de regionale planning van met name nieuwe woningbouwlocaties en bedrijventerreinen.

In de tweede plaats blijkt dit uit de publicatie van de "Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking" op de website van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. In de Handreiking wordt een nadere omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" gegeven. Het gaat daarbij om :

- werken: (1) bedrijventerreinen, zoals distributierreinen, (2) industrieterreinen (3) gemengde terreinen, (4) zeehaventerreinen en (5) kantoorlocaties;
- detailhandel: de ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op initiatieven voor stedelijke detailhandel in stedelijke centra, subcentra en in woonomgevingen en op de grootschalige detailhandel en perifere detailhandelsvestigingen (woonboulevards, bouwmarkten, factory outlet, retailparken, et cetera);
- overige stedelijke voorzieningen: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Uit de Handreiking blijkt dat onder verstedelijking relatief grote en substantiële ontwikkelingen worden bedoeld, waarbij op regionaal niveau een goede planning en afstemming tussen de verschillende locaties en gebieden nodig en gewenst is om overprogrammering te voorkomen. Bij de regionale behoefte speelt bovendien het tegen elkaar afwegen van verschillende locaties een belangrijke rol. Het gaat daarbij om een goed overleg en afspraken tussen de verschillende overheden en partijen, zoals die bijvoorbeeld worden vastgelegd in de regionale bedrijvenconvenanten.

In de derde plaats blijkt dit uit recente uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na de inwerkingtreding van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in 2012 is er van lieverlee een stroom uitspraken van de Raad van State op gang gekomen, waarbij op veel punten een nader interpretatie en uitleg is gegeven over de verschillende bepalingen en onderdelen van de Ladder. Daarbij is ook ingegaan op de vraag wat onder het begrip stedelijke ontwikkeling moet worden verstaan. Uit deze uitspraken volgt dat er een zekere ondergrens wordt gehanteerd over wat een stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder is. Bij kleinschalige initiatieven hoeft de Ladder niet te worden toegepast. Hoewel het laatste woord hierover nog niet is gesproken, biedt de jurisprudentie wel een aantal handvatten die als richtsnoer kunnen dienen. Zo is een woningbouwlocatie voor 9 woningen niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Kleinschalige bedrijfsbebouwing van 400 m² op een kavel van 2.360 m² blijkt dat ook niet te zijn. In de uitspraken wordt niet alleen gewicht toegekend aan de kleinschaligheid van de bebouwing, maar ook aan een beperkte omvang en beperkte gebruiksmogelijkheden.

Het bestemmingsplan Commandiereterrein dat bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 december 2014 is vernietigd voorzag in de ontwikkeling van 25 nieuwe woningen, een hotel, een ambachtelijke bierbrouwerij, een brasserie en ambachtelijke detailhandel. Het thans in procedure te brengen bestemmingsplan is aanzienlijk verkleind. De woningen en de hotelfunctie maken niet langer deel van uit de plannen. Het huidige plan voorziet in de ontwikkeling van een ambachtelijke bierbrouwerij, een brasserie alsmede ambachtelijke detailhandel met streekeigen producten met een bruto vloeroppervlak van circa 570 m². Gelet op de aard en omvang van dit plan dient geconcludeerd te worden dat de ontwikkeling zoals deze thans op het Commandiereterrein is voorzien niet gerekend kan worden tot een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Als wordt ingezoomd op de verschillende functies die door middel van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, kan het volgende worden opgemerkt:

- de in het plan opgenomen horeca (met bedrijfswoning) betreft de verplaatsing van de bestaande horecafunctie van de Weemhof. De oude locatie wordt wegbestemd. De omvang van de gebouwen is vergelijkbaar. Daarmee is het dus geen nieuwe ontwikkeling;
- ambachtelijke bierbrouwerij Othmar kan deels wel worden gezien als een nieuwe ontwikkeling. Dit bedrijf heeft op de nieuwe locatie een omvang van ongeveer 300 m² BVO, waarbij in het bestemmingsplan regels zijn opgenomen die de kleinschaligheid veilig stellen door het opnemen van een productieplafond en het beperken van de bedrijvigheid tot brouwerij. In het kader van de Ladder kan de brouwerij gezien worden als een kleinschalige ontwikkeling, waardoor het niet nodig is de verschillende treden van de Ladder te bestijgen;
- de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor uitbreiding van het Openluchtmuseum betreffen een beperkte uitbreiding van een reeds bestaande functie en zijn dus geen nieuwe ontwikkeling;
- in het Bijgebouw is 270 m² BVO ruimte aanwezig waarvan de toekomstige invulling nog niet exact vast staat. Deze ruimte kan gebruikt worden voor educatie, tentoonstellingen en kleinschalige detailhandel in regionale producten. In het kader van de Ladder kan het Bijgebouw gezien worden als een kleinschalige ontwikkeling, waardoor het niet nodig is de verschillende treden van de Ladder te bestijgen.

Trede 1, 2 en 3

Voor zover er sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is het volgende van belang. Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel een uitbreiding en versterking van de sterk met elkaar samenhangende culturele en recreatieve voorzieningen van Ootmarsum mogelijk te maken. Enerzijds gaat het daarbij om een versterking van de bestaande voorzieningen, zoals een beperkte uitbreiding van het Openluchtmuseum, de verplaatsing van de horeca-activiteiten van de Weemhof en een efficiëntere indeling van het museumterrein. Anderzijds worden de culturele en recreatieve voorzieningen versterkt door de vestiging van ambachtelijke bierbrouwerij Othmar, de functies in het Bijgebouw en een nieuwe groene inrichting van een deel van het plangebied. Voor de ambachtelijke brouwerij biedt de Commanderie een unieke kans om zich zo dicht bij het centrum van Ootmarsum te vestigen, zodat Othmar daar haar publieksgerichte bedrijfsonderdelen kan realiseren. In combinatie met de opslag van de brouwerij die in het bedrijfspand aan de Eerste Stegge 11 in Ootmarsum gehuisvest blijft, beschikt de brouwerij dan over een volwaardige bedrijfsvestiging. Ook de activiteiten die in het Bijgebouw gerealiseerd kunnen worden dragen bij aan de versterking en samenhang van de verschillende functies in het gebied. Het Openluchtmuseum en de Commanderie hebben samen bovendien een sterke ensemblewaarde. De ambachtelijke brouwerij met de Hoptuin, de horeca en het Bijgebouw enerzijds en de historische bebouwing en terreininrichting van het museum en de vijvers anderzijds zijn elkaar versterkende elementen die dit deel van Ootmarsum dan toch nog de fraaie stedenbouwkundige afronding geven waar het terrein al lang op wacht. De gemeente is van oordeel dat het initiatief daarmee voorziet in een lokale behoefte.

Tot slot kan worden opgemerkt dat door de realisering van de plannen geen onaanvaardbare leegstand ontstaat, met name omdat de huidige locatie van Othmar

aan de Eerste Stegge 11 in gebruik blijft. Het centrum van Ootmarsum, en daarmee ook het plangebied, worden via verschillende vormen van vervoer ontsloten. Voor een beschrijving van de toekomstige verkeerssituatie in en rond het plangebied kan worden verwezen naar hoofdstuk 3.3.3.

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 zal zijn en een nieuw attractief onderdeel van Ootmarsum zal vormen. Voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld, gevolgd door enkele actualisaties en aanpassingsbesluiten.

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:

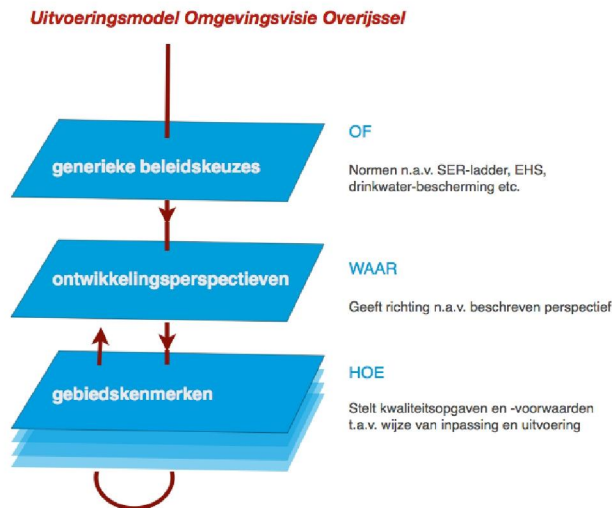
1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

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. Daarmee wordt aangesloten op de hiervoor genoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking: eerst bestaande bebouwing en herstructurering benutten, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes gaan over bijvoorbeeld de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid en grondwaterbeschermingsgebieden. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

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.

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 kunnen ruimtelijke ontwikkelingen getoetst worden.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel).

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.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn de artikelen 2.1.1 onder f (bestaand bebouwd gebied) en artikel 2.11 (Cultuurhistorie) van belang.

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”.

Toetsing: Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van de bestemmingsplannen “Ootmarsum” en “Ootmarsum herziening 1978-1”. 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.

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.

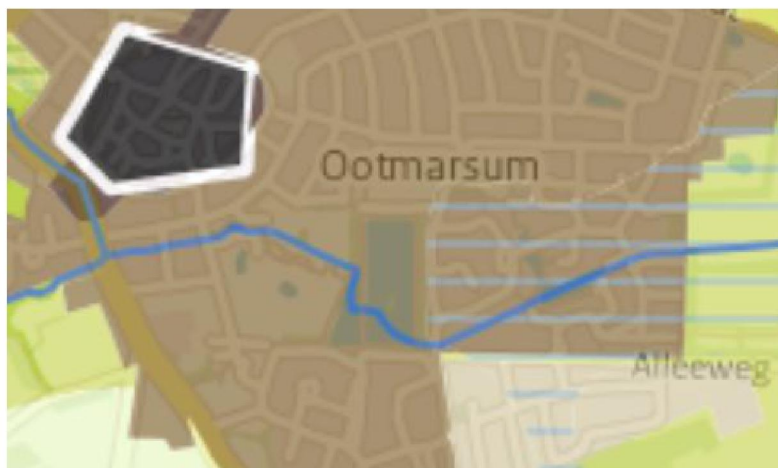
Toetsing. In de toelichting op bestemmingsplannen dient te worden aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. In het hoofdstuk 'Planbeschrijving' wordt dit uitgebreid beschreven.

Ontwikkelingsperspectieven

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 de afbeelding is een uitsnede van de perspectievenkaart, stedelijke laag behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



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.

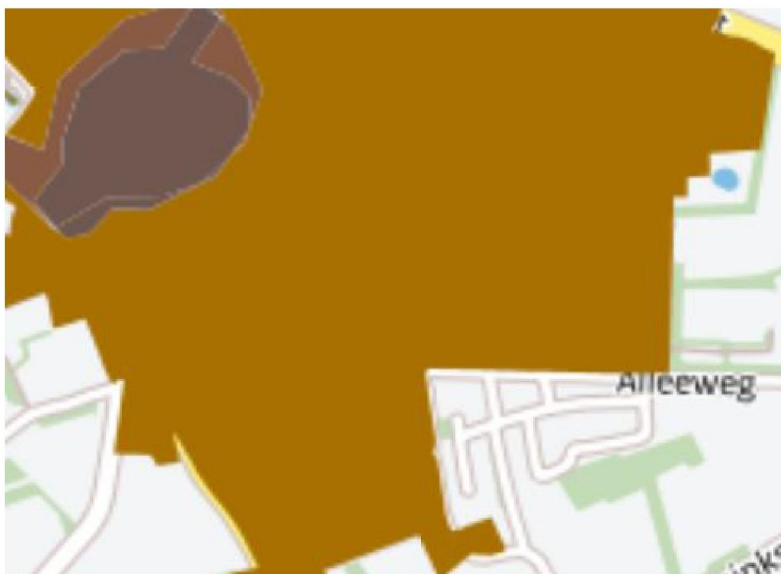
- Nationaal Landschap Noordoost Twente. Voor het Nationaal Landschap Noordoost-Twente geldt dat de bijzondere kwaliteiten juist in combinatie met ontwikkeling versterkt kunnen worden. Landbouw blijft de drager van dit landschap: grootschalig boeren in een kleinschalig landschap met kenmerkende beken. 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.

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.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype "Woonwijken 1955-nu".



Stedelijke laag: 'woonwijken 1955-nu' (Bron: Provincie Overijssel).

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. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is een binnenstedelijke ontwikkeling die het historische karakter van Ootmarsum zal benadrukken. 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.

De Lust & Leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevingsaspect 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. Het nieuwe Commanderieplein is daar juist op gericht.

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart van de 'lust- en leisurelaag' deels de aanduiding '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.

Toetsing. Het plan omhelst onder andere de herontwikkeling van het Commanderieterrein, de uitbreiding van het Openluchtmuseum en de aanleg van

parkeerplaatsen in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied wordt omringd door bestaande woonbebouwing. 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.

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 is het Masterplan Ootmarsum (toekomstvisie) de belangrijkste.

4.3.1 Masterplan Ootmarsum (toekomstvisie)

‘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 omliggende (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 de toekomstvisie.

De belangrijkste ambities hebben betrekking op economisch/toeristisch, sociaal en ruimtelijk vlak. Met betrekking tot het 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 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.

Met betrekking tot de Commanderie locatie wil de gemeente, om een leefbaar en economisch gezond Ootmarsum te houden, het culturele erfgoed betrekken bij het wonen. Om versterking van de lokale economie mogelijk te maken wordt met name ingezet op 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.

