

## **Klooster Ootmarsum 2015**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.2 Ruimtelijke structuur	9
2.3 Functionele structuur	9
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid Overijssel	12
3.3 Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>20</b>
4.1 Bedrijf- en milieuzonering	20
4.2 Bodem	22
4.3 Geluid	22
4.4 Luchtkwaliteit	23
4.5 Externe veiligheid	24
4.6 Ecologie	24
4.7 Water	25
4.8 Archeologie	28
4.9 Cultuurhistorie	29
4.10 Verkeer en parkeren	30
<b>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</b>	<b>31</b>
5.1 Inleiding	31
5.2 Bestemmingen	31
<b>Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>32</b>
6.1 Vooroverleg	32
6.2 Zienswijzen	32
<b>Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>33</b>
<b>Bijlage toelichting</b>	<b>35</b>
<b>Bijlage 1 Watertoets d.d. 4 februari 2015</b>	<b>36</b>
<b>Bijlage 2 Beschermd stadsgezicht</b>	<b>39</b>
<b>Regels</b>	<b>61</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>62</b>
Artikel 1 Begrippen	62
Artikel 2 Wijze van meten	68
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>69</b>
Artikel 3 Centrum	69
Artikel 4 Verkeer - Verblijf	71
Artikel 5 Waarde - Archeologie	72
Artikel 6 Waarde - Beschermd stadsgezicht	74

<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>75</b>
Artikel 7	Anti-dubbelregel	75
Artikel 8	Algemene bouwregels	76
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	77
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	78
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	79
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>80</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	80
Artikel 13	Slotregel	81
<b>Bijlage bij regels</b>		<b>83</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>	<b>84</b>

## bestemmingsplan Klooster Ootmarsum 2015

## **Toelichting**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het voormalige klooster Maria ad Fontes en de Radboudzalen te Ootmarsum. Voor deze locatie is op 20 december 2011 het bestemmingsplan 'Klooster te Ootmarsum' vastgesteld om een hoogwaardige hotelfunctie, gecombineerd met een restaurant, winkels en 19 appartementen te kunnen realiseren. Eind 2013 heeft de betreffende projectontwikkelaar zich echter teruggetrokken. Economische omstandigheden hebben ertoe geleid dat het eerder beoogde plan niet is uitgevoerd.

Invallende is het plan aangepast, in die zin dat het beoogde gebruik in de bestaande gebouwen zal gaan plaatsvinden. Nieuwbouw is niet langer aan de orde. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande bebouwing weer voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader.

### 1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied maakt deel uit het centrum van Ootmarsum. Het gebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de Oostwal, aan de westzijde door de Kloosterstraat en aan de zuidzijde door belendende bebouwing. Het plangebied wordt ontsloten middels de Oostwal en Kloosterstraat. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen met bijbehorende tuinen en erven alsmede centrumfuncties aanwezig. Aan de noordoostzijde van het plangebied is de voormalige kloostertuin gelegen. Deze tuin is opnieuw ingericht en zal voorzien in parkeervoorzieningen. Navolgende afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer.



*Figuur 1.1: Globale ligging plangebied*

In figuur 1.2 is nader ingezoomd op het plangebied (rood omcirkeld). In figuur 1.2 is goed te zien dat de gebouwen een behoorlijke omvang hebben en beeldbepalend zijn voor de kern Ootmarsum. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 4.550 m<sup>2</sup> en behoort tot de kadastrale percelen Ootmarsum sectie A nummer 3744, 3745 en 3858.



Figuur 1.2: Globale begrenzing plangebied

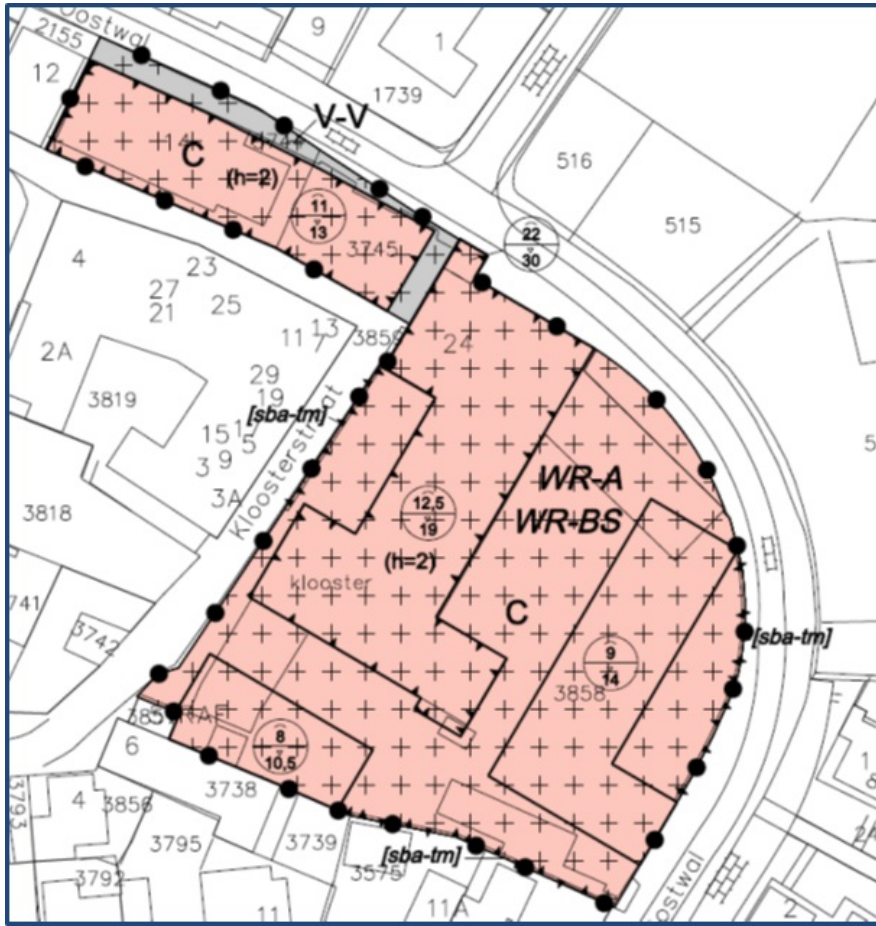
### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Klooster te Ootmarsum' is op 20 december 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit plan hebben de betrokken gronden de bestemming 'Centrum' en 'Verkeer', zie ook figuur 1.3 waarin een uitsnede van de vigerende verbeelding is opgenomen. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de begane grond en ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' tevens in de kelder;
- b. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de begane grond en ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' tevens in de kelder;
- c. detailhandel, met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de begane grond en ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' tevens in de kelder voor een oppervlakte van maximaal 170 m<sup>2</sup> v.v.o.;
- d. kantoren;
- e. horecabedrijven categorie 1, met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de begane grond;
- f. horecabedrijven categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
- g. wonen, voor zover het de tweede en/of hogere bouwlaag betreft;
- h. bedrijven, die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2.

De eerder beoogde nieuwbouw welke in het vigerende bestemmingsplan mogelijk werd gemaakt, zal niet worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan zijn er bouwvlakken toegekend aan gronden waarop niet gebouwd gaat worden, terwijl een deel van de bestaande gebouwen onder het overgangsrecht valt. Het is daarom wenselijk het bestemmingsplan te herzien.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de feitelijk aanwezige bebouwing weer voorzien van bouwvlakken. Het gebruik zal overeenkomen met de geldende de bestemming. Voor nadere verduidelijking over de invulling van het gebruik wordt verwezen naar paragraaf 2.3.



Figuur 1.3: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Klooster te Ootmarsum'



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

In 1850 stichtten de Zusters van Onze Lieve Vrouw van Amersfoort hier een klooster. Ze vestigden zich in een groot huis, dat diverse keren werd uitgebreid, maar dat in 1936 plaatsmaakte voor het huidige kloostergebouw. De zusters hielden zich ruim anderhalve eeuw bezig met het geven van onderwijs en het opvangen van kinderen.



Figuur 2.1: foto Maria Ad-Fontes Klooster (Bron: [www.ootmarsuminbeeld.nl](http://www.ootmarsuminbeeld.nl))

### 2.2 Ruimtelijke structuur

Ootmarsum staat met zijn galerieën, musea en het specifieke winkelaanbod in Nederland bekend als een 'kunststadje'. Vanuit het hele land en ook het buitenland (Duitsland) komen mensen naar Ootmarsum voor cultuur, winkelen, horeca, e.d. Hierdoor heeft Ootmarsum een zeer groot centrumgebied in vergelijking met andere plaatsen van deze omvang. De concentratie van op kunst, antiek en lifestyle gerichte voorzieningen is zeer sterk en trekt voortdurend nieuwe ondernemers/voorzieningen aan.

De Radboudzalen liggen zeer centraal in de nabijheid van het historische centrum en het winkelcentrum de Meierij. Het merendeel van de sociale en maatschappelijke voorzieningen ligt op loopafstand, net als het klooster en de kloostertuin.

### 2.3 Functionele structuur

#### 2.3.1 Algemeen

In deze paragraaf zal worden ingegaan op de functionele structuur binnen het plangebied. Binnen het plangebied is sprake van een veelvoud aan functies. Het gaat hierbij om functies als wonen, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca.

### 2.3.2 Wonen

In het plangebied is in het geldende bestemmingsplan wonen op de tweede en/of hogere bouwlaag toegestaan. In dat plan waren 19 appartementen beoogd. In onderhavig plan is dit aantal bijgesteld naar 15 appartementen. Deze appartementen zullen verdeeld over het klooster (o.a. boven de recreatiezalen) en de Radboudzalen (gebouw ten noordwesten van het klooster, gelegen aan de Oostwal).

### 2.3.3 Maatschappelijk

De kapel (zie figuur 2.2) en de eerste verdieping aansluitend aan de Kapel wil de gemeente in eigendom houden om invulling te geven aan de afspraken die gemaakt zijn met de vorige gebruikers, waarbij het gedachtengoed van de voormalige bestemming gerespecteerd wordt. Dit deel zal worden gebruikt voor sociaal, cultureel maatschappelijke activiteiten.

In het rectoraat aan de oostmeugel van het klooster worden werkplekken gecreëerd voor jonge kunstenaars met daarboven woonruimtes.