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'. De ontwikkelingen betekenen een versterking van het profiel en de toeristische aantrekkingskracht van Ootmarsum. 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 de entrees naar de stad, het uitbreiden en verbeteren van fiets- en wandelvoorzieningen en het zichtbaar maken van water. Hiermee sluit het plan goed aan bij de gemeentelijke ambitie voor het gebied zoals verwoord in het Masterplan Ootmarsum.

4.3.2 Welstandsnota en Beeldkwaliteitsplan

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Dinkelland. De Welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. 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 welstandscriteria zijn echter vooral gericht op het beheer van de huidige situatie en niet op nieuwe ontwikkelingen. Voor gebieden met nieuwe ontwikkelingen worden afzonderlijke beeldkwaliteitsplannen opgesteld.

Voor de ontwikkelingen in het plangebied heeft de gemeenteraad op 24 april 2014 daarom het rapport "Stedenbouwkundig Ontwerp en Beeldkwaliteit Ootmarsum Commanderie" vastgesteld. Dit rapport bevat dus zowel een beschrijving van de stedenbouwkundige opzet van de plannen, als het beeldkwaliteitsplan. In het deel beeldkwaliteitsplan zijn de criteria opgenomen die gelden als welstandscriteria voor het plangebied. Deze komen in de plaats van welstandscriteria zoals die in de Welstandsnota zijn opgenomen. Het ontwerp van het Poortgebouw en het Bijgebouw zijn in de zomer van 2014, op basis van dit beeldkwaliteitsplan, zowel door het gemeentelijke Q-team als de Stadsbouwmeester positief beoordeeld. Omdat delen van het rapport (bijvoorbeeld ten aanzien van hotel en woningbouw) inmiddels achterhaald zijn en ook omdat de brouwerij een iets andere ligging en oriëntatie zal krijgen dan in de eerdere fase, zal de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan een geactualiseerd beeldkwaliteitsplan vaststellen dat zich uitsluitend richt op de realisatie van de nieuwe gebouwen in het plangebied. Dit beeldkwaliteitsplan vormt dan de basis voor het toekomstige definitieve welstandsadvies.

4.3.3 Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2014

In Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2014 (versie 1.1 van 10 januari 2014) is voor de gemeenten Dinkelland en Tubbergen een beleidskader bij het beoordelen van vergunningsaanvragen en ruimtelijke plannen neergelegd. Het is in ieders belang dat bouwplannen en bestemmingsplannen voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het beleid heeft uitsluitend toepassing op gebouwen en ontwikkelingen binnen de bebouwde kommen van Dinkelland en Tubbergen, met uitzondering van bedrijventerreinen. In de nota zijn voor verschillende functies parkeernormen opgenomen. Het Commandiereterrein ligt, voor wat betreft het parkeren, buiten het centrumgebied van Ootmarsum. De concrete parkeernormen zijn reeds genoemd in hoofdstuk 3.3.3.

4.3.4 Beleidsregel Evenementen

In de gemeentelijke Beleidsregel Evenementen worden verschillende categorieën evenementen onderscheiden. Voor het bestemmingsplan is daarbij met name categorie A van belang: kleinschalige evenementen met een bezoekersaantal tot maximaal 500.

De eindtijd voor categorie A evenementen is 00.00 uur. Dit sluit aan op de eindtijd van meldingsplichtige evenementen (denk hierbij aan bijvoorbeeld buurtfeesten) zoals in de Algemene Plaatselijke Verordening is vastgesteld.

Voor categorie A evenementen in de openbare ruimte geldt geen maximum aantal per jaar, indien het evenement plaatsvindt op zondagen tussen 12.00 uur en 18.00 uur. Op

overige dagen geldt het maximum niet evenmin, indien er geen verkeersmaatregelen nodig zijn, geen live- of versterkte muziek ten gehore wordt gebracht en het evenement plaatsvindt tussen 12.00 uur en 18.00 uur.

4.3.5 Notitie Terrassenbeleid

In de Notitie Terrassenbeleid uit 2007 staat dat de Gemeente Dinkelland zich ten doel stelt om zich steeds meer te profileren als een agrarische en toeristische gemeente. Vooral het aantrekkelijker maken van de gemeente voor recreanten en toeristen is een groot aandachtspunt. Eén van de middelen om dit te bereiken is het verhogen van de sfeer in de kernen door bijvoorbeeld de levendigheid en gezelligheid te vergroten door het plaatsen van terrassen. Terrassen zijn sfeerbepalend en hebben daardoor grote invloed op de uitstraling van een stad of dorp. Goed ingerichte terrassen vormen een verlevendiging van het straatbeeld en dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. Aan de andere kant mogen terrassen geen onveilige situaties opleveren en vormt de zorg voor de kwaliteit van de openbare ruimte ook een belangrijk aandachtspunt. Dit houdt in dat er niet alleen grenzen gesteld worden aan de hoeveelheid en de grootte van terrassen, maar ook eisen aan het uiterlijk aanzien van terrassen.

In de nota wordt gesteld dat het voor pleinen niet mogelijk is om uniforme richtlijnen te stellen aan de terrassen. Dit moet per geval worden beoordeeld. Hoofduitgangspunt is dat de terrassen geen belemmering mogen vormen voor voetgangersstromen en/of hulpverleningsvoertuigen. Daarnaast moeten deze terrassen voldoen aan beeldkwaliteitseisen, waardoor één samenhangend geheel wordt verkregen. Het uiterlijk aanzien van het terrasmeubilair en van de overige objecten dienen zodanig te zijn dat zij passen in de openbare ruimte en de inrichting van het bedrijf.

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 thema's als geluid, bodem en luchtkwaliteit.

Om misverstanden te voorkomen dient opgemerkt te worden dat een deel van de onderzoeken die in dit hoofdstuk wordt genoemd is opgesteld ten behoeve van het eerdere bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat in deze onderzoeken nog wordt uitgegaan van bijvoorbeeld woningbouw op een deel van de vijvers. Zoals hiervoor is opgemerkt, heeft de gemeenteraad besloten hiervan af te zien. Voor de ontwikkelingen die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn de genoemde onderzoeken nog steeds actueel.

5.1 Geluid

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van verschillende gebouwen en functies. Door Munsterhuis Geluidsadvies is akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van:

- de bepaling van de geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaai op de nieuwe bedrijfwoning in het Poortgebouw;
- de invloed van de verschillende functies binnen de Commanderie op de bestaande woningen in de omgeving;
- de invloed van het inrichtingsgebonden verkeer (indirecte hinder) op de bestaande woningen in de omgeving.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. 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.

Wegverkeerslawaai

Het aspect wegverkeerslawaai is onderzocht in verband met de geplande bedrijfwoning op het Commanderieterrein. Het Commanderieterrein ligt in de geluidszone van de Oldenzaalsestraat. Dit houdt in dat de nieuwe bedrijfwoning met betrekking tot deze weg getoetst dient te worden aan de maximale grenswaarde voor binnenstedelijk gebied. De gemeente Dinkelland heeft het beleid ten aanzien van de voorkeursgrenswaarden (ambitiewaarden) en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting opgenomen in de "Handreiking beleid bij hogere grenswaarden" (18

december 2006). De nieuwe woning ligt in het Woongebied Ootmarsum met een ambitieklasse “redelijk rustig 48 dB” en een bovengrens onrustig 53 dB. De ontheffingswaarden zijn opgenomen in de deelnota Hogere grenswaardenbeleid van mei 2008.

De Wildehof en de Commanderiestraat betreffen een 30 km/uur weg die volgens de Wgh niet relevant zijn, omdat ze geen geluidszone hebben. Toch kan de geluidsbelasting van dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Bekend is dat al vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfalt/stille klinkers de voorkeurswaarde al kan worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen wel worden beoordeeld.

Conclusie. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Oldenzaalsestraat ter plaatse van de toekomstige bedrijfswoning en de bestaande woning Oldenzaalsvoetpad 13 niet wordt overschreden.

Commanderie activiteiten

De directe geluidhinder die veroorzaakt wordt door de horeca en brouwerij betreffen de relevante geluidbronnen zoals de afzuigingen van verschillende ruimtes, van de keuken en de ruimte afzuigingen, koeling en compressor en de uitstraling van de bottelarij en de zaal van de horeca. Verder moet rekening worden gehouden met mobiele bronnen, zoals lichte vrachtwagens, bestelwagens en personenauto's die in de dagperiode rijden.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de nabij gelegen woningen maximaal 48 dB(A) etmaalwaarde (nachtperiode maatgevend, 38 + 10). Het maximale geluidniveau ter plaatse van de woningen bedraagt in de dag, avond- en nachtperiode maximaal 66, 51 en 51 dB(A) als gevolg van de voertuigbewegingen. De normen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau uit het Activiteitenbesluit worden niet overschreden.

Conclusie. De ambitiewaarde uit het geluidbeleid wordt overschreden; de bovengrenswaarde wordt niet overschreden. Het binnenniveau in de woningen van 33 dB wordt niet overschreden.

Beoordelingspunt	Geluidniveaus [dB(A)]					
	Dagperiode (07.00-19.00)		Avondperiode (19.00-23.00)		Nachtperiode (23.00-07.00)	
	L _{Ar,LT}	L _{Amax}	L _{Ar,LT}	L _{Amax}	L _{Ar,LT}	L _{Amax}
01 Oldenzaalsvoetpad 29 achtergevel	42	60	39	51	38	51
02 Oldenzaalsvoetpad 29 zijgevel	40	58	38	50	37	50
05 Oldenzaalsvoetpad 31, achtergevel	38	56	38	49	37	49
06 Oldenzaalsvoetpad 33, achtergevel	36	50	38	49	36	49
14 Oldenzaalsvoetpad 13, voorgevel	34	56	36	50	35	50
21 Van Bevervorderstraat	30	66	25	31	23	31

Rekenresultaten ter plaatse van woningen.

Indirecte geluidhinder

In rapport is ook onderzoek gedaan naar de indirecte geluidhinder. Het gaat daarbij om de bewegingen op de openbare weg die via de Commanderiestraat komen en gaan. Daarbij is aangenomen dat het parkeerterrein voor 85% bezet is met auto's.

Beoordelingspunt		Equivalentte geluidniveaus (L _{Aeq}) [dB(A)]		
		Dagperiode (07.00-19.00)	Avondperiode (19.00-23.00)	Nachtperiode (23.00-07.00)
Nr.	Omschrijving			
12	Oldenzaalsvoetpad 28 zg	51	47	47
13	Commanderiestraat 15-17 vg	52	48	45
15	Oldenzaalsvoetpad 13 vg	37	36	33
22	Van Bevervorderstraat	40	17	14

Berekende geluidniveaus vanwege verkeer op de openbare weg, Commanderie.

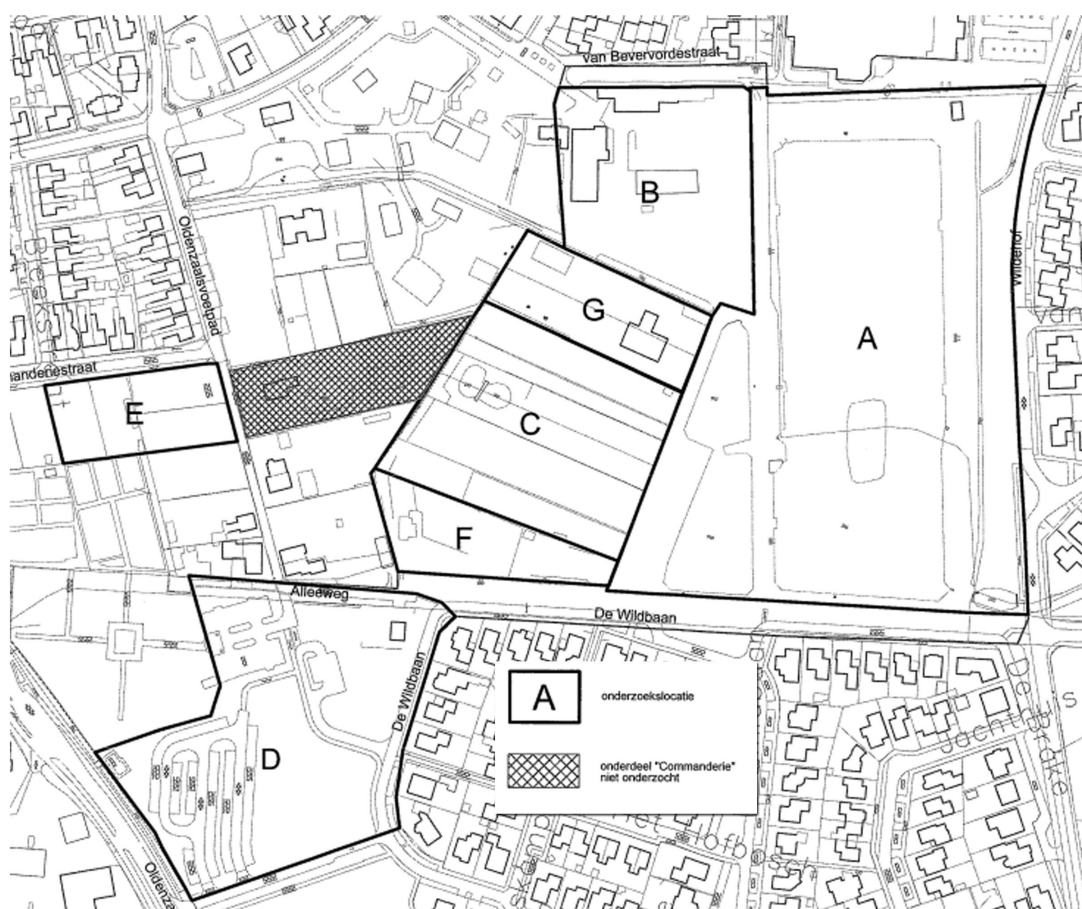
Conclusie. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarden van 50 dB(A) etmaalwaarde vanwege verkeer op de openbare weg op verschillende plaatsen wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaal wordt niet overschreden. Opgemerkt dient te worden dat is gerekend in een worst case situatie. Het binnenniveau ter plaatse van zowel de bestaande als de toekomstige woning(en) van 33 dB wordt zeker niet overschreden als gevolg van de indirecte geluidhinder.

5.2 Bodemkwaliteit

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

5.2.1 Verkennend Bodemonderzoek

Geofox Lexmond heeft in 2011 in het plangebied een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten en conclusies van dit onderzoek worden in deze paragraaf behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport dat als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. Naast het verkennend onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de voormalige stortlocatie (Navos-locatie / G in de afbeelding), nader in kaart gebracht. Dit deel van het onderzoek heeft tot doel het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de deklaag, de stortlaag en de onderliggende bodemlaag.



Kaart met locaties verkennend bodemonderzoek.

De voormalige gemeentewerf, deellocatie B, is buiten dit onderzoek gehouden. Op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken is reeds de conclusie getrokken dat deze deellocatie sterk verontreinigd is. Om die reden heeft Geofox Lexmond hiervoor een separaat saneringsplan opgesteld.

Ter plaatse van de verschillende deellocaties (A en C 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 geen 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.

Ter plaatse van de voormalige stortplaats (G) is geen sprake van een 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. 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. Voor dit deel van het plangebied zijn echter geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Conclusies. 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 bestemmingsplan.

5.2.2 Oldenzaalsvoetpad 29

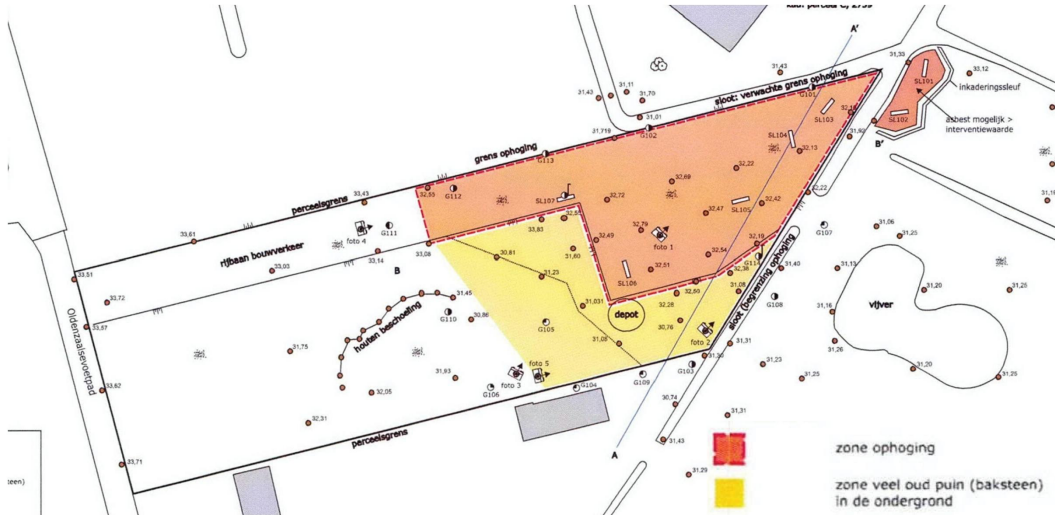
Het perceel Oldenzaalsvoetpad 29 (kadastraal nummer 1277) is in het onderzoek van Geofox niet onderzocht (zie vorige paragraaf). Voor dit perceel is door Terra Agribusiness in 2013 alsnog een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit wordt in het rapport geconcludeerd dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de onderzochte stoffen wordt de interventiewaarde overschreven. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik. In het rapport wordt verder opgemerkt dat er zintuiglijk in enkele boringen in de bovengrond puinresten zijn aangetroffen. Enkele boringen zijn op een diepte van van 1,50 - 2,00 m - mv gestaakt vanwege de aanwezigheid van puin.

In 2014 zijn er bij grondwerkzaamheden op dit perceel grote hoeveelheden puin, maar ook bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Dit was aanleiding voor nader bodemonderzoek en een saneringsplan, dat is uitgevoerd door Econsultancy. Het rapport is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Na ontvangst van de beschikking op het saneringsplan door de Provincie zijn de saneringswerkzaamheden gefaseerd uitgevoerd in de periode 16 juli - 22 augustus (fase 1) en 8-16 december 2014 (fase 2). De werkzaamheden zijn begeleid door Econsultancy, die daarvan een evaluatierapport heeft opgesteld, dat als bijlage 5 bij deze toelichting is gevoegd. In het evaluatierapport wordt geconcludeerd dat met de uitgevoerde bodemsanering een milieu hygiënisch acceptabele situatie is bereikt. Er bestaan geen risico's voor het beoogde gebruik of de omgeving.

Naast de uitgevoerde saneringswerkzaamheden is eveneens de puinhoudende

bovengrond tot op de vaste ondergrond of tot op de potentieel waardevolle archeologische laag afgegraven.



Bodemonderzoek Oldenzaalsvoetpad 29.

5.2.3 Voormalige gemeentewerf

Zoals hiervoor is aangegeven, is er voor de voormalige gemeentewerf een apart saneringsplan opgesteld door Geofox Lexmond. Dit saneringsplan is door de Provincie beschikt en de saneringswerkzaamheden zijn in 2013 en 2014 onder begeleiding van Geofox Lexmond uitgevoerd. Aansluitend heeft Geofox Lexmond het evaluatierapport opgesteld en deze is door de Provincie in 2014 beschikt.

Aansluitend aan de sanering is de resterende bovengrond op de voormalige gemeentewerf in 2014 tot aan de vaste ondergrond afgegraven en gezeefd, zodat alle aanwezige puin resten verwijderd zijn. Door de uitgevoerde sanering en aansluitende zeving van de grond is de voormalige gemeentewerf geschikt voor het beoogde gebruik. De milieukundige kwaliteit van de boven- en ondergrond, in combinatie met het grondwater, is gelijk aan of beter dan klasse wonen.

De uitgebreide informatie over de uitgevoerde sanering en aanvullende werkzaamheden is terug te vinden in de rapportages die als bijlage 6 en 7 bij deze toelichting zijn gevoegd.

5.3 Luchtkwaliteit

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 onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit en de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zoals een woningbouwlocatie met hoogstens 1500 (bij 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 NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is 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. 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 de verkeersgeneratie zoals die in hoofdstuk 3.3.3 is berekend.

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 voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		287
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,31
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

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

Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

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 van gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

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 daartoe noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

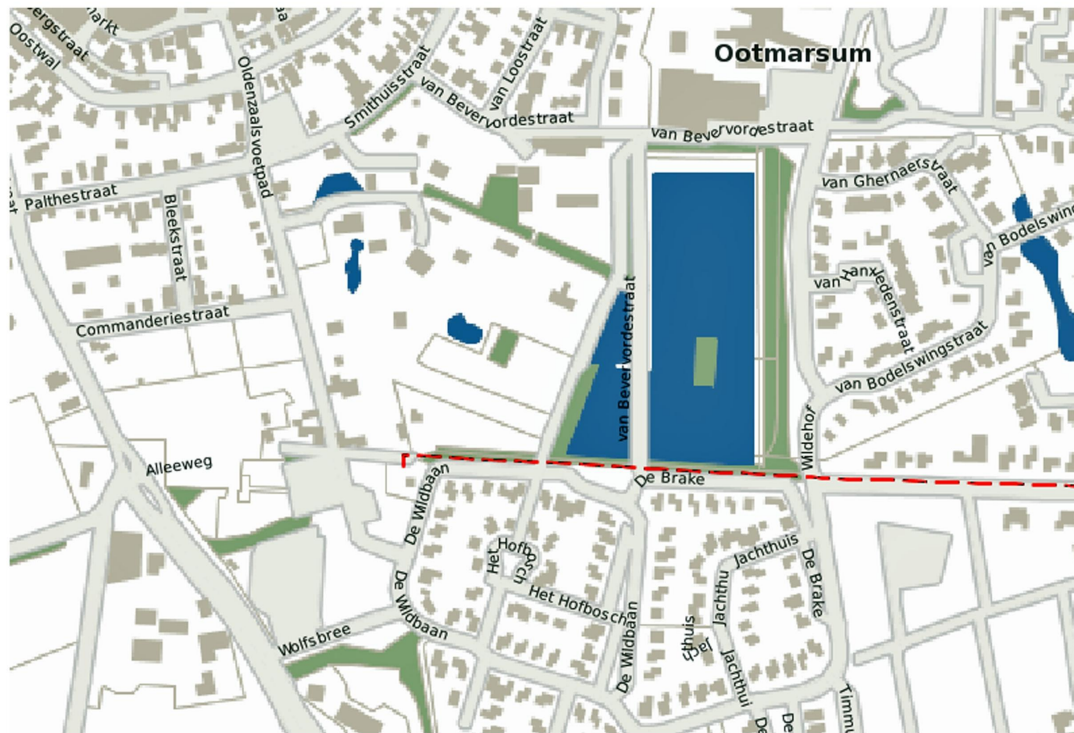
Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden. Beperkt kwetsbaar objecten zijn onder ander verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare, 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.

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. 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.

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.

Gemeenten zijn verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te

houden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). 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 de afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.

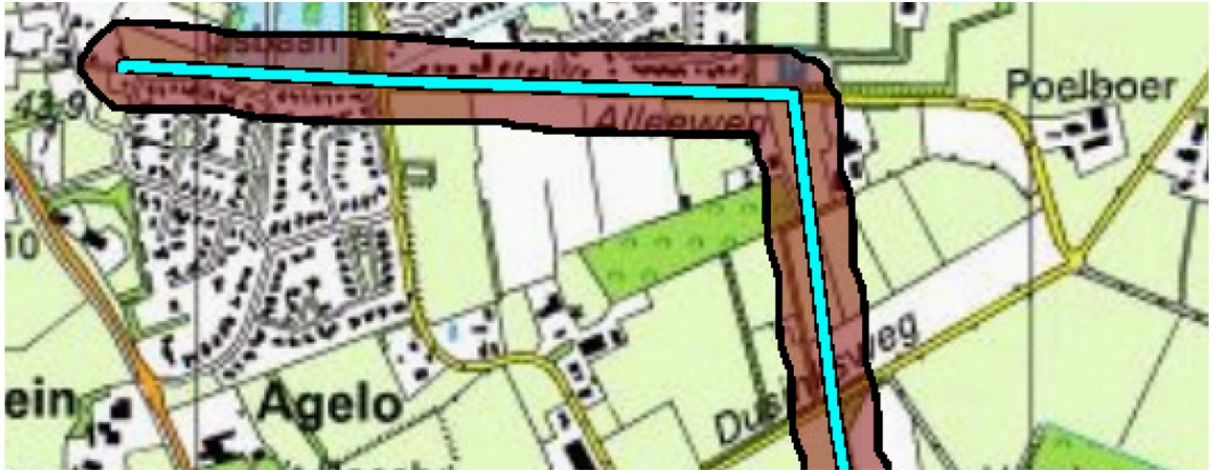


Risicokaart Overijssel.

Uit deze afbeelding blijkt dat er in het kader van de externe veiligheid alleen rekening gehouden moet worden met de hogedrukgasleiding van de Gasunie langs de Wildbaai en De Brake.

In opdracht van de gemeente Dinkelland is door AGEL adviseurs een onderzoek gedaan naar de externe veiligheid en de verantwoordelijkheid van het groepsrisico voor het bestemmingsplan De Commanderie te Ootmarsum. Het onderzoek is als bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

Uit de ligging van de contouren blijkt dat het plangebied niet binnen de PR 10^{-6} contour ligt. Het plaatsgebonden risico van de aanwezige buisleidingen geeft dan ook geen beperking voor de realisatie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanvaardbaar geachte basisveiligheid is aanwezig. 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.



Het invloedsgebied van de gasleiding (zie afbeelding) heeft een breedte van 55 meter aan weerszijde van de hogedrukgasleiding. Binnen het invloedsgebied ligt in het plangebied in de bestaande situatie 1 vrijstaande woning. Door de ontwikkelingen in het plangebied worden binnen de invloedsfeer van de hogedrukgasleiding geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd. Dat betekent dat de ontwikkelingen in het bestemmingsplan geen effecten hebben op het groepsrisico.

Conclusie. Resumerend kan worden geconcludeerd dat:

1. De nieuwe ontwikkelingen niet liggen binnen de risicocontour van het plaatsgebonden risico die veroorzaakt wordt door de ter plaatse aanwezige hogedruk aardgasleiding.
2. De nieuwe ontwikkelingen liggen niet binnen het invloedsgebied van de gasleiding, zodat er geen effecten zijn op het groepsrisico.
3. De brouwerij is, gezien de productiegegevens, die ook geborgd zijn in de planregels, niet van een dusdanige omvang dat deze in het kader van externe veiligheid risico zal veroorzaken. Zo zijn, gelet op die productiecapaciteit, geen relevante ammoniakkoelinstallaties aanwezig. Het bedrijf zal naar alle waarschijnlijkheid vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit en dient te voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit.

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

5.5 Milieu-zonering

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 een eerste inschatting van de aan te houden afstanden wordt in de praktijk 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 gemiddelde moderne bedrijven. Daarbij moet worden opgemerkt dat sommige activiteiten een grote bandbreedte in bijvoorbeeld de omvang en mogelijke hinder hebben. 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 kan worden uitgegaan van 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.