Figuur 2.2: foto kapel Maria Ad-Fontes Klooster (Bron: [www.inenomootmarsum.nl](http://www.inenomootmarsum.nl))

### 2.3.4 Horeca

Onder de kapel komt een ambachtelijke whiskey-stokerij met proeverijen en demonstraties. De kloosterkeuken behoudt zijn functie. De keuken zal ingericht worden, zodat deze kan dienen als een maatschappelijke keuken met werkplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

### 2.3.5 Bedrijf

In de Radboudzalen is een glasblazer gevestigd. Er worden ook demonstraties op gebied van glasblazen gegeven.

### 2.3.6 Detailhandel

De aanwezige detailhandel heeft voornamelijk betrekking op de kunstenaars en de daaraan gekoppelde galerie.

## Hoofdstuk 3 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.

### 3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en van kracht geworden. In deze visie geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit deze Structuurvisie heeft het Rijk op basis van de Wet ruimtelijke ordening, twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk beleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij verschillende overheden. De ladder van duurzame verstedelijking maakt onderdeel uit van het Bro.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimteaanpak en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied 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 (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

#### Toets

Dit bestemmingsplan voorziet in het planologisch vastleggen van de bestaande gebouwen. De daarin beoogde functies komen overeen met de gebruiksbepalingen uit de geldende bestemming. Daarmee is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro). De ladder van duurzame verstedelijking is niet van toepassing. Het plan raakt ook geen van de overige benoemde nationale belangen. Het plan past binnen het rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid Overijssel**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel**

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

In 2013 is de Omgevingsvisie op een aantal onderwerpen aangepast. Provinciale Staten hebben op 3 juli 2013 de actualisatie Omgevingsvisie vastgesteld. Reden voor deze actualisatie is de evaluatie van de Omgevingsvisie en het Hoofdlijnenakkoord uit 2011. De actualisatie richt zich alleen op de volgende onderwerpen: de ecologische hoofdstructuur (EHS), het streefbeeld Wegencategorisering, windenergie (rol provincie), nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's), kantorenbeleid, definitie van lokaal gewortelde bedrijvigheid, ruimtelijke reservering gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o. en tot slot de aanpassing van de verordening op basis van eerder uitgevoerde evaluatie. Wanneer hieronder wordt gesproken over de Omgevingsvisie, dan is dat de geactualiseerde versie.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

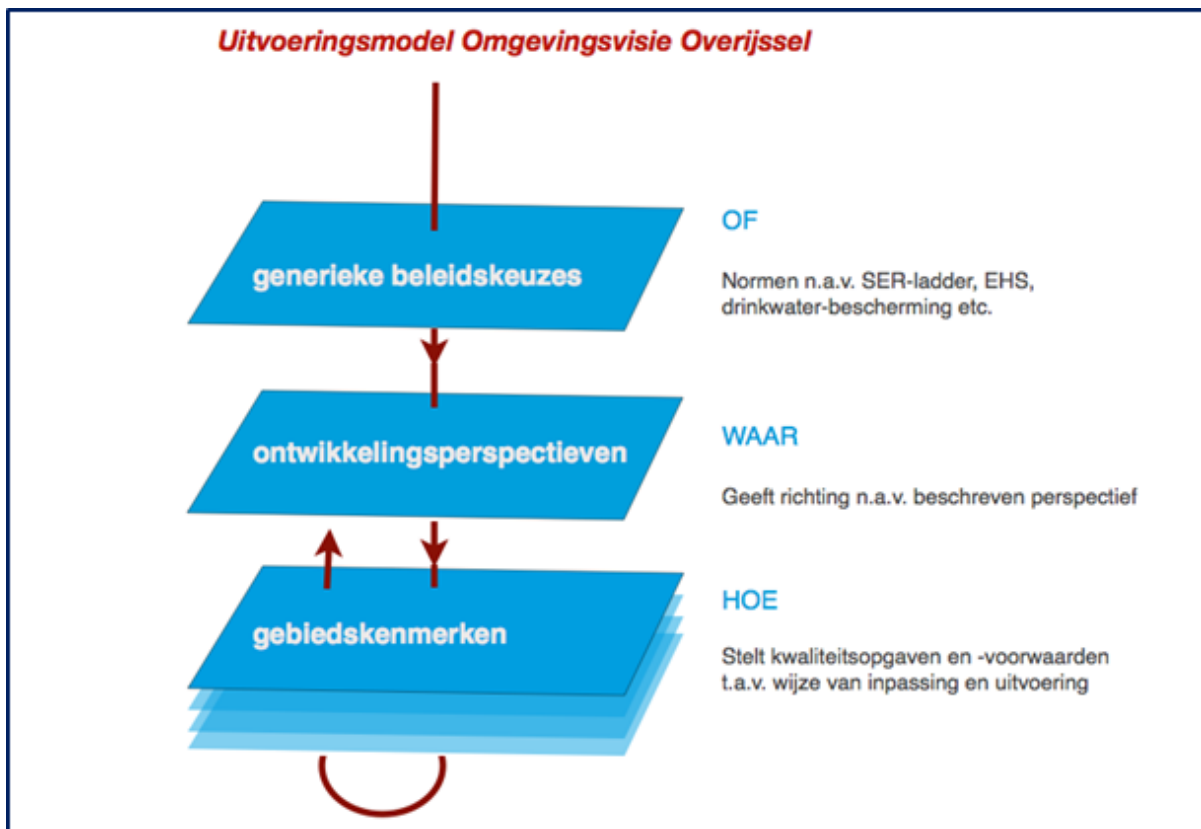
### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 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. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

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



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### **Generieke beleidskeuzes**

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

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

#### Toets

In de omgevingsverordening verstaat de provincie onder bestaand bebouwd gebied: de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende 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. Bij voorliggend plan is sprake van de herstructurering van bestaande bebouwing van het voormalige klooster. Dit is in lijn met het streven van de provincie en de SER-ladder, zoals beschreven in artikel 2.1.3 van de omgevingsverordening. Bovendien staat, conform artikel 2.11.2 van de omgevingsverordening in deze toelichting ook beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het plangebied ligt niet in één van de genoemde reserveringsgebieden. Het plan voldoet daarmee aan de generieke beleidskeuzes.

### **Ontwikkelingsperspectieven**

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven 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 ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Op de kaart behorende bij het ontwikkelingsperspectief voor de stedelijke omgeving, 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus', is het plangebied gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'historische kern, binnenstad'. Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

#### Toets

Met voorliggend plan wordt de bestaande bebouwing van het voormalig klooster Maria ad Fontes weer voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader. Daarmee wordt het mogelijk deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te gebruiken voor een mix van nieuwe functies. Het plan draagt bij aan het behoud van historische bebouwing en de versterking en een mix van functies in de historische kern van Ootmarsum. Dit past binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

### 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. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Voor het plangebied gelden de volgende gebiedskenmerken:

1. Natuurlijke laag: stuwwallen en ruggen
  - a. Norm:
    - Stuwwallen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf.
  - b. Richting:
    - Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.
    - Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de 'natte voet' van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en deze beter zichtbaar maken.
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap: essenlandschap:
  - a. Norm:
    - De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf.
    - Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.
  - b. Richting
    - Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.
3. Stedelijke laag: historische kern
  - a. Norm
    - De historische centra, binnensteden en landstadjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het bestaande, historische patroon van wegen en bebouwing
  - b. Richting
    - Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.
4. Lust- en leisurelaag: niet van toepassing

### Toets

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het hergebruik van bestaande bebouwing. Hierdoor blijft de aanwezige en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing intact. Het plan heeft daarmee geen invloed op de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Door de toevoeging van een mix van stedelijke functies en het behoud van de waardevolle bebouwing heeft het plan een positieve invloed op de stedelijke laag. De lust- en leisurelaag is niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat het plan

bijdraagt aan de ter plaatse aanwezige gebiedskenmerken.

## Conclusie

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.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Dinkelland

De Structuurvisie Dinkelland bevat een integrale, ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland. De structuurvisie is op 10 september 2013 door de gemeenteraad van Dinkelland vastgesteld. Feitelijk betreft de Structuurvisie Dinkelland een actualisering en integratie van het bestaande beleid. Naast een integrale beleidsvisie geeft de visie de regionale positionering en inbreng van de gemeente Dinkelland in de regio Twente aan.

Hoofdambitie van de (ontwerp) Structuurvisie is: "Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van een unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde en weerbare economie".

Om deze hoofdambitie te kunnen realiseren zijn vijf hoofdkeuzes gemaakt:

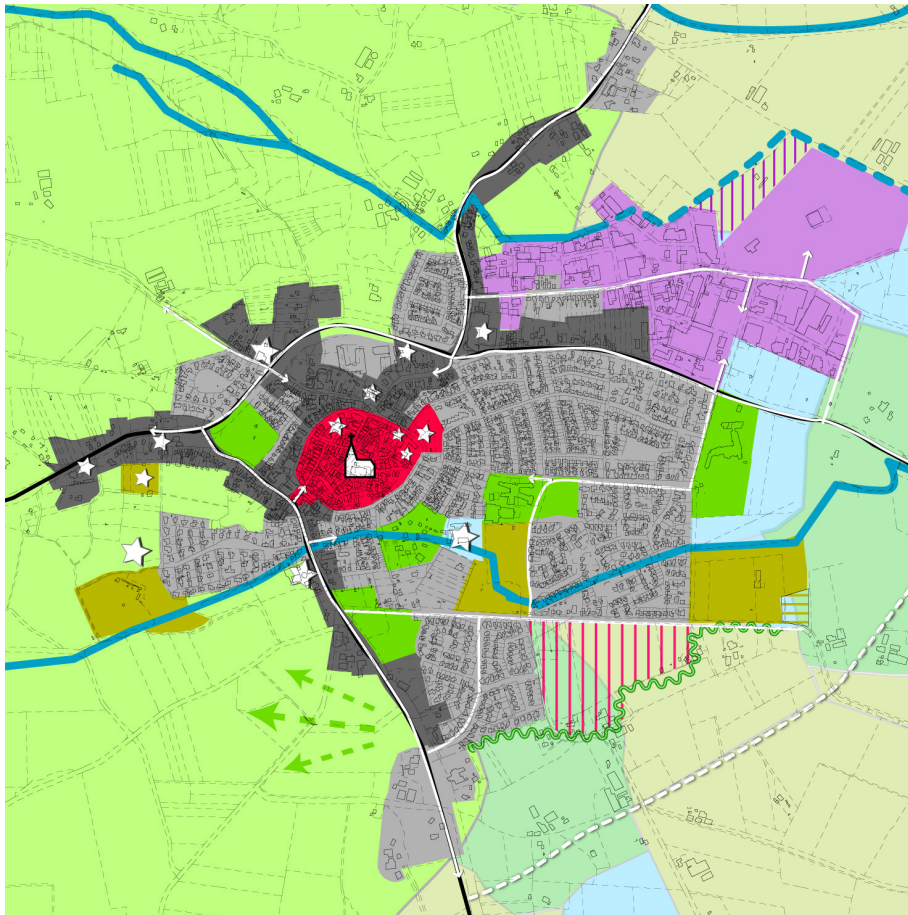
1. de gemeente zet in op 10 vitale woonkernen, met een concentratie van de meest kostbare gemeenschapsvoorzieningen in de hoofdkernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo;
2. het versterken van het economisch profiel door het realiseren van compenserende werkgelegenheid in de agrarische sector en het bevorderen van de economische betekenis van de toeristisch-recreatieve sector;
3. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied;
4. het bevorderen en versterken van recreatie en toerisme;
5. het bevorderen van de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid.