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.

Ad 1

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.

Funcities	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

Een bierbrouwerij heeft volgens de VNG-lijst een afstand van 300 m (SBI-2008-code 1105), gelet op het aspect geurhinder. Dit is echter van toepassing op grote(re) productiebrouwerijen en niet voor de onderhavige ambachtelijke brouwerij. Het kleinschalig en ambachtelijk bier brouwen komt voor het geluid en geuraspect meer overeen met de categorie 1102 tot 1104, 'vervaardiging van wijn, etc.', waarvoor een afstand van 30 meter geldt. Voor beide aspecten is afzonderlijk onderzoek gedaan, waarvan de resultaten in dit hoofdstuk zijn opgenomen. De ambachtelijke brouwerij is vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dan ook ter plaatse aanvaardbaar. De overige milieuhinderaspecten zijn door deze kleinschaligheid eveneens zeer beperkt.

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

Ad 2

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

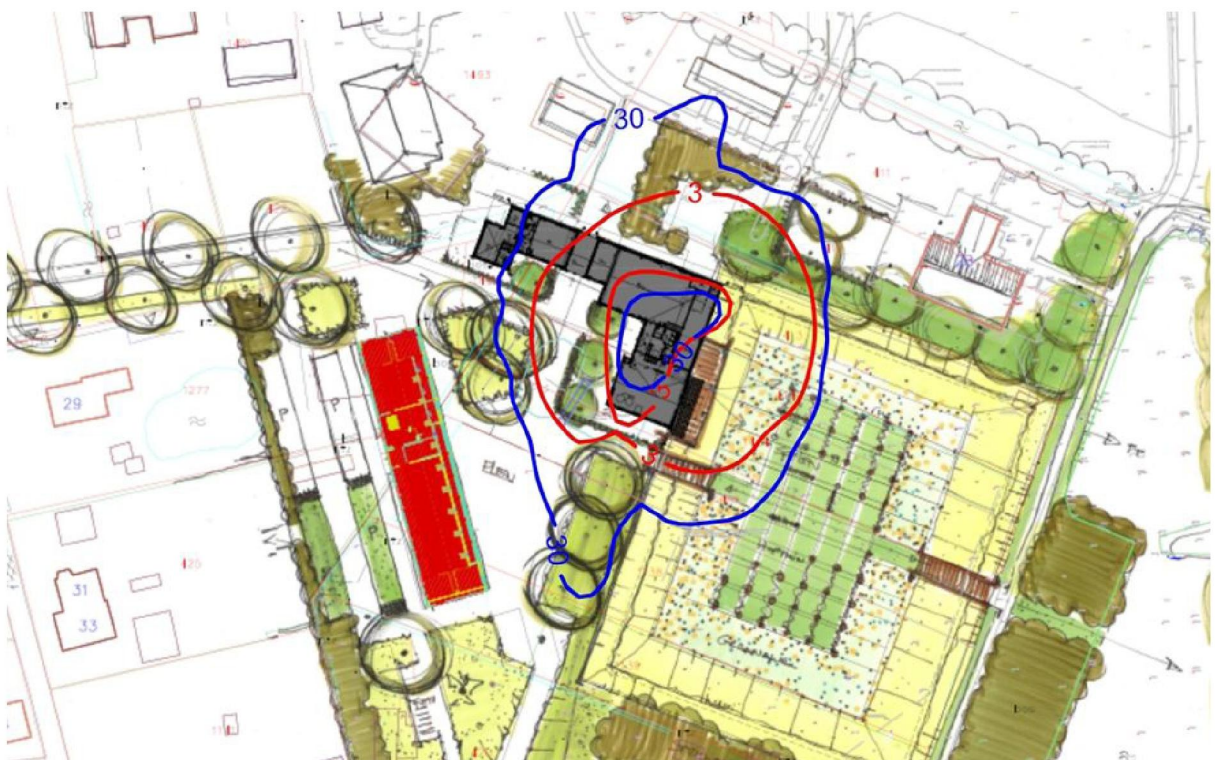
Conclusie. Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

5.6 Geur

Zoals in de vorige paragraaf is vermeld, is geur een van de mogelijke aspecten van milieuhinder waar bij brouwerijen rekening mee gehouden moet worden. Door SGS Environmental Services is daarom een geurhinderonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 9 bij deze toelichting is opgenomen.

De geurbelasting in de omgeving van een emissiepunt wordt berekend met behulp van verspreidingsberekeningen. Verspreidingsberekeningen worden uitgevoerd met behulp van wiskundige modellen, waarmee het transport en de verdunning in de atmosfeer worden beschreven. Op deze wijze ontstaat een beeld over de verschillende immissieconcentraties die kunnen optreden verdeeld over een langere periode. Geurnormen worden getoetst bij zogenaamde geurgevoelige objecten. Dit zijn allereerste woningen, ziekenhuizen en dergelijke. Winkels, horeca, bedrijfswoningen e.d. worden over het algemeen als minder geurgevoelig beschouwd.

Voor de beoordeling van de geursituatie van de brouwerij zijn met name de zogenaamde piekbelastingen van belang. Dat zijn concentraties die gedurende kortere perioden kunnen optreden. Dit wordt uitgedrukt als een zogenaamde percentielwaarde. Voor de brouwerij is getoetst aan de 99,99-percentiel immissiegrenswaarde van 30 ge/m^3 . Verder zijn berekeningen uitgevoerd bij een lozingshoogte van 5 meter en van 10 meter. Daarbij is de lozingshoogte van 5 meter het meest kritisch.



Resultaten berekeningen bij een lozingshoogte van 5 meter. Rood = 98-percentiel 3 ge/m^3 . Blauw = 99,99-percentiel 30 ge/m^3 .

De bierbrouwerij produceert maximaal twee brouwsels van 20 hl per dag. De productie bestaat voor 75% uit pils en soortgelijk bier. Het overige zijn speciaal bieren. Uit de resultaten van de verspreidingsberekeningen op basis van de berekende geuremissie blijkt dat bij mogelijke gevoelige bestemmingen bij zowel een lozingshoogte van 5 als 10 meter de grenswaarden niet worden overschreden. Daarmee wordt ruim onder de grenswaarden gebleven. Voor de omliggende geurgevoelige objecten zal sprake zijn van een aanvaardbare geursituatie. De berekende geringe geurhinder is inherent aan de aard van de voorziene kleinschalige ambachtelijke brouwerij. Dit kleinschalige karakter is overigens ook geborgd in de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

5.7 Vormvrije m.e.r. beoordeling

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 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.

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 m² of meer.

Voorts is er geen sprake van de oprichting van een bierbrouwerij waar de

drempelwaarde van 75 miljoen liter per jaar van wordt overschreden. De productie van de ambachtelijke bierbrouwerij is gemaximeerd op 7.500 hectoliter per jaar.

Het plan ligt niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied. Gelet op de uitgevoerde onderzoeken en het beschrevene in dit en het navolgende hoofdstuk kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben.

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

Om misverstanden te voorkomen dient opgemerkt te worden dat een deel van de onderzoeken die in dit hoofdstuk wordt genoemd is opgesteld ten behoeve van het eerdere bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat in deze onderzoeken nog wordt uitgegaan van bijvoorbeeld woningbouw op een deel van de vijvers. Zoals hiervoor is opgemerkt, heeft de gemeenteraad besloten hiervan af te zien. Voor de ontwikkelingen die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn de genoemde onderzoeken nog steeds actueel.

6.1 Flora & fauna

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. In 2011 is door Faunaconsult een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen.

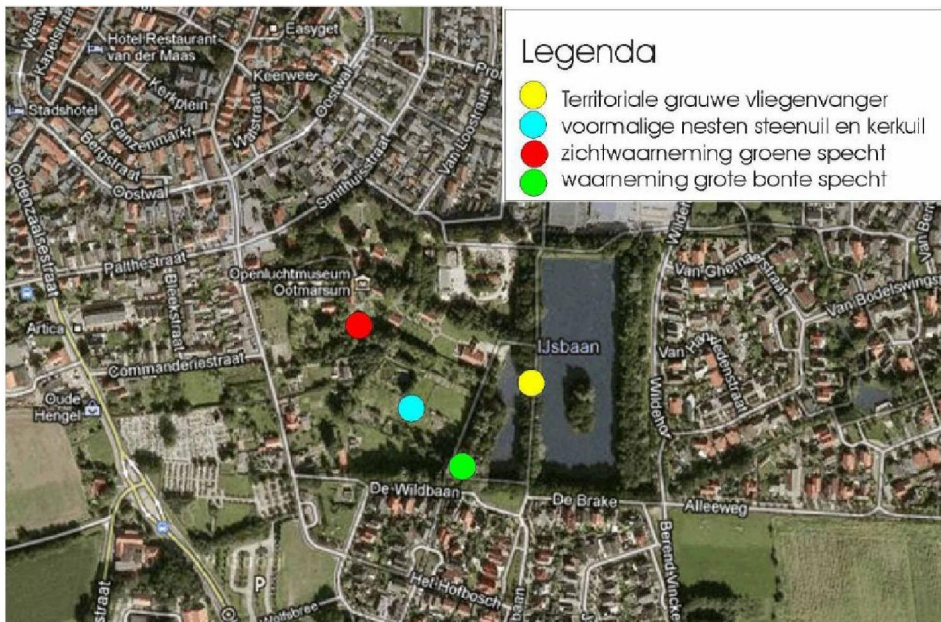
Het plangebied bevindt zich meer dan 100 meter ten oosten van de dichtstbijzijnde EHS (Ecologische Hoofdstructuur). Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is "Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek", op 1,7 km ten zuiden van het plangebied. Op bijna 2 km ten noorden van het plangebied bevindt zich Natura 2000 gebied "Springendal & Dal van de Mosbeek". Op meer dan 7 kilometer ten noordoosten van het plangebied bevindt zich Natura 2000 gebied "Bergvennen & Brecklenkampse Veld". In het rapport wordt geconcludeerd dat de rond Ootmarsum gelegen Natura 2000 gebieden zich op een te grote afstand van het plangebied bevinden om negatieve effecten op de daar aanwezige soorten en habitats te mogen verwachten. Ook de EHS ligt op een te grote afstand om negatieve effecten te mogen verwachten.



Ecologische Hoofdstructuur (bron: synbiosys.alterra).

In 2011 is door Faunaconsult op verschillende data en tijdstippen veldonderzoek verricht. Uit het onderzoek is gebleken dat in het gebied verschillende soorten vleermuizen en verder vooral algemeen voorkomende soorten voorkomen. In het rapport is vervolgens beoordeeld wat de gevolgen zijn van de ontwikkelingen die destijds in het gebied werden voorzien.

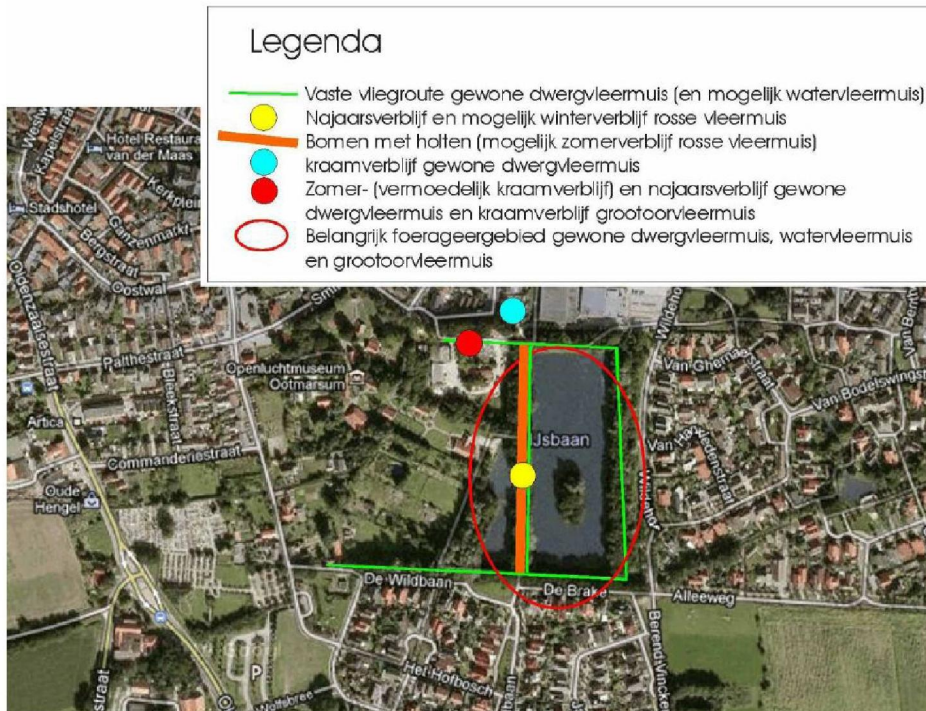
Door het bouwrijp maken en bebouwen van het plangebied zal het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën deels verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Hiervoor bestaat een algemene vrijstelling, zodat geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig is. Daarbij is wel de "algemene zorgplicht" van toepassing. Dat wil zeggen dat dieren die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.



Bijzondere vogelwaarnemingen.

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. Om te voorkomen dat er nesten, eieren of jonge vogels worden gedood, dient de te verwijderen vegetatie buiten het broedseizoen van de meeste soorten (dus buiten de periode 15 maart - 15 juli) te worden verwijderd. Omdat de grote laanbomen blijven behouden, zal er voldoende nestgelegenheid voor vogels resterend.

In het rapport wordt bijzondere aandacht gevraagd voor enkele nesten van steenuilen en kerkuilen. In 2011 waren die niet in gebruik, maar kon niet met zekerheid worden geconcludeerd dat ze voorgoed waren verlaten. Deze nesten zijn inmiddels niet meer aanwezig, omdat het gebied is opgeschoond. Deze nesten spelen dus geen rol meer in het voorliggende bestemmingsplan.



Vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen.

De laanbomen vormen belangrijke vaste vliegrouetes voor de gewone dwergvleermuis en mogelijk ook voor de watervleermuis. Er mag daarom geen verlichting op deze bomen worden gericht. Belangrijke vaste vliegrouetes worden namelijk in het kader van de Flora- en faunawet gezien als een vaste rust- en verblijfplaats. Met name van de watervleermuis is bekend dat deze zich door licht op de vliegrouete laat verstoren. De bomenrijen zijn in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen en hebben daarbij de bestemming "Groen" gekregen.

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. Verlichting die op de vijver wordt gericht dient achterwege te blijven. De vijvers blijven volgens het nu voorliggende bestemmingsplan gehandhaafd, waardoor ook de natuurwaarden behouden blijven.

In het rapport wordt geconstateerd een loods op de voormalige gemeentewerf een zomerverblijf (vermoedelijk kraamverblijf), najaarsverblijf en mogelijk winterverblijf van de gewone dwergvleermuis en een zomer- en vermoedelijk kraamverblijf van de grootoorvleermuis is. Dit gebouw is inmiddels niet meer aanwezig en speelt dus geen rol in het voorliggende bestemmingsplan.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de Flora- en faunawet de ontwikkelingen die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen niet in de weg staat. Omdat het onderzoek in 2011 is verricht, heeft in juli 2015 een actualisatie van het flora- en faunaonderzoek plaatsgevonden.

De uitgevoerde actualisatie is weergegeven in Bijlage 11. Onderstaand is de conclusie uit het actualisatie onderzoek weergegeven.

Beschermde gebieden in het kader van de EHS en Natura 2000 liggen op voldoende afstand, zodat hier geen negatieve effecten op worden verwacht. Omdat de schuur met mogelijke verblijfplaatsen van steenuil en kerkuil is gesloopt, vinden ten aanzien van deze soorten ten gevolge van de planontwikkelingen geen negatieve effecten plaats. Vogels met een jaarrond beschermde nest-plaats worden in het deel van het plangebied, waar ingrepen plaatsvinden niet verwacht. Tevens vinden er geen werkzaamheden plaats in gebouwen en bomen waar in het onderzoek van 2011 mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en/of belangrijke vliegroutes van vleermuizen zijn aangetroffen. De actualisatie van het onderzoek van 2011 geeft geen aanleiding te veronderstellen dat het deel van het plangebied waar de ingrepen gepland zijn zodanig is veranderd dat hier vergeleken met 2011 andere beschermde soorten planten en dieren voorkomen. Het plangebied behoudt voor een belangrijk deel een waarde als foerageergebied voor vogels en vleermuizen. Verblijfplaatsen van strenger beschermde soorten, anders dan broedvogels, worden in het plangebied niet verwacht. Indien met de planontwikkeling rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden geen verbodsovertredingen ten aanzien van de Ffw verwacht. Daarnaast wordt geadviseerd om bij het dempen van een deel van de Molenbeek volgens de gedragscode van de waterschappen te werken ten aanzien van het voorkomen van amfibieën. Het bestemmingsplan is in het kader van de natuurwetgeving uitvoerbaar.

6.2 Archeologie & cultuurhistorie

6.2.1 Archeologie - Algemeen

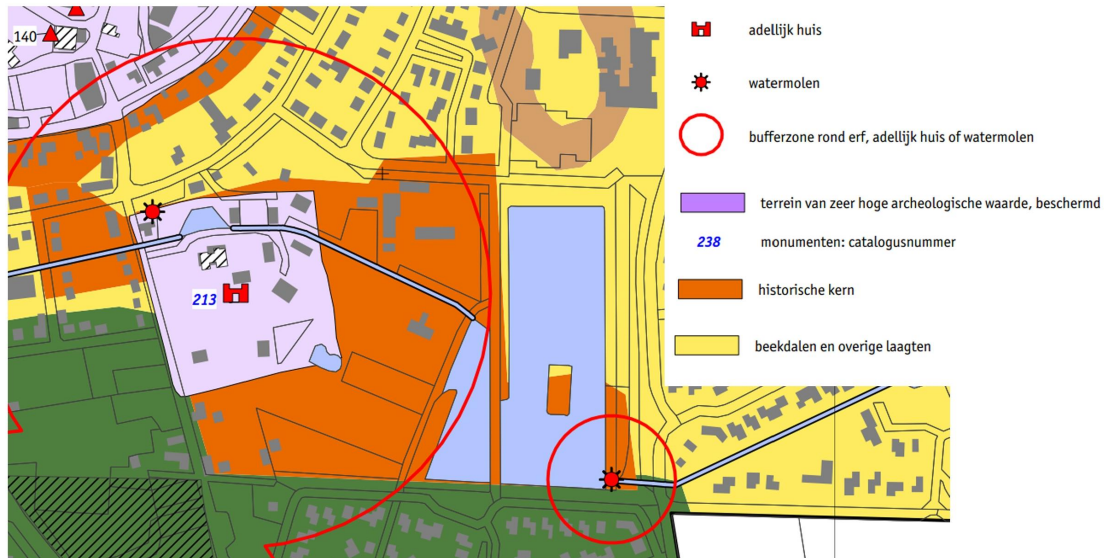
Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het gebied aanwezig (kunnen) zijn.

Indien er op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en advieskaart 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 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 Archeologische verwachtingskaart is in de afbeelding opgenomen.



Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Dinkelland).

6.2.2 Archeologisch onderzoek Commanderieterrein

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

Vanwege de wettelijke verplichting om in het kader van bestemmingsplannen de archeologische waarden in beeld te brengen zijn er archeologische onderzoeken uitgevoerd. Het betreft vooronderzoeken die tot doel hebben om de waarde van de mogelijk aanwezige archeologische vindplaatsen vast te stellen om daarmee in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan uiteindelijk te kunnen bepalen op welke wijze bij de realisatie van het plan met de aanwezige archeologische vindplaats rekening gehouden moet worden.

Ten tijde van het opstellen van het voorgaande bestemmingsplan voor het Commanderiegebied is door BAAC BV een deel van het oostelijke gebied onderzocht. Vanwege diverse beperkingen kon een deel van het plangebied nog niet worden onderzocht. Pas in 2014 kon het onderzoek worden voortgezet in een groter deel van het plangebied. Dit onderzoek is uitgevoerd door Archeodienst. Onderstaand worden beknopt de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken benoemd.

Archeologisch onderzoek BAAC 2012

Op het terrein behorende tot de niet meer in gebruik zijnde tuincomplexen van het voormalige Huis Ootmarsum heeft BAAC in 2012 een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd. In het zuidoostelijke deel van het plangebied zijn meerdere sporen aangetroffen die tot de gebruiksfase van de tuinen gerekend kunnen worden. Naast deze sporen is zijn een fundering van een bakstenen gebouwtje van onbekende aard en delen van een houten waterleiding aangetroffen. Het gebouw kan waarschijnlijk in de 15e eeuw gedateerd worden.

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 is in 2012 vooralsnog als behoudenswaardig aangemerkt omdat er mogelijk nog meer archeologische resten aanwezig kunnen zijn.

Archeologisch onderzoek Archeodienst 2014

Archeodienst heeft in 2014 uitgebreid onderzoek gedaan naar de archeologische waarden van twee deelgebieden die in 2012 nog niet onderzocht konden worden. Het rapport is als bijlage 13 bij deze toelichting gevoegd.

In het westelijke deelgebied (het voormalige perceel "Wientjes") werden omvangrijke resten van gebouwfunderingen van baksteen en zandsteen, alsmede groepen paalfunderingen aangetroffen.



Fundering van een gebouw uit de eerste helft van de 17e eeuw.

Na detailanalyse konden de resten in een vijftal fasen worden ingedeeld. De eerste fase (1200-1300 na Chr.) is zeer summier vertegenwoordigd door middel van een kuil en enkele 13e-eeuwse fragmenten aardewerk aangetroffen in de oudste fase van een gracht. De resten van de 2e fase (1275-1525) zijn beter vertegenwoordigd in de vorm van verschillende muurdelen en diverse grachten die ook zichtbaar zijn op de Van

Deventerkaart. De derde fase (1610-1650) is vertegenwoordigd door een bakstenen gebouw, enkele niet nader determineerbare muurdelen en twee palenrijen. Een groot deel van de structuren valt binnen de vierde fase (1610-1780) en kan daarbinnen niet veel beter gesitueerd worden. De laatste fase (ca. 1780) wordt bestreken door muurwerk waarvan de oriëntatie overeenkomt met de oriëntatie van de huidige percelering en dat consequent alle sporen oversnijdt. Er kan geen twijfel over bestaan dat, voor zover binnen de onderzochte proefsleuven gelegen, de laatste bovengrondse resten (voor zover nog aanwezig) van de Commanderie rond 1780 gesloopt zijn om plaats te maken voor een landhuis.



Puttenkaart met in oranje de Werkputten Archeodienst.

In het oostelijke deelgebied, dat deels nog overlapt met het door BAAC onderzochte gebied werden uiteenlopende archeologische sporen aangetroffen. De meest vermeldenswaardige sporen betreffen een soort gracht langs de grens met het noordelijk gelegen Openlucht museum en de oostelijk gelegen "kleine vijver", een restant van de onderkant van een fundering van wat nog een redelijk groot gebouw moet zijn geweest, wederom de houten waterleiding waarvan het verloop nu goed is vastgesteld en er zijn een aantal als paalkuilen betitelde grondsporen aangetroffen.

De gracht bevatte op meerdere plaatsen beschoeiingen en de eerste aanlegfase is voornamelijk op basis van vondsten in de 13e eeuw gedateerd. Op de kaart van Jacobus van Deventer uit het midden van de 16e eeuw lijkt deze gracht nog duidelijk aanwezig en rudimentair is deze gracht nog tot in de 18e eeuw bepalend geweest voor de vorm van de tuinen achter het Huis Ootmarsum.

Opmerkelijk is dat er, gezien het aantreffen van funderingsresten, toch een flink stenen gebouw aanwezig is geweest terwijl op basis van de oudste tekening van Jacobus van Deventer en ook de latere tekeningen en kaarten, geen enkel vermoeden voor de aanwezigheid van enige substantiële gebouwen was.

Omdat er door Archeodienst ook nog een klein deel van de sleuven is aangelegd in het in 2012 door BAAC onderzochte gebied is ook vastgesteld dat destijds de proefsleuven onvoldoende diep zijn aangelegd. Gebleken is namelijk dat enkele van de in 2014 aangetroffen sporen in die zone, zich pas op een aanzienlijk dieper niveau aftekenden.



Puttenkaart met de proefsleuven van Archeodienst geprojecteerd op de kadastrale minuut uit 1832 en de ingepaste kaart van Jacobus van Deventer.

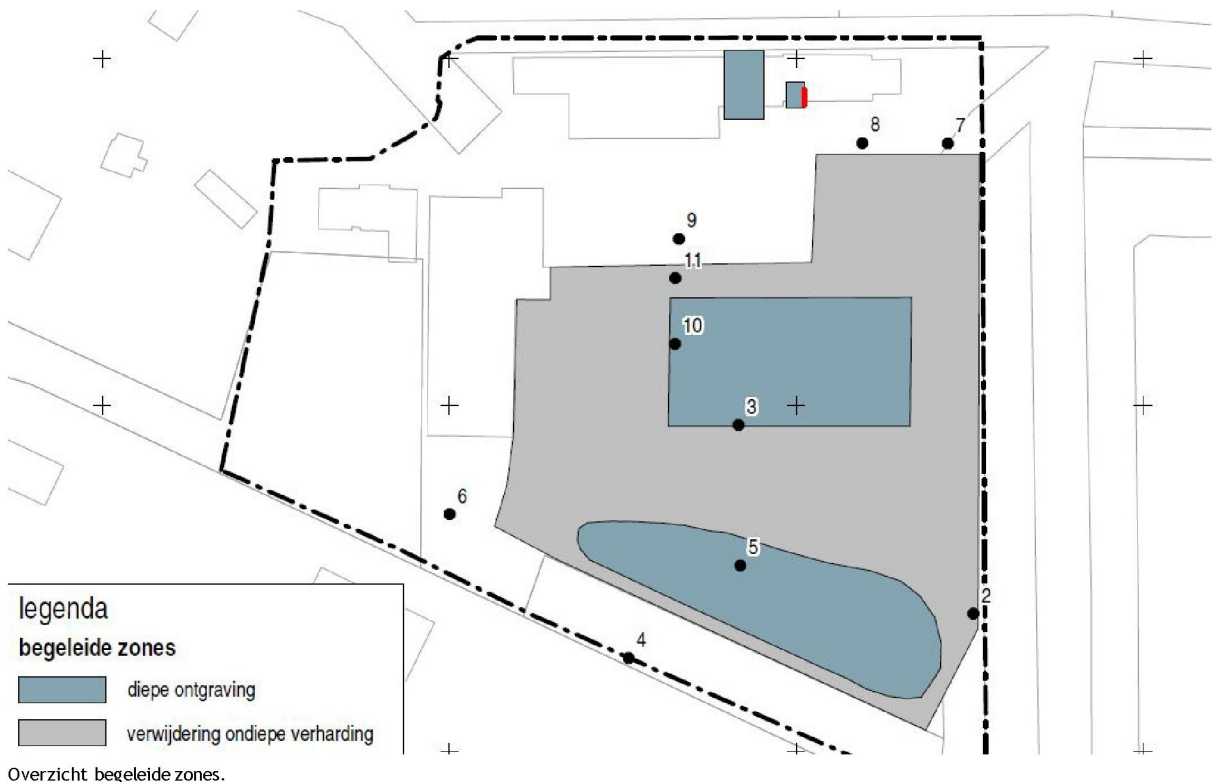
Conclusies. Uit de proefsleuvenonderzoeken kan worden afgeleid dat resten van de Commanderie zich nog in situ in de bodem bevinden. De resten bestaan enerzijds uit immobiele resten zoals grachten, muurwerk, houten constructies, paalkuilen en resten van de tuinaanleg, anderzijds uit mobiele resten van aardewerk, metaal, bot, hout en leer.