Met betrekking tot de kern Ootmarsum wordt ingezet op de volgende punten:

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

In de structuurvisie wordt verwezen naar het Masterplan Ootmarsum. De locatie het klooster wordt genoemd en nader toegelicht in het masterplan. In de structuurvisie is op de kaart aangewezen als ontwikkellocatie. Voorliggend plan is in lijn met de Structuurvisie Dinkelland.





Figuur 3.2: Uitsnede Structuurvisie Dinkelland, plankart Ootmarsum

### 3.3.2 Detailhandelsstructuurvisie

De gemeente Dinkelland wil een optimale detailhandelsstructuur realiseren, behouden en daar waar mogelijk versterken. Daarom heeft Dinkelland een detailhandelsstructuurvisie opgesteld. De visie geeft inzicht in de toekomstige functie en positie per kern, uitgewerkt in een plan van aanpak. Met deze visie kan Dinkelland inspelen op lokale en regionale ontwikkelingen en initiatieven van marktpartijen beoordelen.

In de functioneel-ruimtelijke visie voor Ootmarsum maakt het plangebied deel uit van het 'toeristisch-recreatief gebied'. Het maakt deel uit van het historische centrum binnen de stadswallen. Het historische centrumgebied heeft door de aantrekkelijke uitstraling in combinatie met het aanwezige aanbod een aantrekkingskracht op toeristisch-recreatieve bezoekers. Daarmee neemt dit gebied een bijzondere bovenlokale en toeristische positie in binnen de totale detailhandelsstructuur. Voor dit gebied wordt ingezet op een verdere versterking van de toeristische functie waarbij kan worden gedacht aan een uitbreiding van het bijzondere aanbod (kunst, interieur, horeca).

Met voorliggend plan wordt een mix van functies, waaronder detailhandel (begane grond) en horeca mogelijk gemaakt. Deze functies zijn overigens ook binnen het vigerende bestemmingsplan al mogelijk. Geconcludeerd wordt dat het plan op een positieve wijze bijdraagt aan de uitvoering van de detailhandelsstructuurvisie.

### 3.3.3 Woonvisie 2011+

In de Woonvisie 2011+ wordt het volgende toekomstbeeld van de gemeente Dinkelland geschetst:

*"Dinkelland is in 2020 een aantrekkelijke agrarisch-toeristische gemeente met drie verzorgingskernen*

*(Denekamp, Ootmarsum en Weerselo) en zes woonkernen. Alle kernen hebben een diversiteit aan groene woonmilieus. In de verzorgingskernen wil de gemeente onder meer de grotere gemeenschapsvoorzieningen en woningen voor ouderen concentreren".*

Uit de provinciale prognose ten aanzien van de woningmarkt blijkt dat de woningbehoefte in Dinkelland voor de periode 2009 - 2020 960 woningen bedraagt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de behoefte aan nieuwbouw voor 75-plussers (260 woningen) en van overige doelgroepen (700 woningen). Naast de behoefte aan nieuwbouwwoningen voor senioren bestaat er een behoefte aan het 'opplussen' van 260 bestaande woningen tot seniorenwoning. Dit omdat ouderen liever in hun eigen woning blijven wonen dan verhuizen.

Aanvullend op de provinciale prognose voor de woningmarkt heeft de gemeente eigen onderzoek laten verrichten. Hieruit is gebleken dat de gemiddelde woningbezetting in Dinkelland sneller daalt dan de provinciale prognose aangeeft. Oorzaken hiervan zijn het meerekenen en oplossen van inwoonsituaties en het inlopen van het woningtekort uit het verleden. De gemeentelijke prognose voor de vraag naar woningen komt hierdoor uit op in totaal 1590 woningen tot 2020.

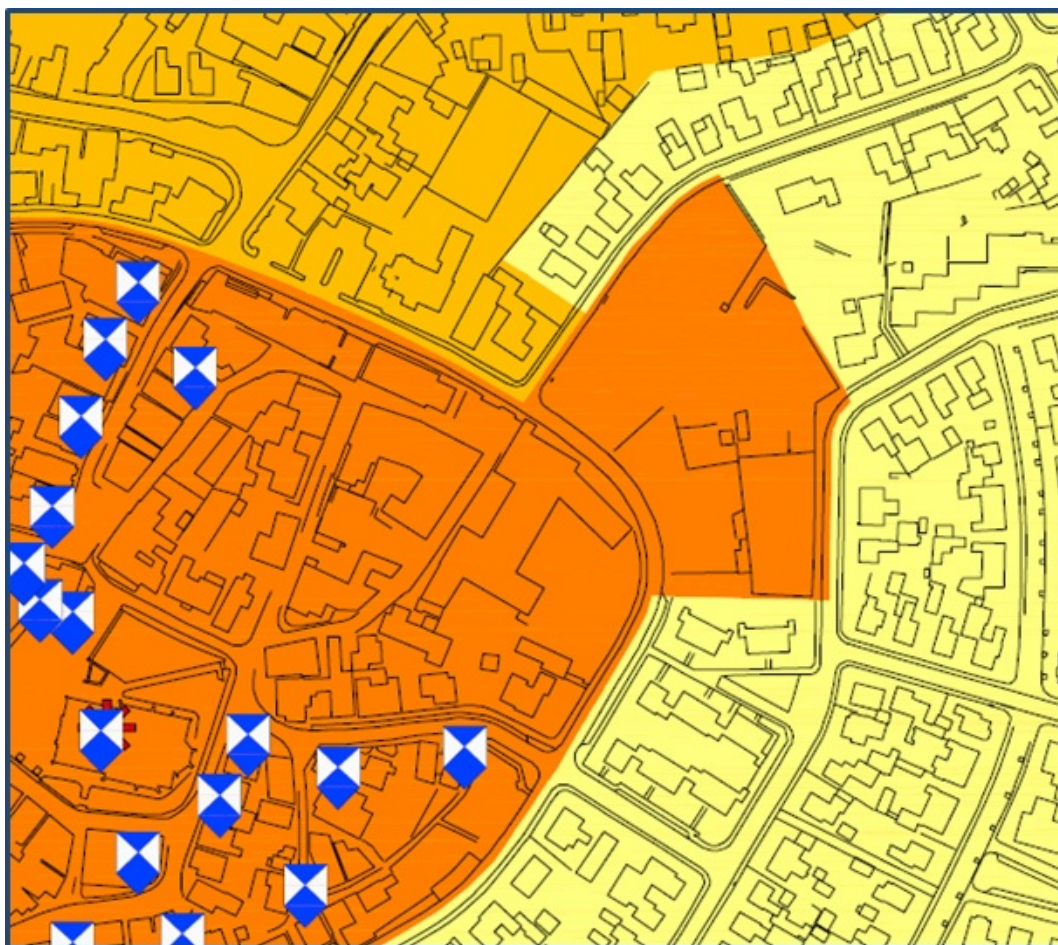
Het concrete woningbouwprogramma voor de kern Ootmarsum tot 2020 is in de woonvisie vastgesteld op totaal 229 woningen. Het vigerende bestemmingsplan 'Klooster te Ootmarsum' maakt de realisatie van 19 appartementen mogelijk. Met voorliggend plan is dit aantal met 4 stuks naar beneden bijgesteld tot 15 appartementen. Het initiatief is in lijn met de Woonvisie 2011+.

### **3.3.4 Welstandsnota (2004)**

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Dinkelland (mei 2004). De welstandsnota bevat de welstandscriteria waaraan bouwaanvragen getoetst worden. Afhankelijk van de waarde van een gebied en de gemeentelijke ambitie zijn de criteria meer of minder streng. Een middel om het welstandsbeleid transparanter te maken is het gebiedsgericht maken van het welstandsbeleid. Met een gebiedsgericht welstandsbeleid wil de gemeente Dinkelland ervoor zorgen dat nieuwe gebouwen en bouwwerken passen bij de karakteristiek en kwaliteit van een gebied. Binnen het grondgebied van de gemeente komen verschillende soorten gebieden voor, elk met hun eigen kwaliteit en karakteristiek. In zijn algemeenheid geldt dat naar mate de waardering voor een bepaald gebied, samengaan met een bepaalde samenhang tussen cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur, hoger is, een hoger niveau van welstand gehanteerd wordt.

Op basis van de welstandsbeleidskaart is het plangebied aangemerkt als 'Bijzonder'. Bij het bijzonder niveau van welstand wordt het bouwwerk ook op detailaspecten beoordeeld. Naast de eerder genoemde criteria wordt dan ook gelet op de materiaalverwerking, de specifieke materiaalkleuren en de verdere detaillering van de architectuur in de vorm van gevelafwerking, ornamenten, voegvormen en -kleur, aanduiding van bewegende delen in kozijnen, muurankers en muurschotels. Daarbij is afstemming, consistentie, evenwicht en samenhang in materiaal, kleur en detaillering een criterium. Dit niveau van welstandstoezicht beperkt zich tot gebieden waar de combinatie van ruimtelijke kwaliteiten en samenhang en de aanwezige of verwachte dynamiek van de bouwopgaven vragen om extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. In deze gebieden zullen naast het welstandsbeleid aanvullende ruimtelijke beleidsinstrumenten moeten bijdragen aan de te bereiken ruimtelijke kwaliteiten.