Wanneer de proefsleuven met de posities van de aangetroffen resten worden ingepast in de kadastrale minuutplan uit het begin van de 19e eeuw en daaronder de ingepaste mid 16e-eeuwse kaart van Jacobus van Deventer zien we dat de aangetroffen funderingen op het "perceel Wientjes" niet de resten van het hoofdgebouw en de kapel van de Commanderie zijn maar juist van de zuidelijk daarvan gelegen bijgebouwen. De resten van de fundering op het oostelijke terrein en de aangetroffen noordelijke gracht kunnen dan ook worden toegewezen aan de op de kaart van Jacobus van Deventer aangeduide gebouwen en gracht.

Alle aangetroffen resten binnen het plangebied dienen tot één enkele grote vindplaats gerekend te worden.

6.2.3 Archeologisch onderzoek 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 rapport is als bijlage 14 bij deze toelichting opgenomen. Het betreft een vervolgonderzoek van een in 2005 uitgevoerd bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende boringen). Verwacht werd dat er in de bodem van het onderzoeksgebied mogelijk resten van het tuinencomplex van het voormalige Huis Ootmarsum aanwezig konden zijn.



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.

Op basis van de conclusies van dit onderzoek is door de regio-archeoloog het terrein

van de voormalige gemeentewerf vrijgegeven. Dat houdt in dat er geen dubbelbestemming vanwege archeologische waarden hoeft te worden opgenomen in dit gebied.

6.2.4 Waardering van de vindplaatsen

Op grond van formele waarderingscriteria volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) zijn de resultaten beoordeeld op fysieke en inhoudelijke kwaliteit. Daaruit komt een hoge archeologische waarde naar voren en de vindplaats Commanderieterrein moet daarom zeker als behoudenswaardig worden gekwalificeerd. Dit advies is door de regio-archeoloog namens het bevoegd gezag overgenomen. Dat houdt in dat in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie gehandhaafd blijft en dat er in de regels voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunningen voor bouwen en overige werken. Bovendien wordt ook het op basis van het BAAC vrijgegeven zuidelijke gebied deels weer voorzien van de genoemde dubbelbestemming.

De gebieden rond de Weemhof en ter plaatse van het Openlucht museum zijn niet onderzocht. Voor deze gebieden dient de dubbelbestemming Waarde - Archeologie in het bestemmingsplan gehandhaafd te worden.

Vanwege het behoud van de archeologische resten op het Commanderieterrein is de diepteligging relevant. In het westelijke deel (met name op het "perceel Wientjes") liggen de hoogst voorkomende archeologische resten op 31,4 m +NAP. Oostelijker liggen de archeologische resten en sporen op 30,0 m +NAP. Er wordt bij de omgevingsvergunningen voor bouwen of overige werken de voorwaarde gesteld dat er archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen die dieper reiken dan respectievelijk 31,4 m en 30,0 m +NAP op respectievelijk het westelijke en oostelijk deel van het Commanderieterrein. Naar verwachting kunnen de in het gebied geplande gebouwen en andere bouwwerken gerealiseerd worden zonder de archeologische waarden aan te tasten.

6.2.5 Cultuurhistorie

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.

In hoofdstuk 2.2 is als op de historie van de Commanderie ingegaan. De Commanderie en het latere Huis Ootmarsum hebben 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 18e eeuw waren de heren van Heiden Hompesch als drosten 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

onderzoekers 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 18e eeuw. Nadien is er na de sloop van de gebouwen en de omzetting van het grote tuingebied alleen in de percelering nog rudimentair zichtbaar. Het enige gebouw dat nog resteert zijn de resten van de watermolen inclusief het Molenhuisje.

Conclusie. 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

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 zijn 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. In de SVIR is water 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.

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.

Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. 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 Vechtstromen 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 Waterparagraaf

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. 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).

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen

nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe “eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren” is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

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.

6.3.3 Wateraspecten in het plangebied

Ten zuidoosten van de historische kern van Ootmarsum ligt de ontwikkelingslocatie De Commanderie. In de nabijheid daarvan liggen twee vijvers en stroomt de Molenbeek. De ontwikkelingsplannen van De Commanderie zullen worden aangegrepen om ingrepen / verbeteringsmaatregelen uit te voeren aan het omliggende oppervlaktewater. Ten behoeve van de benodigde bestemmingsplanwijziging is een waterparagraaf opgesteld, die als bijlage 15 bij het bestemmingsplan is opgenomen. De belangrijkste zaken uit de waterparagraaf zijn in deze toelichting opgenomen.

Huidige situatie

In de luchtfoto is De Commanderie inclusief de belangrijkste onderdelen van het watersysteem (vijvers en de Molenbeek) weergegeven.



Ligging van De Commanderie (rood), de vijvers (donkerblauw) en de Molenbeek (lichtblauw).

De maaiveldhoogte helt van west naar oost, van NAP +32 m naar NAP+30 m ter plaatse van de vijvers tot NAP +28 m ten westen van de vijvers. De bovenste meters van de bodem in het plangebied bestaan overwegend uit zandige lagen met kleiige en lemige lagen op wisselende diepten en niet aaneengesloten. Binnen de planlocatie is een oostelijk gerichte grondwaterstroming aanwezig met een relatief sterk verhang, aflopend van ruim +31 m NAP naar +29,2 m NAP. De gemiddelde grondwaterstand bevindt zich, afhankelijk van de locatie, tussen 0,7 en 1,7 m -mv en fluctueert gemiddeld 0,5 meter.

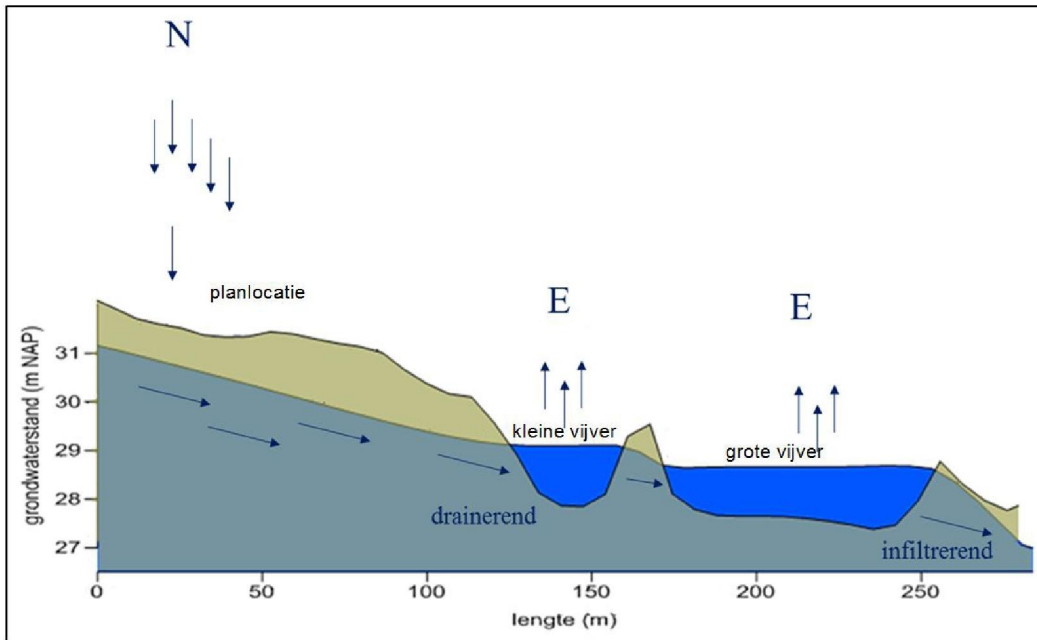
Ter hoogte van het Oldenzaalsevoetpad stroomt de Molenbeek over het terrein van het openluchtmuseum richting de Weemhof, waarna het via een duiker uitstroomt in de westelijke kleine vijver. Via een aflaat in de zuidoosthoek van de oostelijke grote vijver vervolgt de Molenbeek zijn weg in oostelijke richting ingeklemd door particuliere tuinen. De Molenbeek is - mede door voeding vanuit kwel - bijna permanent watervoerend (met een minimale afvoer van enkele liters per seconde), de kans op droogval is nihil. Van de Molenbeek in het bebouwde gebied zijn geen waterkwaliteitsgegevens voorhanden. Uit een ecologische beoordeling door waterschap Vechtstromen blijkt dat de Molenbeek ter plaatse van het plangebied beoordeeld wordt als beneden laagste/laagste ecologische kwaliteit.

Binnen het plangebied zijn twee vijvers aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van circa 2,3 hectare. De vijvers hebben naast een recreatieve functie (vissen, wandelen, etc) ook de functie om piekafvoeren in de Molenbeek tijdelijk af te vlakken. De gemiddelde waterdiepte is in de kleine vijver 1,1 á 1,5 m en in de grote vijver 0,95 á 1,35 m. Aan de zuidoost zijde van de oostelijke vijver is de aflaat van de Molenbeek. Door de beschoeiing van de vijvers is er nauwelijks ruimte voor oevervegetatie en ontbreken, specifieke oeverplanten. Daarnaast is er weinig watervegetatie aanwezig.

De oppervlaktewaterpeilen van de vijvers passen in het beeld van het verhang in de

grondwaterstand. Aan de westzijde hebben de vijvers een drainerende werking op het grondwater. Het toestromende grondwater voedt hier de vijvers. De grondwaterstand ligt hier hoger dan de vijverpeilen. Aan de oostzijde ligt de grondwaterstand lager dan het peil in de vijvers. Hier vindt vanuit de (grote) vijver infiltratie plaats richting de Wildehof.

Het beeld dat de vijvers worden gevoed door het toestromende grondwater vanuit westelijke richting wordt schematisch weergegeven in een dwarsprofiel in onderstaande figuur.



Dwarsprofiel maaiveld met schematische grondwaterstroming (N= neerslag, E = verdamping).

Nieuwe situatie

Door de nieuwe ontwikkelingen binnen plangebied De Commanderie vindt een toename plaats van het verhard oppervlak. De planontwikkeling geeft de gemeente Dinkelland aanleiding om een kwaliteitsverbetering te realiseren ten aanzien van het aanwezige oppervlaktewater: de huidige Molenbeek wordt losgekoppeld van de vijverpartij en de beek krijgt een nieuwe tracé ten noorden van de vijvers. Hierdoor wijzigt de waterhuishoudkundige situatie.



Nieuw tracé Molenbeek (lichtgroen), de Commanderie (rood) en de vijvers (donkerblauw).

Het nieuwe beektracé start bij (1) en stroomt via de noordzijde langs de grote vijver. Vervolgens vindt de aansluiting plaats bij (2) op de bestaande beek. Het oude tracé (3) wordt als aflaat gebruikt om onder extreme omstandigheden water van de Molenbeek in de vijver te kunnen laten stromen. De aflaat in de zuidoosthoek van de vijver (4) blijft gehandhaafd, om het vijverpeil te kunnen beheersen en water af te kunnen voeren in noordoostelijke richting (5). Dit laatste deel wordt heringericht.

Uitgangspunten waterhuishouding

De ingrepen als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied, de vijvers en de Molenbeek leiden tot effecten op de waterhuishouding. Met betrekking tot de nieuwe waterhuishouding worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. schoon houden wat schoon is;
2. volledig gescheiden afvoerstelsel voor hemelwater en afvalwater;
3. voldoende veiligheid tegen wateroverlast;
4. grondwaterneutraal, maar ook droge voeten en geen grondwateroverlast;
5. behoud afvoerfunctie oppervlaktewater;
6. geen afwenteling van het waterbezwaar;
7. beleefbaar oppervlaktewater.

1. Schoon houden wat schoon is

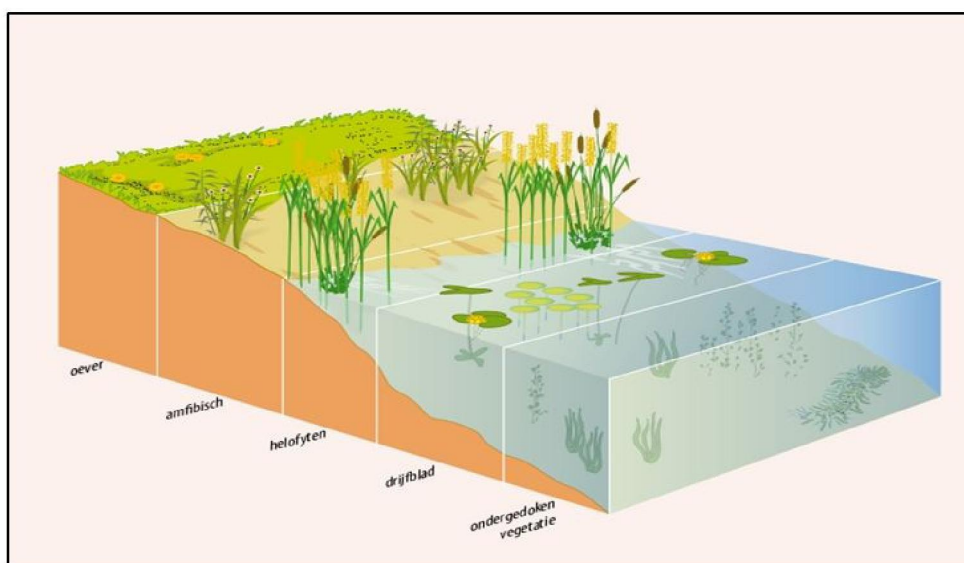
De Commanderie. Om het risico van vervuild afstromend hemelwater naar het oppervlaktewater te beperken, wordt het hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak afgevoerd via een ondergronds hemelwatersysteem naar een groene wadi. In de wadi infiltreert het hemelwater in de bodem. Het aanwezige gras zorgt voor beluchting van de bodem en heeft een zuiverende werking doordat het zwevende deeltjes en verontreinigingen in het hemelwater afvangt. De wadi is gelegen rondom de hoptuin.

Molenbeek. In 2008 is door waterschap Vechtstromen (voormalig Regge en Dinkel) en de gemeente Dinkelland de 'Inrichtingsvisie Molenbeek Ootmarsum' opgesteld. Deze visie dient als richtlijn voor de inrichting van de watercomponent bij stedelijke ontwikkelingen nabij de Molenbeek. In relatie tot de ontwikkelingsplannen voor de Commanderie en het oppervlaktewater zijn onder andere de volgende uitvoeringskaders uit de visie relevant:

1. de hoofdstroom van de Molenbeek, komend vanaf de Kuiperberg en stromend door de stad, moet weer een duidelijk beeld krijgen als een kleine permanent watervoerende bovenloop, meanderend, met wisselende oevers en overwegend beschaduwd en een goede waterkwaliteit;
2. in het programma van eisen is aangegeven dat permanente stroming de meest belangrijke randvoorwaarde is voor het gewenste ecosysteem van de Molenbeek. Dat houdt ook in dat gebruik van het beekwater voor andere doeleinden, op enig moment ondergeschikt is aan de noodzaak voor permanente stroming.

Voor de Molenbeek is aan bovenstaande kaders invulling gegeven door deze 'los te koppelen' van de vijvers. Daardoor wordt het water van de Molenbeek gescheiden van de vijverpartij. Het beeld dat voor de Molenbeek wordt nagestreefd is een permanent stromende natuurlijke beek met helder water van de juiste kwaliteit.

Vijvers. De herinrichting van het watersysteem mag geen achteruitgang van de huidige waterkwaliteit tot gevolg hebben (standstill-beginsel). Hiertoe worden onder andere de oevers voorzien van een meer natuurlijke inrichting. De oevers worden zoveel mogelijk natuurlijk ingericht met een flauw talud zodat een natuurlijke oeverzone kan ontstaan. Tevens wordt specifieke beplanting aangebracht die zorgt voor schaduwwerking op het water. Daarnaast worden delen van de vijvers uitgediept. Hiermee wordt voorkomen dat de waterkolom in de zomerperiode te snel opwarmt en de extra aanwas van algengroei en kroos wordt voorkomen.



Principeprofiel natuurlijke oeverzone.

Conclusie. Door bovengenoemde inrichtingsmaatregelen wordt in de nieuwe situatie voldaan aan het uitgangspunt 'schoon houden wat schoon is' en zal dit aspect geen belemmering vormen voor de voorgenomen procedure van het bestemmingsplan.

2. Volledig gescheiden afvoerstelsel voor hemelwater en afvalwater

DWA. Voor het opvangen en afvoeren van afvalwater van plangebied de Commanderie wordt gekozen voor een ondergronds leidingsysteem. Het afvalwater stroomt via dit leidingsstelsel via een aan te leggen gemaal af naar het bestaande gemengde gemeentelijke rioolstelsel in de omgeving van het plangebied. Het extra aanbod van afvalwater is relatief gering en kan naar verwachting zonder problemen door het bestaande stelsel worden verwerkt. Het extra aanbod van afvalwater als gevolg van de bedrijfsmatige activiteiten van de Commanderie (brouwerij) is relatief gering en kan naar verwachting zonder problemen, via een standaard huisaansluiting, door het bestaande stelsel worden verwerkt. Gezien de beperkte hoeveelheid afvalwater en de korte transportafstand kan worden volstaan met een eenvoudig gemaal.

HWA. Het hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak van De Commanderie wordt afgevoerd door een ondergronds hemelwaterstelsel naar een groene wadi.

Conclusie. Door bovengenoemde inrichtingsmaatregelen wordt in de nieuwe situatie voldaan aan het uitgangspunt 'volledig gescheiden afvoerstelsel voor hemelwater en afvalwater' en zal dit aspect geen belemmering vormen voor de voorgenomen procedure van het bestemmingsplan.

3. Voldoende veiligheid tegen wateroverlast

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en het NBW Actueel is afgesproken om het watersysteem in 2015 op orde te hebben. Conform NBW mag er tijdens T=100 situatie geen overlast ontstaan. Dit houdt in dat de kans op wateroverlast door inundatie vanuit de Molenbeek en/of vanuit de vijvers voorkomen moet worden. Voor de Commanderie betekent dit dat er een toetsing wordt uitgevoerd op extreme situaties (hoge afvoer). Toetsingscriterium is dat bij T=100 (afvoersituatie in de Molenbeek die eens per 100 jaar voorkomt) het straatpeil niet wordt overschreden vanuit het oppervlaktewater.

De Molenbeek wordt tijdens normale afvoeren 'losgekoppeld' van de vijver. Er wordt een nieuw tracé aangelegd over een afstand van circa 300 meter, waardoor het water van de beek wordt afgevoerd in normale beheersituatie (99% van de tijd). In extreme situaties wordt via een uitstroomvoorziening (het oude beektracé) een koppeling gemaakt met de vijvers om piekafvoeren te reduceren.

De benodigde berging in de vijvers voor de extreme afvoergolf vanuit de Molenbeek wordt door het waterschap getoetst aan de normen. Toetsingscriterium is dat bij een T=100 (eens per 100 jaar) het straatpeil niet wordt overschreden vanuit het oppervlaktewater.

In de huidige situatie, waarin de Molenbeek permanent de vijvers in stroomt, blijken de

vijvers genoeg berging te hebben en voldoet het oppervlaktewaterstelsel aan de wateroverlastnorm. In de nieuwe situatie komt er netto minder water in de vijver vanuit de Molenbeek (alleen tijdens piekafvoeren). De nieuwe situatie voldoet eveneens aan de wateroverlastnorm.

De voorgenomen ontwikkelingen leiden niet tot significante wijzigingen in de oppervlaktewaterpeilen van de vijvers.

Conclusie. Door optimalisering van de inzet van de vijvers wordt normoverschrijding benedenstrooms van het plangebied voorkomen en voldoet het systeem aan het uitgangspunt 'voldoende veiligheid tegen wateroverlast'. Dit aspect zal derhalve geen belemmering vormen voor de voorgenomen procedure van het bestemmingsplan.

4. Grondwaterneutraal bouwen en droge voeten

Uitgangspunt is dat de voorgenomen activiteiten geen invloed hebben op de grondwaterstanden in het gebied. Dit wordt gerealiseerd door toekomstige straat- en bouwpeilen af te stemmen op de huidige grondwaterstanden. Daar waar niet aan de ontwateringsdiepte wordt voldaan worden de straat- en/of bouwpeilen aangepast.

Het uitgangspunt voor het stedelijk gebied is dat voldoende ontwateringsdiepte wordt gerealiseerd voor de gewenste functie: voor woningen/gebouwen met kruipruimte is dit 0,9 m, voor woningen/gebouwen zonder kruipruimte 0,5 m en voor wegen is dit 0,7 m. De droogleggingseisen dienen te worden afgezet tegen de lokale (fluctuaties van) grondwaterstanden. De straat- en bouwpeilen dienen niet alleen op het grondwaterpeil, maar eveneens afgestemd te worden op de hoogtes van de omgeving.

De ingrepen in het (huidige) watersysteem zijn gering. Omdat de huidige vijverpeilen gehandhaafd blijven, zijn (negatieve) effecten op het grondwatersysteem in en buiten het plangebied niet te verwachten.

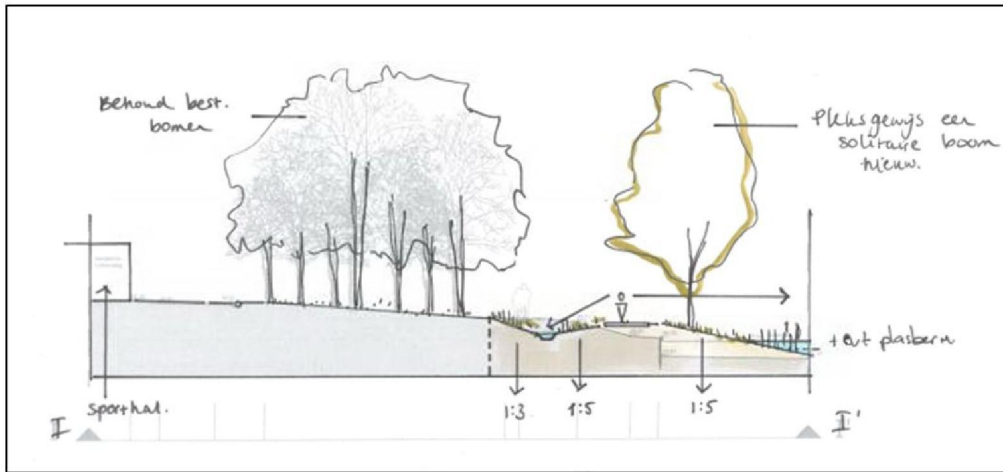
Conclusie. Door bovengenoemd uitgangspunt in ogenschouw te nemen wordt in de nieuwe situatie voldaan aan 'voldoende veiligheid tegen wateroverlast' en zal dit aspect geen belemmering vormen voor de voorgenomen procedure van het bestemmingsplan.

5. Behoud afvoerfunctie oppervlaktewater

In de nieuwe situatie wordt de Molenbeek losgekoppeld van de vijvers en krijgt de beek over een lengte van circa 300 meter, een nieuw tracé in het noorden van het plangebied. Het nieuwe tracé loopt langs de noordzijde van de vijvers en wordt daar aangesloten op de bestaande beek.

Een ontwerp schets van het profiel van de nieuwe beektracé aan de noordzijde van de grote vijver is weergegeven in onderstaande figuur. De exacte maatvoering van het tracé wordt in een later stadium verder uitgewerkt.

De Molenbeek blijft de toekomstige afvoerende functie vervullen



Ontwerpschets nieuw beektracé langs noordzijde grote vijver.

Vanuit de grote vijver vindt een afvoer plaats richting de huidige beek die is ingeklemd door de huizen aan de Van Bodelswingstraat / Alleeweg. Het bestaande ingeklemde dwarsprofiel wordt omgevormd tot een groene bedding met één doorgaand bodemprofiel en daaronder een IT-riool. In de normale situatie wordt in verband met peilbeheersing van de vijvers water vanuit de vijvers afgelaten op het IT-riool. Hiermee is de kans op stilstaand water nihil en wordt de overlast die nu door bewoners wordt ervaren voorkomen. In extreme situaties (T=100) wordt water vanuit de vijvers ingelaten dat wel in de groene bedding terecht komt.

Conclusie. Door bovengenoemde inrichtingsmaatregelen wordt in de nieuwe situatie voldaan aan het uitgangspunt 'behoud afvoerfunctie oppervlaktewater' en zal dit aspect geen belemmering vormen voor de voorgenomen procedure van het bestemmingsplan.

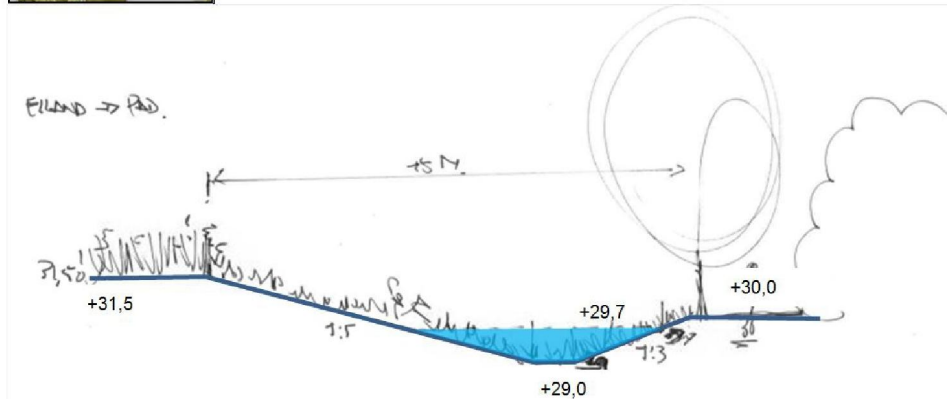
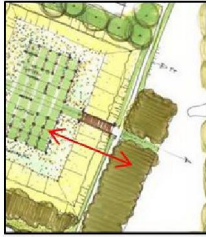
6. Geen afwenteling van het waterbezwaar

In het kader van het landelijk beleid voor het waterbeheer in de 21e eeuw wordt gestreefd naar het zo veel mogelijk vasthouden van water in het plangebied en het water geleidelijk af te voeren naar het benedenstrooms gebied, zodat bij grote neerslaghoeveelheden ook gebieden, die stroomafwaarts liggen, beschermd zijn tegen overstromingen. Waterschap Vechtstromen hanteert als maatgevende situatie de zogenaamde 'waterschapsbui': 40 mm neerslag in 75 minuten. Deze bui heeft een herhalingstijd van 50 tot 100 jaar. De afvoer vanwege de bui mag niet groter zijn dan van vergelijkbaar onbebouwd gebied; 2,4 l/s/ha.