Voorliggend plan gaat uit van het bestemmen van de bestaande gebouwen. Mocht er in de toekomst een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de (ver-)bouw van een gebouw, dan zal het aspect 'welstand' wordt beoordeeld bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Op voorhand worden geen belemmeringen verwacht.



*Figuur 3.3: Uitsnede Welstandsbeleidskaart*

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 instrument voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. Daarom wordt in het vervolg van dit hoofdstuk het plan getoetst aan de diverse relevante omgevingsaspecten.

### 4.1 Bedrijf- en milieuzonering

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 wordt verstaan 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:

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

#### Richtlijnen

Bij een beoordeling van de milieubelasting van bedrijven kan de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" als leidraad gehanteerd. Deze VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel voor de ruimtelijke inpassing van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. De handreiking geeft een systematiek waarbij bedrijven in categorieën worden ingedeeld op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per bedrijfscategorie zijn hierbij afstandcriteria tot de woonomgeving opgenomen die bij de planvorming bij voorkeur in acht dienen te worden genomen. De categorieën zijn als volgt:

Milieucategorie	Aan te houden afstand rustige woonwijk	Aan te houden afstand o.m. bij bedrijventerreinen
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Figuur 4.1: Indicatieve hinderzones per milieucategorie

Bovenstaande richtlijnen gaan er vanuit dat er sprake dient te zijn van functiescheiding, bijvoorbeeld tussen bedrijventerreinen en woonwijken. Er zijn echter ook gebieden waar functiemenging juist gewenst is. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn:

- horecaconcentratiegebieden;

- stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen;
- woon-werkgebieden met kleinschalige, vooral ambachtelijke bedrijvigheid;
- gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies;
- lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

In tegenstelling tot in woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. In de VNG-publicatie is daarvoor een specifieke lijst opgenomen voor gebieden met functiemenging. In de lijst worden 3 categorieën gehanteerd:

#### Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen - in gebieden met functiemenging - kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

#### Categorie B

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

#### Categorie C

De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

#### **Toets**

Het plangebied maakt deel uit van een gebied met functiemenging, het centrum van Ootmarsum. In paragraaf 2.3 zijn de aanwezige functies beschreven. Globaal gaat het om de volgende functies:

- dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen: categorie A
- maatschappelijke voorzieningen: categorie A/B
- horeca (SBI-2008: 261/263 zoals restaurant, café, proeverij, keuken): categorie A
- ambachtelijke bedrijvigheid (SBI-2008: 231 glasblazer): categorie B
- detailhandel (SBI-2008: 47): categorie A

Dit betekent dat het merendeel van de functies bestaat uit activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Een uitzondering hierop is de glasblazerij, welke bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

De whiskeystokerij valt conform de VNG-publicatie onder 'destilleerderijen en likeurstokerijen'. Voor dergelijke bedrijven (SBI-2008: 110101) geldt een richtafstand van 300 meter voor geur, 50 meter voor stof, 200 meter voor geluid en 30 meter voor gevaar. Dergelijke bedrijven vallen daarmee binnen de milieucategorie 4.2 en komen daarom niet voor op de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging', welke slechts bedrijven tot milieucategorie 3.1 bevat. De VNG-publicatie gaat echter uit van gemiddelde moderne bedrijven, oftewel de grote(re) productie-destilleerderijen en gaat qua milieubelasting niet op voor de onderhavige ambachtelijke whiskeystokerij. De ambachtelijke stokerij komt door de kleinschaligheid voor het geluid en geuraspect meer overeen met de categorie 1102 tot 1104, 'vervaardiging van wijn, etc.', welke wel voorkomt op de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging' en onder categorie B valt. Om te borgen dat er sprake is van een ambachtelijke kleinschalige stokerij wordt in de regels bij dit bestemmingsplan een maximum oppervlakte voor deze functie opgenomen.

Bij de uitwerking van de plannen en inrichting van de gebouwen wordt voor de functies die onder categorie B vallen rekening gehouden met de vereiste bouwkundige afscheiding. De functies onder categorie A kunnen zonder nadere beperking aanpandig worden uitgevoerd. Voor het aspect 'bedrijven en milieuzonering' is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.

## 4.2 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan is het van belang om de bodemgesteldheid van het plangebied inzichtelijk te maken. Indien sprake is van bodemverontreiniging dient een afweging plaats te vinden over de te realiseren functies op, dan wel nabij betreffende verontreiniging alsmede voor de mogelijke kosten omtrent bodemsanering. De kwaliteit van de bodem dient uiteindelijk zodanig te zijn, dat zij geen belemmering oplevert voor de ter plaatse te realiseren bebouwing, c.q. functies.

### Toets

Met voorliggend bestemmingsplan worden bestaande gebouwen wederom voorzien van een bouwvlak. Op de betreffende gronden en in de gebouwen zijn binnen de vigerende bestemming reeds bij recht functies toegestaan waarmee een langdurig verblijf mogelijk is (o.a. voor wonen). Ten behoeve van het geldende bestemmingsplan is eerder een bodemonderzoek uitgevoerd (Kruse Milieu, 2007). Uit het onderzoek ter plaatse van het voormalige kloostercomplex is gebleken dat in de bovengrond zeer lichte verontreinigingen met koper, zink en PAK's aanwezig zijn. De ondergrond is zeer licht verontreinigd met koper en lood. Uit het onderzoek ter plaatse van de Radboudzalen is gebleken dat in de bodem enkele (zeer) lichte tot matige verontreinigingen aanwezig zijn. De aangetoonde verontreinigingen leveren geen risico's op voor de volksgezondheid. De bodem wordt dan ook geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## 4.3 Geluid

In een bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met geluidhinder ten opzichte van gevoelige functies. Ten aanzien van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) bepalend. Deze onderscheidt drie vormen van geluidhinder: wegverkeerslawaai, industriellawaai en spoorweglawaai. De wet geeft (voorkeurs) grenswaarden voor de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige functies zoals woningen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dienen deze grenswaarden in acht te worden genomen.

Op 2 september 2008 heeft de gemeenteraad van Dinkelland de nota "Gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Dinkelland" vastgesteld. De Nota geluidsbeleid beschrijft welke geluidsambities de gemeente Dinkelland heeft met betrekking tot verkeer en bedrijven. Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleid is het behouden van de goede kwaliteiten en het benutten van de kansen om voor de verschillende gebieden binnen de gemeente de geluidskwaliteit te verbeteren. Dit betekent dat bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen specifiek aandacht zal worden besteed aan (een eventuele overschrijding van) de geluidsnormen. In de nota zijn gebiedsgerichte ambities geformuleerd. Voor het centrumgebied van Ootmarsum betekent dit bijvoorbeeld dat de ambitie voor geluid als gevolg van wegverkeer is vastgesteld op de klasse "redelijk rustig", hetgeen overeenkomt met een maximale geluidbelasting van 48 dB (de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh).

### Toets

In het plangebied of in de nabijheid van het plangebied komen geen spoorwegen voor. Railverkeerslawaai is daarom niet van toepassing. Het bedrijventerrein in het noorden van Ootmarsum is op ruime afstand gelegen van het plangebied, tevens is het geen gezoneerd bedrijventerrein, waardoor het aspect industriellawaai, als bedoeld in de Wet geluidhinder, niet van toepassing is.

Voor dit bestemmingsplan is uitsluitend het aspect wegverkeerslawaai relevant. Op grond van de Wgh hebben alle wegen een geluidzone waarbinnen in principe akoestisch onderzoek moet plaatsvinden. De



breedte van de geluidzone van wegen is afhankelijk van de ligging van de weg in (buiten)stedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Het plangebied maakt deel uit van stedelijk gebied. In stedelijk gebied geldt een zone met de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

1. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen: 200 meter;
2. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken of drie of meer sporen: 350 meter.

Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt, hebben geen zone. Het plangebied is gelegen in een 30 km/uur zone. Voor gedezoneerde wegen wordt akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanuit wegverkeerslawaaï op de buitengevel van de nieuwe bebouwing niet noodzakelijk geacht. Het binnenniveau wordt gewaarborgd middels het bouwbesluit. Voor het aspect 'geluid' is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

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

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

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

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

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

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

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

##### Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

#### Toets

Voorliggend plan heeft geen extra verkeersaantrekkende werking, omdat het gebruik en de bijbehorende oppervlakten ten opzichte van het vigerende plan niet toenemen. Het plan leidt daarmee niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt bovendien dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Aanvullend

onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

## 4.5 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. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

### *Risicokaart Overijssel*

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.

### **Toets**

Volgens de Risicokaart Overijssel zijn in of in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Wel ligt er in Ootmarsum een buisleiding van de Gasunie. De leiding die de Alleeweg in de kern volgt heeft 4,5 inch doorsnede, met een druk van 40 bar. Er dient in verband met het plaatsgebonden risico een afstand gehanteerd te worden van tenminste 5 meter, welke ruimschoots (op afstand van circa 475 meter gelegen) in acht genomen wordt.

In het plangebied en de directe omgeving rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied komen geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Op basis hiervan vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 4.6 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet, Barro) en provinciale regelgeving (EHS in provinciale verordening). De resultaten zijn in de volgende paragrafen opgenomen.



#### **4.6.1 Ecologische Hoofdstructuur**

Het plangebied ligt in bestaand bebouwd gebied in de kern Ootmarsum, op meer dan 500 meter afstand van de Ecologische hoofdstructuur (bron: Provincie Overijssel, 2015). Bij voorliggend plan is sprake van de herinrichting van het voormalige klooster Maria ad Fontes. Vanwege de lokale invloedssfeer en de ligging van het plangebied buiten de EHS, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

#### **4.6.2 Beschermde gebieden**

Het plangebied ligt in bestaand bebouwd gebied in de kern Ootmarsum. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, Springendal en Dal van de Mosbeek, ligt op circa 2000 meter ten noorden van het plangebied. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat wil zeggen dat er geen negatief effect op natuurgebied buiten het onderzoeksgebied op treedt. Gelet op de invloedssfeer en de ligging op enige afstand van Natura 2000-gebied, wordt gesteld dat de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied niet negatief beïnvloed wordt. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

#### **4.6.3 Beschermde soorten**

In de Flora- en faunawet zijn planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde inheemse dieren te doden, te verontrusten, dan wel hun nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren. Binnen de soortenbescherming bestaan drie soortcategorieën:

- soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is (licht beschermde soorten);
- soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is mits aantoonbaar wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode;
- soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd (zwaar beschermde soorten).

Naast de bovenstaande soortenbescherming is er ook sprake van een 'algemene zorgplicht'. Deze geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving. Dit houdt in dat iedereen moet voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

Dit bestemmingsplan behelst een overwegend conserverende regeling, waarbij de bouwvlakken weer gelegd worden op de bestaande bebouwing. Dit brengt geen veranderingen met zich mee voor eventueel aanwezige soorten. In de huidige situatie is geen sprake van een versturende werking naar soorten in de omgeving. Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### **4.7 Water**

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

#### 4.7.1 Waterbeleid

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

Het waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

#### 4.7.2 Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

#### 4.7.3 Afvalwaterketen

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

#### 4.7.4 Watertoets

Het doel van de 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).

De gemeente heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven. Zie ook bijlage 1 behorende bij de toelichting. Het beleid van het waterschap Vechtstromen is vastgelegd in het vigerend waterbeheerplan. Het waterbeheerplan kunt u downloaden via onze website <http://www.vechtstromen.nl/>. Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels.

##### *Algemeen*

- Bij de keuze voor de locatie van het plangebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem.
- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar

laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan.

- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden bezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

#### *Afvalwater*

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

#### *Hemelwater*

- De afvoerpijk uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevoerd door berging van hemelwater in wadi's of retentievijvers met een gedoseerde afvoer.
- De maximale hoeveelheid te lozen water wordt genormeerd in l/sec.ha bij een maatgevende neerslaghoeveelheid in mm per tijdseenheid. Binnen het beheergebied van waterschap Vechtstromen is de geldende normering per regio verschillend vastgesteld.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.
- Zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater heeft de voorkeur boven afvoer van hemelwater door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Op kleine schaal kan dit goed door middel van individuele voorzieningen, op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur.
- Afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via de reeks regenpijp - perceelsgootje - straatgoot - wadi.
- Bij het ontwerp van het bouwwerk wordt een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten gekozen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn regenwaterhergebruik op individuele schaal of directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen op grotere schaal.
- In het geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling verdient hemelwaterafvoer via een verbeterd gescheiden rioolstelsel met retentievijvers de voorkeur.
- Het ontwerp van een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgestemd op het risico op verontreiniging van het verhard oppervlak en het uitgangspunt dat de afvoer van relatief schoon hemelwater naar de rwzi wordt geminimaliseerd.

#### *Grondwater*

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.
- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden mogen worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandsverlaging in of buiten het plangebied.
- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
- Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

#### *Oppervlaktewater*

- Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeeld en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen leidend.
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren.

### **4.7.5 Conclusie**

Het plan maakt geen toename aan verharding en bebouwing mogelijk ten opzichte van de feitelijk aanwezige situatie. Ook vindt er geen wijziging plaats in de afvoer van hemel- en/of afvalwater. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Derhalve heeft het waterschap geen bezwaren tegen het bestemmingsplan.

## 4.8 Archeologie

### Algemeen

Op grond van de Monumentenwet en het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg in haar gebied. De gemeente heeft een archeologische zorgplicht en dient in ruimtelijke plannen te borgen dat bij ontwikkelingen die leiden tot grondwerken er voldoende aandacht is voor de aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, kunnen verplicht zijn om archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Ingrepen die kunnen leiden tot verstoring of vernietiging van de archeologische resten binnen de terreinen van archeologische waarde (AMK-terreinen) dienen zoveel mogelijk worden voorkomen. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan per perceel onderzocht worden welke verwachtingswaarde het perceel heeft. De gemeente Dinkelland beschikt over een archeologische verwachtings- en advieskaart (rapport RAAP, juli 2008). Een uitsnede van deze kaart met daarin weergegeven het plangebied is opgenomen in figuur 4.2.

### Toets

Voor het plangebied geldt een terrein van hoge en zeer hoge archeologische waarde. Hiervoor geldt een streven naar behoud via het bestemmingsplan, archeologisch onderzoek in plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> en bij bodemingrepen dieper dan 50 cm. Het gaat hier om een gebied waarin op basis van eerdere vondsten en waarnemingen ook archeologische vindplaatsen zijn aangetoond. Dit gebied is op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van Nederland reeds opgenomen als een terrein van hoge archeologische waarde.

Het gearceerde vlak ligt op het klooster. Het gearceerde vlak betekent dat het gebied verstoord is. Dit betekent dat bij bodemingrepen geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van nieuwe gebouwen, waarbij bodemingrepen plaats zullen vinden. Derhalve is er ten behoeve van dit plan geen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.



Figuur 4.2: uitsnede beleidskaart archeologierapport, bureau RAAP

#### 4.9 Cultuurhistorie

Het centrumgebied van Ootmarsum is bij aanwijzingsbesluit van 13 mei 1996 aangewezen als beschermd stadsgezicht (zie bijlage 2 behorende bij de toelichting). Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als een zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen. De aanwijzing beoogt op die wijze een grondslag te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling die recht doet aan de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt. Een bestemmingsplan voor een (deel van een) beschermd stadsgezicht vraagt om een specifieke regeling. De kenmerkende waarden en kwaliteiten van de bebouwing in het plangebied zijn voor een belangrijk deel gewaarborgd en versterkt door het leggen van een dubbelbestemming ("Waarde - Beschermd stadsgezicht").

Het klooster zelf en de Radboudzalen zijn geen gemeentelijk- of rijksmonument. Desondanks gelden ze als beeldbepalend. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande bebouwing planologisch vastgelegd, zodat deze gebruikt kan worden voor de beoogde functies. Daarmee kan de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden blijven. Voorliggend plan heeft geen nadelige gevolgen voor het aspect 'cultuurhistorie', maar draagt bij aan het behoud en gebruik van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

#### **4.10 Verkeer en parkeren**

Een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeers- en infrastructuur in beeld brengen. Hierbij is het van belang of de voorgenomen ontwikkeling grote veranderingen ten aanzien van verkeer en infrastructuur teweeg brengt. Het Gemeentelijk Verkeer en VervoerPlan van de gemeente Dinkelland geeft een indicatie van acceptabele verkeersintensiteiten van de categorie erftoegangsweg, welke aanwezig zijn rond het plangebied: "Als voorkeursgrenswaarde voor erftoegangswegen geldt een etmaalintensiteit tot maximaal 3.000–4.000 motorvoertuigen in verblijfsgebieden." De parkeernorm binnen de gemeente Dinkelland is vastgelegd in de beleidsnotitie "Bouwen en parkeren 2014". Dit plan maakt echter geen nieuwe functies mogelijk, maar gaat uit van bestaande bebouwing en reeds toegestane functies. Er treedt dan ook geen toename op van verkeersbewegingen. Voorliggend plan heeft geen nadelige gevolgen voor het aspect 'verkeer en parkeren'.

## Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

### 5.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding (plankaart) heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Binnen deze hoofdstukken kan naar gelang de ontwikkeling dit vraagt meer of minder regels opgenomen worden. Het is dus niet verplicht om alle onderdelen van de betreffende hoofdstukken op te nemen.

### 5.2 Bestemmingen

De bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Samen geeft dit de regels voor gebruik en bebouwing van de grond. De bestemmingen worden hierna besproken.

#### Bestemming "Centrum"

Gelet op de verscheidenheid aan functies in het plangebied, wordt de bestemming "Centrum" passend geacht. Deze bestemming staat namelijk bedrijvigheid, detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen, parkeren en wonen bij recht toe. Ten behoeve van de toegestane bedrijvigheid is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen als bijlage bij de regels. Middels de bestemming "Centrum" kan een uitwisseling van de hierboven genoemde functies mogelijk worden gemaakt. Binnen de bestemming is horeca 1 bij recht toegestaan. Daarbij hoort tevens het toestaan van terrassen. De horeca 2 bedrijven zijn specifiek aangeduid met "horeca van categorie 2". Wonen is binnen de bestemming "Centrum" toegestaan vanaf de tweede bouwlaag of hoger.

Grootschalige en perifere detailhandel als bouwmarkten en tuincentra, alsmede supermarkten, zijn binnen het plangebied uitgesloten.

#### Bestemming "Verkeer - Verblijf"

Een gedeelte van het plangebied wordt bestemd worden als "Verkeer - Verblijf". Hierbinnen mogen gronden gebruikt worden voor straten en paden en de daarbij behorende voorzieningen zoals, parkeergelegenheden en water. Gebouwen zijn niet toegestaan. Andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen een hoogte hebben van niet meer dan 2 meter. Hieronder worden niet de vergunningsvrije objecten ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer gevat.

## Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### Rijksdiensten

Op 1 januari 2012 is de Vrom-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft in het nieuwe toezichtbeleid geen adviserende en coördinerende rol meer met betrekking tot de advisering over gemeentelijke ruimtelijke plannen. Dit betekent onder meer dat geen plannen voor vooroverleg naar de ILT gestuurd hoeven te worden. Omdat de coördinerende rol vervalt, reageren andere rijksdiensten (Rijkswaterstaat, Defensie en Economische Zaken, Landbouw en Innovatie) afzonderlijk.

#### *Rijkswaterstaat*

Bij brief van 10 februari 2012 heeft Rijkswaterstaat aangegeven dat zij tijdig betrokken wenst te worden bij plannen die betrekking hebben op de drie netwerken die bij Rijkswaterstaat in beheer zijn: het hoofdwegennet, het hoofdvaarwegennet en het hoofdwatersysteem. Aangezien geen van de belangen van Rijkswaterstaat in het plan betrokken zijn, is vooroverleg met deze dienst niet vereist.