De toename van het verharde oppervlak (bebouwing + verharding + parkeerplaatsen + toegangsweg) bedraagt 6.130 m². Dit verhard oppervlak betekent een bergingsopgave (waterschapsbui) van circa 250 m³. Bij het ontwerp van de tuin tussen de Commanderie en de vijvers is voor berging voldoende ruimte gereserveerd voor hemelwater dat vrijkomt van alle verharde oppervlakken binnen het plangebied. Rondom de tuin wordt een verlagings in het maaiveld gecreëerd waarin hemelwater geborgen kan worden.

Deze wadi-achtige voorziening wordt rondom de tuin aangelegd als een verlaging in het maaiveld met flauwe oevers.

In onderstaande figuur is een principeschets (dwarsprofiel) van de oostelijke wadi weergegeven. De verdere uitwerking van het ontwerp vindt in een later stadium plaats.



Principeschets dwarsprofiel wadi oostzijde met indicatie bodemhoogten en maximaal waterpeil.

Conclusie. Door bovengenoemde inrichtingsmaatregelen wordt in de nieuwe situatie voldaan aan het uitgangspunt 'geen afwenteling van het waterbezwaar' en zal dit aspect geen belemmering vormen voor de voorgenomen procedure van het bestemmingsplan.

7. Beleefbaar oppervlaktewater

De beleving van het oppervlaktewater is een belangrijk aspect mede gelet op de recreatieve belangstelling voor Ootmarsum. Binnen het plangebied van de Commanderie wordt gestreefd naar schoon, helder en gezond oppervlaktewater waar meerdere belevingsmogelijkheden voor water en de oevers worden gegeven. Door het water toegankelijk te maken en door het toepassen van natuurvriendelijke oevers wordt het water binnen het plangebied beleefbaar gemaakt. (Dat wil overigens niet zeggen dat elke meter van de beek direct toegankelijk moet zijn via een wandelpad grenzend aan het water. Beleving kan ook plaatsvinden vanaf de straatkant, brug, etc.).

Conclusie. Door bovengenoemde inrichtingsmaatregelen wordt in de nieuwe situatie voldaan aan het uitgangspunt 'beleefbaar oppervlaktewater' en zal dit aspect geen belemmering vormen voor de voorgenomen procedure van het bestemmingsplan.

6.3.4 Watertoetsproces

De plannen voor de Molenbeek en de vijvers zijn in nauw overleg tussen waterschap Vechtstromen en de gemeente tot stand gekomen. Daarbij zijn ook de wateraspecten met betrekking tot de overige ontwikkelingen in het plangebied integraal meegenomen, zoals ook uit het rapport Watertoets blijkt. Indien tijdens de uitvoering de waterhuishouding nader uitgewerkt wordt, wordt het waterschap daarover ingelicht.

6.4 Molenbiotoop

Een molenbiotoop heeft betrekking op de 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 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.

Om te kunnen bepalen wat de invloed is van de geplande ontwikkelingen op het functioneren van de nabij gelegen molen Oude Hengel, is door DHV onderzoek uitgevoerd. Dit "Onderzoek Windvang" is als bijlage 16 bij deze toelichting opgenomen.

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.

Conclusie. 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, een beschrijving van de plannen, 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

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 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 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 SVBP 2012 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 de verzameling digitale geometrisch objecten en de planregels. De verzameling digitale geometrisch objecten kan ook op papier worden weergegeven en wordt dan de verbeelding genoemd. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

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. 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).

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn per bestemming onderverdeeld in onder andere:

- 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.

In hoofdstuk 7.3 wordt op de verschillende in het plan toegepast bestemmingen ingegaan.

Algemene regels

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

- Anti-dubbelregel (Artikel 12). 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 een keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 13). Dit artikel bevat een regeling voor bestaande bouwwerken die groter zijn dan volgens het plan is toegestaan en een regeling voor beperkte overschrijdingen van de bouwgrenzen.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 14). 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 15). In de algemene aanduidingsregels zijn zones aangegeven waarvoor bijzondere regels gelden. Deze zones zijn weergegeven op de verbeelding. Voor dit plan gaat het met name om de molenbiotoop.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 16). 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.

Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de Overgangs- en slotregels. In het Overgangsrecht (Artikel 18) is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de Slotregel (Artikel 19) 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.

Gemengd (Artikel 3)

Functie. Een groot deel van het plangebied heeft de bestemming "Gemengd". Het gaat daarbij om het samenhangende geheel van Openluchtmuseum, bierbrouwerij, horeca, de functies in het Bijgebouw en het Commanderieplein.

Binnen deze bestemming zijn overal het (al dan niet bedrijfsmatig) verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak, ontspanning en educatie toegestaan, waaronder musea, toeristische attracties en grootschalige dagrecreatieve activiteiten. Hierdoor is het bijvoorbeeld ook mogelijk om een deel van het Bijgebouw voor museale functies te gebruiken.

De in de plannen opgenomen horeca mag alleen uitgeoefend worden in de gebouwen met de aanduiding "horeca". Daarmee wordt deze functie duidelijk vastgelegd, zodat overlast voor de omgeving wordt voorkomen. Toegelaten zijn horecabedrijven in categorie 1 en categorie 2. In de regels is bepaald dat bij de horeca ook terrassen zijn toegestaan.

Met de aanduiding "specifieke vorm van horeca - ambachtelijke bierbrouwerij" zijn de twee locaties van Othmar vastgelegd. Het aanduidingsvlak waar de beoogde ambachtelijke brouwerij kan worden gevestigd is in omvang beperkt. In de gebruiksregels zijn maxima gesteld aan het productieproces. Daardoor is het niet mogelijk om meer dan 40 hectoliter bier per dag te produceren en heeft de bierbrouwerij een maximale productieomvang van 7.500 hectoliter per jaar. Door deze gebruiksregels is de geur- en overige milieuhinder zeer beperkt. De gestelde maxima dragen er zorg voor dat is uitgesloten dat ter plaatse een grootschalige bierbrouwerij ontstaat.

Binnen deze bestemming is in het Poortgebouw maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt de ruimte om een deel van het Bijgebouw te gebruiken voor ambachtelijke detailhandel. Het gaat daarbij om detailhandel in de vorm van de verkoop van ambachtelijk gemaakte en/of streekeigen producten en bijvoorbeeld niet om de vestiging van een supermarkt. De voorziene detailhandel past bij de overige ontwikkelingen (zoals het Openluchtmuseum en de combinatie brasserie en ambachtelijke brouwerij) en de stedenbouwkundige opzet van het plan.

Net als in de nu geldende bestemmingsplannen is de Molenbeek niet afzonderlijk op de

verbeelding ingetekend, maar in de bestemming Gemengd opgenomen. Dat geldt ook voor de binnen deze bestemming opgenomen paden en groenvoorzieningen. Door de bestaande inrichting van het terrein niet gedetailleerd op de verbeelding vast te leggen, wordt enige flexibiliteit geboden ten behoeve van bijvoorbeeld de beoogde verbeteringen in de inrichting van het Openluchtmuseum.

Bouwen. In de regels wordt een onderscheid gemaakt in de gebouwen ten behoeve van het Openluchtmuseum en de gebouwen ten behoeve van horeca, brouwerij en detailhandel. De gebouwen ten behoeve van de laatst genoemde functies mogen alleen binnen de op de verbeelding ingetekende bouwvlakken gebouwd worden. Bouwen voor het Openluchtmuseum mag in principe overal, waarbij de afstand tot omliggende woningen minimaal 12 meter bedraagt. Dit biedt de mogelijkheid om eventueel nieuwe historische gebouwen op het terrein te plaatsen.

In de bouwregels wordt verder een onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouw- en goothoogte en dakhelling van gebouwen zijn op de verbeelding vastgelegd. De maatvoering voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is vastgelegd in de regels.

Groen (Artikel 4)

Functie. De groenvoorzieningen binnen het plangebied zijn bestemd tot "Groen". Deze gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen. Net als bij de bestemming Gemengd is ook hier de (bestaande) inrichting van de gronden niet gedetailleerd op de verbeelding vastgelegd. Dit maakt het bijvoorbeeld ook mogelijk de Molenbeek te verleggen. De vijvers zijn wel apart bestemd en hebben de bestemming Water gekregen. De historische bomenlanen hebben op de verbeelding de aanduiding "specifieke vorm van groen - historische bomenlaan" gekregen.

In het gebied achter het Bijgebouw wordt een parkeerterrein gerealiseerd, waarvan een deel als "groenparkeren" zal worden uitgevoerd. Deze parkeervoorzieningen zijn in de bestemming Groen opgenomen en apart op de verbeelding aangegeven.

Bouwen. In deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals kunstobjecten, stellages voor de hopteelt en speeltoestellen) mag maximaal 8 meter bedragen. Via een afwijkingsbevoegdheid kan deze maat vergroot worden tot 12 meter.

Aanlegvergunning. De historische bomenlanen vormen de historische lijnen in het plangebied. Ze zijn daarmee ook de stedenbouwkundige en landschappelijk dragende elementen van de ruimtelijke structuur van het gebied. De bomenlanen hebben op de verbeelding de aanduiding "specifieke vorm van groen - historische bomenlaan" verkregen en worden in de regels beschermd door het voorschrijven van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het afgraven van gronden, het verwijderen van de bomen, het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen en paden en het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat de historische bomenlanen in tact blijven.

Verkeer (Artikel 5)

Functie. De gronden binnen de bestemming "Verkeer" zijn bestemd voor wegen en

straten en alle daarbij horende voorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer.

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

Water (Artikel 6)

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

Bouwen. 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 7)

Functie. De bestemming "Wonen" is van toepassing op de bestaande woning en de daarbij bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken). De bestemming is primair een conserverende regeling voor de woning. Het type woning (vrijstaand) is vastgelegd in de regels.

Bouwen. De toegestane goot- en bouwhoogten 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 bouwregels die betrekking hebben op de oppervlakte, de situering en de hoogte. Voor wat betreft de situering zijn, ter bescherming van het straatbeeld, de bouwregels erop gericht bebouwing aan de voorzijde van de woning te voorkomen. Binnen de woonbestemming wordt met een afwijking ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden-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.

Leiding - Gas (Artikel 8)

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 bestemming Leiding - Gas vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Bouwen en aanlegvergunning. 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 1, 2 en 3 (Artikel 9 - 11)

Functie. De dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 1", "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 3" zijn opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden binnen het plangebied.

Bouwen en aanlegvergunning. Op grond van deze dubbelbestemming gelden in principe beperkte bouwmogelijkheden. Afwijking van de bouwregels is onder voorwaarden wel mogelijk. Daarvoor dient in ieder geval archeologisch onderzoek verricht te worden, waarbij voor de verschillende bestemmingen andere richtlijnen gelden:

- binnen de bestemming Waarde - Archeologie 1 is onderzoek nodig als de bouwwerken en/of bodemingrepen dieper gaan dan 0,5 meter en groter zijn dan 100 m²;
- binnen de bestemming Waarde - Archeologie 2 is onderzoek nodig als de bouwwerken en/of bodemingrepen dieper reiken dan 31,4 meter +NAP en groter zijn dan 10 m²;
- binnen de bestemming Waarde - Archeologie 3 is onderzoek nodig als de bouwwerken en/of bodemingrepen dieper reiken dan 30,3 meter +NAP en groter zijn dan 10 m².

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. Hoofregel 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.

Met de initiatiefnemer van de bouwplannen voor de brouwerij, horeca en het Bijgebouw is een exploitatieovereenkomst afgesloten, waarin tevens het risico van planschade is opgenomen. Het bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen financiële consequenties en is daarmee uitvoerbaar zoals bedoeld in artikel 3.1.6. lid 1 onder f Bro. De raad kan dus besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg

9.1 Inspraak

Omdat het voorliggende bestemmingsplan inhoudelijk grotendeels overeenkomt met het eerder vastgestelde bestemmingsplan, is afgezien van het organiseren van een afzonderlijke inspraakronde. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om door middel van een zienswijze een reactie op de plannen te geven.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft op 11 juni 2015 een informatieavond plaatsgevonden.

9.2 Vooroverleg

Omdat het voorliggende bestemmingsplan inhoudelijk grotendeels overeenkomt met het eerder vastgestelde bestemmingsplan kan het vooroverleg beperkt blijven. Er is overleg gevoerd met de Provincie Overijssel en Waterschap Vechtstromen. Beide instanties kunnen met het bestemmingsplan instemmen.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 26 juni 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal 13 zienswijzen ingekomen. Er zijn geen reacties van instanties binnengekomen. Tot slot zijn er ook nog enkele ambtelijke wijzigingen. Voor de beantwoording van de zienswijzen en de (ambtshalve) wijzigingen wordt verwezen naar Bijlage 17 Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum Commanderie".

Plannaam	Ootmarsum, Commanderie
Plan-idn	NL.IMRO.1774.1502349-0401
Planstatus	vastgesteld
Datum:	22-09-2015
Opdrachtgever	Gemeente Dinkelland
Projectnummer	