#### *Defensie*

Bij brief van 16 februari 2012 wordt aangegeven dat binnen het Ministerie van Defensie de behartiging van ruimtelijke uitgevoerd door de Dienst Vastgoed Defensie. Het gaat hierbij om militaire terreinen (direct ruimtebeslag), het beheer van diverse zoneringen, brandstofleidingen, verstoringsgebieden, laagvliegroutes en -gebieden (indirect ruimtebeslag). De belangen die door het Ministerie van Defensie worden bewaakt, spelen in het voorliggend plan geen rol. Vooroverleg met de Dienst Vastgoed Defensie (Directie noord) is niet vereist.

#### *Economische Zaken, Landbouw en Innovatie*

Bij brief van 6 maart 2012 wordt aangegeven dat gemeentelijke bestemmingsplannen die een relatie hebben met rijksinpassingsplannen op het terrein van energie-infrastructuur gemeld moeten worden bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen raakvlakken met de energie-infrastructuur, waardoor vooroverleg met dit ministerie niet vereist is.

#### Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Het plan valt onder deze lijst in de categorie A.9 waardoor vooroverleg niet gevoerd hoeft te worden met de ambtelijke diensten van de provincie.

#### Waterschap Vechtstromen

Op 4 februari 2015 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap Vechtstromen een positief advies geeft. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

### 6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 15 januari 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen.



## Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet door de gemeenteraad een exploitatieplan vastgesteld worden voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 6.2.1) bouwplan is voorgenomen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a, b en c (Wro) kan hiervan afgeweken worden. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld indien:

- het verhaal van kosten anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft overwegend een conserverend karakter, waarbinnen geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk. De uitvoering van het bestemmingsplan brengt geen (overige) kosten met zich mee voor de gemeente. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.



## **Bijlage toelichting**

## **Bijlage 1 Watertoets d.d. 4 februari 2015**



**datum** 4-2-2015  
**dossiercode** 20150204-63-10346

Geachte heer/mevrouw R.C. van der Spek,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf uit dit document toepast.

## **STANDAARD WATERPARAGRAAF**

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

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan **Klooster te Ootmarsum**.

### **Waterbeleid**

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

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

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

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

### *Watersysteem*

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

### *Afvalwaterketen*

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

## **Wateraspecten plangebied**

### *Waterhuishouding*

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedzone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

#### Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via (de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja):  
een gemengd stelsel  
een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfilteerd. **ja**  
een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.  
hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

#### Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

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

---

## **Watertoetsproces**

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

---

## **Verklaring**

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

Copyright Digitale Watertoets - <http://www.dewatertoets.nl/> Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

## **De WaterToets 2014**

## **Bijlage 2 Beschermd stadsgezicht**

## **BIJLAGE 1**

**Aanwijzingsbesluit Beschermd Stadsgezicht  
Ootmarsum ( d.d. 13 mei 1996) inclusief:**

- **toelichting bij het besluit**
- **historisch-ruimtelijke waarderingskaart**
- **omgrenzing beschermd stadsgezicht**





Broederplein 41 - 3703 CD Zeist

Postbus 1001 - 3700 BA Zeist

☎ | 030 - 698 32 11

fax | 030 - 691 61 89

Postbank 425120

Reg.nr. 96-1069

RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

Aan de gemeenteraad van Ootmarsum  
Postbus 5  
7630 AA OOTMARSUM

K az  
K sw

**30 MEI 1996**

uw brief/kcnmerk

-

ons nummer

030-6983216

behandeld door

drs. J.W.J. Hollestelle

onderwerp

Aanwijzingsbesluit

Ootmarsum

beschermd stadsgezicht

bijlage

ja

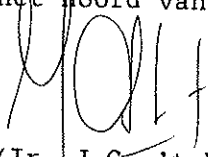
datum

**13 MEI 1996**

Met toezending van een afschrift van het besluit van mij en mijn ambtsgenoot van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van heden, geef ik u kennis van de aanwijzing van Ootmarsum als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988, zoals is aangegeven in de bij het besluit behorende tekening en als omschreven in de bijbehorende toelichting.

Ten aanzien van het rechtsgevolg van aanwijzing verwijs ik u naar de bijlage bij het besluit.

de Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen,  
A. Nuis,  
namens deze,  
de Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg,  
voor deze,  
het Hoofd van de Sector Regioservice,

  
(Ir. J.C. 't Hart)

INGEKOMEN 14 MEI 1996

13 MEI 1996

De Staatssecretaris van  
Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen

x  
a2  
guc

en

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening  
en Milieubeheer

#### Overwegende

dat, het stadje Ootmarsum een specifieke ruimtelijke ontwikkeling heeft gekend nabij een Frankisch hof en kerk;

dat, het een typisch "akkerburgerstadje" is met verspreide, onregelmatige bebouwing en een gebogen verloop van vele straten;

dat, het bebouwingsbeeld en structuur van het stadje nog samenhangend en waardevol is;

dat, het gebied mitsdien een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en zijn ruimtelijke structurele samenhang;

Gelet op artikel 35 en artikel 36 van de Monumentenwet 1988;

Gehoord de raad van de gemeente Ootmarsum, Gedeputeerde Staten van Overijssel, de Raad voor het Cultuurbeheer en de Rijksplanologische Commissie;

#### Besluiten

Het gebied in de gemeente Ootmarsum zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. 171 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit, aan te wijzen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988;

De termijn voor het vaststellen van een ter bescherming strekkend bestemmingsplan als bedoeld in artikel 36, eerste lid, vast te stellen op drie jaar, te rekenen vanaf datum dezes.

Van deze beschikking, waarvan tenminste mededeling zal worden gedaan in de Nederlandse Staatscourant, zal afschrift worden gezonden aan de raad van de gemeente Ootmarsum, Gedeputeerde Staten van Overijssel, de Raad voor het Cultuurbeheer en de Rijksplanologische Commissie.

Op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken daartegen binnen zes weken na de dag waarop het aangevallen besluit bekend is gemaakt, een bezwaarschrift indienen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Een dergelijk bezwaarschrift dient u te adresseren aan het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, de Aspectdirectie Wetgeving

en Juridische Zaken, Kamer J-463, Postbus 25000, 2700 LZ Zoeter-  
meer.

Terminste deze beschikking of een kopie daarvan moet bij het  
bezwaarschrift worden gevoegd.

De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Weten-  
schappen,

A. Nuis

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening  
en Milieubeheer,

Margaretha de Boer

13 MEI 1996

# Beschermde Stads- en Dorpsgezichten ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet 1988

## Ootmarsum

gemeente Ootmarsum

Aanvulling op de toelichting bij het besluit tot  
aanwijzing van Ootmarsum als beschermd  
stadsgesicht.

### Resultaat gevoerd overleg

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 35  
(voorheen 20) van de monumentenwet zijn de  
raad van de gemeente Ootmarsum, Gedeputeerde  
Staten van Overijssel, de Rijksplanologische  
Commissie en de Raad voor het Cultuurbeheer  
gehoord over het voorstel Ootmarsum aan te  
wijzen als beschermd stadsgesicht. Genoemde  
instanties hebben positief geadviseerd met  
betrekking tot de voorgenomen aanwijzing.

Op advies van de Provincie Overijssel en de  
gemeente Ootmarsum is de "kloostertuin", in  
het noordoosten van het te beschermen gebied,  
buiten de begrenzing gelaten. De historische  
ruimtelijke waarderingskaart is conform het  
advies van de Provincie Overijssel in gewijzigde  
vorm bijgevoegd.

### Rechtsgevolg

Op grond van artikel 36, eerste lid van de  
Monumentenwet 1988 dient de gemeenteraad ter  
bescherming van een beschermd stads- of  
dorpsgesicht een bestemmingsplan vast te stellen  
als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke  
Ordening.

De termijn voor het vaststellen van een ter  
bescherming strekkend bestemmingsplan als  
bedoeld in artikel 36, eerste lid, is vastgesteld  
op drie jaar, te rekenen vanaf datum dezes.

### Erratum

In verband met de inwerkingtreding van de  
Monumentenwet 1988 per 1 januari 1989 dient  
in de plaats van "artikel 20 van de Monumentenwet"  
gelezen te worden: "artikel 35 van de Monumentenwet  
1988".

De verwijzing "artikel 37, lid 8 van de Wet op de  
Ruimtelijke Ordening" dient vervangen te worden  
door "artikel 36, eerste lid, van de Monumentenwet  
1988".



**OOTMARSUM**  
gemeente Ootmarsum

BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN

# BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN

## INGEVOLGE ARTIKEL 20 VAN DE MONUMENTENWET

### **OOTMARSUM** gemeente Ootmarsum

Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van Ootmarsum als beschermd stadsgezicht.

Het beschermde stadsgezicht omvat het op bijgaande kaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tekeningnummer 171 I) door een stippellijn omgrenste gebied.

Publikatie van de **Rijksdienst voor de Monumentenzorg**.

September 1987.

## Inleiding

Ootmarsum is gelegen in het noordoosten van Twente. Het is van oorsprong een typisch zogenaamd akkerburgerstadje ontstaan rond een oude frankische hof en kerk uit de Karolingische Tijd. Gedurende de Middeleeuwen ontwikkelt de stad zich tot een bescheiden handels- en verzorgingscentrum mede door de gunstige ligging langs de route Deventer-Hamburg. Na de Tachtigjarige Oorlog komt Ootmarsum tot relatief grote bloei onder andere door de textielnijverheid. Vanaf de 19de eeuw stagneert evenwel de ontwikkeling en blijft Ootmarsum een eenvoudig landstadje met slechts een regionale verzorgingsfunctie.

Doordat de ontwikkeling zich geleidelijk voltrekt, is het historisch aspect ook thans nog duidelijk herkenbaar aanwezig in de ruimtelijke opbouw van Ootmarsum. Deze opbouw kenmerkt zich vooral door het centraal gelegen kerkplein waaromheen, in een zekere regemaat, de bebouwing is gegroepeerd. Het merendeel van de straten komt uit op het kerkplein, het stratenpatroon is tamelijk dicht. Het stadje wordt gekenmerkt door bochtige straten, het ontbreken van doorgaande rooilijnen en de ligging van de panden los van elkaar.

De kenmerkende stadsstructuur, in samenhang met de historische waardevolle bebouwing, waartoe een achttiental beschermde monumenten behoort, levert een beeld van zodanige cultuurhistorische waarde, dat een aanwijzing van Ootmarsum als beschermd stadsgezicht gerechtvaardigd is.

## Ontstaan en ontwikkeling

De oudste betrouwbare vermelding van Ootmarsum dateert uit het jaar 917. Ter plekke is dan sprake van bisschoppelijke bezittingen. De toewijding van de kerk aan Simon en Judas duidt op hoge ouderdom. Alleen de eerste kerken in Nederland zijn aan apostelen toegewijd. De kerk van Ootmarsum heeft vrijwel zeker altijd op de plaats gestaan waar die zich nu bevindt. Bij opgravingen zijn diverse graven gevonden die als christelijke graven uit de 8ste eeuw geïdentificeerd konden worden. Het is aannemelijk dat deze eerste kerk gesticht is op het terrein van een hof, met name in verband met de veiligheid. De voorloper van de hof van Ootmarsum is een zogenaamde 'Wehrhof', een frankische versterking die onder andere de voorschriften van Karel de Grote inzake het christendom controleert. De situering van zulke hoven met kerkjes is meestal tussen de bestaande agrarische nederzettingen in, op een verkeersgunstige plaats. Zo ligt

Ootmarsum precies tussen twee latere marken, te weten Nutter en Olde Ootmarsum (een dubbele marke) in het noorden en Klein Agelo in het zuiden, in (zie fotobijlage, afb. 3). De bezittingen van de bisschoppen zijn in de loop van de tijd in Twente zo talrijk geworden dat het noodzakelijk is enkele hoven met de administratie en rechtspraak te belasten. De hof van Ootmarsum is daarvan de belangrijkste. Hoewel de hof waarschijnlijk al eerder zal hebben gefungeerd, wordt deze in 1332 voor het eerst vermeld. De hofboerderij van Ootmarsum heeft vermoedelijk binnen de latere stad, zoals die omwald en omgracht is, gestaan. Omtrent de preciese locatie van de hof zijn er aanwijzingen dat ze in het latere Schiltkwartier (het zuidwestelijke deel van de stad) heeft gestaan. In een acte uit 1393, toen de stad nog niet omwald was, is sprake van een zogenaamde bergvrede (een verdedigingstoren) bij de Poelsteeg. De Poelsteeg is de latere zuidelijke toegang tot de stad. Deze bergvrede heeft mogelijk op de plaats van de Wehrhof en later de bisschoppelijke hof gestaan. De naam schilt, die wijst op afweer en verdediging, versterkt deze mening evenals de situering van het voormalige hofmeiershuis op de hoek van de Grote Straat (vroeger Schiltstraat geheten) en de Ganzenmarkt op de plaats waar de hof vermoed wordt (zie fig. 1).

Ootmarsum is een typische representant van de in Westfalen, met name in het aan Twente grenzende Münsterland, voorkomende type stad die alle gekenmerkt worden door het zogenaamde 'Wigboldrecht', een bepaald soort stadsrecht dat met name de juridische kant ervan vertegenwoordigt. Ook Ootmarsum had dit recht, in 1314 wordt het toen reeds bestaande recht bevestigd door bisschop Guido van Henegouwen.

De ontwikkelingsgang van steden met een dergelijk recht vertoont een aantal opvallende overeenkomsten. Na het aanvankelijke begin van de hof met de reeds spoedig daarna gebouwde kerk wordt geleidelijk het kerkhof, aan enige zijden of geheel rondom, met kleine huisjes (spijkers genoemd) bebouwd. Deze bebouwing behoort in oorsprong grotendeels aan de zogenaamde 'volle boeren', landbouwers die volledig gerechtigd zijn in de marken. Deze spijkers dienen voor de opslag van goederen en tevens als noodbehuizing in tijden van gevaar. Zonder twijfel hebben vooral de hof en de kerk handelsverkeer aangetrokken, zeker in het geval van Ootmarsum dat aan de handelsroute Deventer-Hamburg ligt. Het marktverkeer vindt plaats op de weg of de wegruising

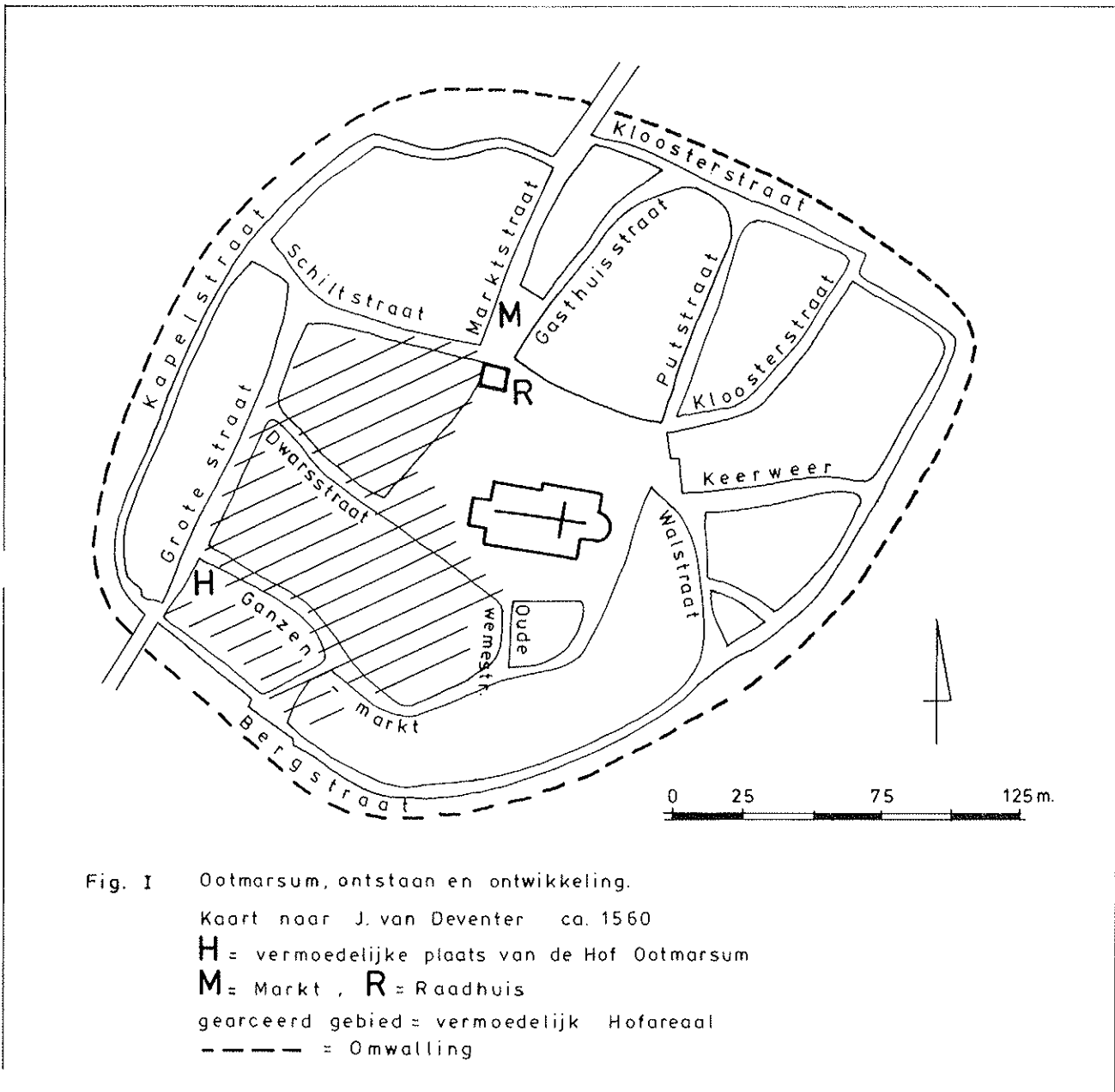
voor de uitgang van het kerkhof. De ontwikkeling van de markt(funcie) voltrekt zich dus buiten het kerkelijk areaal. Dit is kenmerkend voor de wigboldsteden en ook in Ootmarsum is dit het geval. Van een geplande regelmatige marktaanleg is derhalve geen sprake.

Het ontstaan van een zekere handelsactiviteit trekt handwerkslieden aan en veroorzaakt een verdere verdichting van de bebouwing. Ook keuters, niet in de marke gerechtigde boeren gaan de stad bevolken. Hun voornaamste middelen van bestaan zijn niet-agrarisch van aard, in tegenstelling tot de eerste bewoners. De uitbreiding van de bebouwing vindt plaats al dan niet planmatig in de reeds bestaande structuur en door opdeling van het voormalige hofterrein. Op deze uitbreiding wordt hieronder nog nader ingegaan. Ootmarsum kan aldus het beste omschreven worden als een zogenaamd 'akkerburger' stadje. Akkerburgers zijn stedelingen die naast een ambacht tevens de landbouw beoefenen. Ten gevolge hiervan vertonen de woonhuizen lange tijd een grote gelijkenis met boerenwoningen. Nu nog blijkt een relatief groot deel van de bebouwing in Ootmarsum van agrarische oorsprong. Behalve van de handel is het stadje dus afhankelijk van de landbouw en dit is tot in onze tijd min of meer zo gebleven. De stad Ootmarsum is ook nog ten dele gerechtigd in de marke Nutter en Olde Ootmarsum.

Het is onzeker wanneer Ootmarsum in juridische zin stad wordt, maar in 1325 worden de stadsrechtbepalingen door de bisschop Johan van Diest opnieuw bevestigd. De stad scheidt zich dan af van de marken Nutter en Olde Ootmarsum en Klein Agelo. Het is dan nog een open plaats. In 1397 verleent bisschop Frederik van Blankenheim middelen om de stad 'te begraven, te plancken en te vesten', hetgeen in 1405 gereed is. In 1431 is voor het eerst sprake van de Poelstegincpoort, de zuidelijke toegang tot de stad bij de Grote Straat.

In het jaar 1518 wordt echter door bisschop Philips van Bourgondië het bevel gegeven de vestingwerken te ontmantelen in verband met invallen der Geldersen. Kort daarna begint men evenwel weer de stad in staat van verdediging te brengen. In 1520 is er reeds sprake van een 'nye bolwerck' en in 1535 en 1544 worden twee nieuwe poorten gebouwd; de Houtenpoort bij de zuidelijke toegang en de Stenenpoort bij de noordelijke toegang tot de stad. In 1548 graaft men tussen de twee wallen die de stad omgeven een dubbele gracht, die een gaaf cirkelvormig beloop heeft.

De kaart van Jacob van Deventer (circa 1560) geeft een duidelijk beeld



van de ruimtelijke structuur uit die tijd (fotobijlage, afb. 1). Het compacte, grotendeels op het Kerkplein gerichte stratenpatroon, een gevolg van de hierboven beschreven ontwikkeling, springt dadelijk in het oog. In het centrum het kerkplein met de kerk en direct daar aan grenzend de eerste bebouwingssector van het oude hofareaal. Daaromheen liggen de latere uitbreidingen van Ootmarsum. Opvallend is hierbij het verschil tussen het noordelijke en zuidelijke deel. Het zuidelijke en westelijke deel, het vermoedelijke oorspronkelijke hofareaal, ligt als een relatief smalle schil tegen het centrum aan, eigenlijk slechts door één straat (de Grote Straat) onderbroken. Het noordelijk deel daarentegen is veel breder en wordt door tal van straten doorsneden. In tegenstelling tot het zuidelijke deel komen al deze straten uit op het Kerkplein waardoor

de centrale ligging van de kerk wordt benadrukt. Opvallend in deze is dat in het noordelijk deel de meeste straten een meer of minder gebogen beloop hebben, zodoende een vermoedelijk spontane uitleg benadrukkend, in tegenstelling tot het zuidelijk deel dat vanwege de aanpassing aan het oude hofareaal meer rechte straten heeft. Er zijn slechts twee toegangen tot de stad die door middel van de Grote Straat, de Schiltstraat en de Marktstraat met elkaar zijn verbonden. De doorgaande route vormt geen dominerend element in de plattegrond. Ten zuidoosten van de stad wordt, apart omgracht, het in 1811 gesloopte complex van de Commanderie der Duitse Orde aangegeven. Dit complex heeft echter geen invloed gehad op de vorming van de stadsplattegrond.

In het begin van de Tachtigjarige Oorlog (1568-1648) komt de stad

afwisselend in handen van de Staatsen en de Spanjaarden om in 1597 definitief door prins Maurits veroverd te worden. De stad wordt vervolgens geheel ontmanteld. Op de wal worden tuinen aangelegd die verkocht of verhuurd worden aan de burgers. Ootmarsum is sindsdien niet meer versterkt. De poorten dienen nu alleen tot afsluiting bij nacht, niet meer voor verdediging. In de 19de eeuw zijn ze uiteindelijk gesloopt. In de daaropvolgende eeuwen heeft Ootmarsum een betrekkelijke welvaart gekend met name door de textielnijverheid. Mede door zijn reeds gememoreerde ligging aan de handelsroute Deventer-Hamburg kon het stadje zich opwerken tot het centrum van noordoost Twente. Het raadhuis wordt in 1564 verplaatst van de Holtenpoort naar de Markt. In 1778 brandt het af en wordt vervangen door het huidige gebouw. Uit



deze tijd stammen tevens een aantal patriciërshuizen, waarvan het Cremershuis uit de 17de eeuw in de Marktstraat een fraai voorbeeld is. In 1810/11 wordt de nederlands-hervormde kerk aan de Ganzenmarkt gebouwd. Tot de bouw van deze kerk is besloten omdat Koning Lodewijk in 1809 op bezoek in Ootmarsum aan de katholieken, die groter in getal zijn, hun oude kerk van voor de reformatie heeft teruggegeven. Op de kadastrale minuut uit 1829 staat een doorbraak recht tegenover de kerk aangegeven (het Pläske) van de Ganzenmarkt naar de Dwarsstraat, die vermoedelijk terzelfder tijd tot stand is gekomen.

De kadastrale minuut uit 1829 (fotobijlage, afb. 2) vertoont praktisch hetzelfde beeld als de kaart van Jacob van Deventer uit circa 1560. De wallen zijn evenwel geslecht, zoals hierboven beschreven is en inmiddels met name aan de westkant bebouwd. De aanleg van het Pläske is hierboven reeds genoemd. Het noordoostelijke gedeelte van de 'ringweg' aan de binnenkant van de voormalige wallen is verdwenen. Hier is een klooster en gasthuiscomplex gebouwd.

Uit de volkstelling registers uit die tijd valt af te leiden dat er binnen de stad een zekere ruimtelijke differentiatie naar beroepen bestaat. Zo bevinden de kooplieden, de winkels, de horeca en de renteniers zich merendeels in het westen van de stad langs de doorgaande route van de Marktstraat, de Schiltstraat, de Grote Straat en de noordzijde van het Kerkplein. De ambachten bevinden zich grotendeels in het oosten van de stad met de oostzijde van het Kerkplein, de oostelijke Kloosterstraat en het zuiden van de Walstraat als uitgesproken ambachtsstraten. Het oostelijk deel van de stad is over het algemeen ook minder dicht bebouwd. Verder zijn er een drietal uitgesproken textielbuurten waar voornamelijk wevers wonen. Dit zijn de Putstraat met aansluitend een gedeelte van de Kloosterstraat en de Keerweer en enigermate het noordelijk deel van de Kapelstraat. De Kapelstraat heeft een achterstraat karakter met stallen en pakhuizen. Deze straat heet op de kadastrale minuut dan ook Achterom. Opvallend in het totaalbeeld van de beroepsbevolking is het relatief grote aantal renteniers (16%) en wevers (ook 16%).

Van het oorspronkelijke landbouw karakter is niet veel meer te merken. Er bevinden zich nog slechts zes landbouwers (3%) in Ootmarsum.

De verschillen in situering, vorm en omvang van de bebouwing, die van bovenstaande differentiatie het gevolg zijn, zijn ook in het huidige stadsbeeld nog herkenbaar.

Het ontbreken van een rechte rooilijn en de ligging van de panden los van elkaar, hetgeen typerend is voor de oost-nederlandse stadjes, is duidelijk waarneembaar. De wisselende ligging ten opzichte van de straat is mogelijk een restant van de agrarische oorsprong van de verkaveling.

Vanaf de 19de eeuw treedt in Ootmarsum een proces van economische achteruitgang op. De richting van het handelsverkeer wijzigt zich en het stadje komt in de periferie te liggen. Het gemis aan goede waterwegen wordt reeds in de 18de eeuw gevoeld. De verlenging van het kanaal Zwolle-Almelo naar Nordhorn in de tweede helft van de 19de eeuw, die ten zuiden van Ootmarsum komt te liggen, komt te laat tot stand om hierin nog te voorzien. Ootmarsum komt evenmin aan het spoorwagennet te liggen. Terwijl geheel Twente opleeft onder invloed van de fabrieksmatige textielindustrie, stagneert de ontwikkeling van Ootmarsum. Het blijft alleen een centrumfunctie vervullen voor de directe omgeving. Aan het eind van de 19de eeuw worden de stadspoorten gesloopt en de gracht gedempt waarover het huidige tracé van de ringweg om de stad loopt.

In de 20ste eeuw is, evenals de eeuwen daarvoor, aan de ruimtelijke structuur weinig veranderd. De enige veranderingen van belang zijn enkele doorbraken door de voormalige wallen. Zo zijn in 1938 de huizen aan de Keerweer afgebroken. In het begin van de Tweede Wereldoorlog is het Kerkplein opgehoogd en van een keienmuurtje met trapopgangen voorzien. Bij de nederlands-hervormde kerk is het pleintje enigszins vergroot na de wederopbouw van door bominslag verwoeste huizen.

Na de Tweede Wereldoorlog is er een doorbraak bij de Schiltstraat gekomen. Door afbraak van het huis ter plekke op de hoek van de Grote Straat - Schiltstraat is hier een pleinachtige ruimte ontstaan. Er is tevens een doorbraak gemaakt ten zuidoosten van het Kerkplein, waartoe het voormalige burgemeestershuis aan de Ganzenmarkt is afgebroken. Verder zijn er enige ondergeschikte uitgangen aan de Kapelstraat gekomen en bij het verlengde van de Kloosterstraat. De verbinding tussen de Bergstraat en de Walstraat is verdwenen doordat de Bergstraat in het oosten door bebouwing is afgesloten. De voormalige weversbuurten hebben, behalve aan de Keerweer, een nieuwe bebouwing gekregen, waarbij tevens een verdere verdichting is opgetreden.

In 1965 heeft er een uitbreiding van het stadhuis plaatsgevonden aan het Kerkplein direct ten zuiden van het

oude raadhuis op in 1829 nog open terrein. In 1977 vindt een verdere vergroting plaats.

Sinds de zestiger jaren is een aanvang gemaakt met de rehabilitatie van de historische bebouwing. Oude panden worden opgeknapt en nieuwe, binnen de oorspronkelijke ruimtelijke structuur passend, gebouwd.

De grote na-oorlogse bevolkingsgroei wordt buiten de voormalige omwalling opgevangen in nieuwbouwwijken.

Ootmarsum is hierdoor in de loop van de tijd praktisch geheel ingesloten door recente woongebieden.

### Huidig ruimtelijk karakter

In de ruimtelijke opbouw van het tegenwoordige Ootmarsum is de hiervoor geschetste historische ontwikkeling goed herkenbaar gebleven. De ruimtelijke structuur wordt nog steeds bepaald door de centraal gelegen kerk met kerkplein waarop het merendeel van de straten uitkomt. Daarnaast kan het, door de voormalige omwalling ontstane concentrische bebouwingspatroon als kenmerkend voor Ootmarsum worden beschouwd.

Het stadje kan globaal in twee delen gescheiden worden: een westelijk en een oostelijk. Het westelijke deel wordt in het algemeen gekenmerkt door rechte straten (Grote Straat, Schiltstraat en Marktstraat), terwijl het oostelijk deel opvalt door straten met een grotendeels gebogen beloop.

De stad wordt omsloten door twee ringwegen. Eén gevormd door de straatjes langs de binnenkant van de voormalige wal en één aangelegd op de plaats van de voormalige gracht; de Oost- en Westwal. Opvallend is het oplopen van het straatniveau in westelijke richting in de gehele stad.

Binnen het oude Ootmarsum zijn door de uiteenlopende functies en vestigingspatronen belangrijke verschillen ontstaan in de karakteristiek aan bebouwingen en open ruimten. Het meest opvallende is hierbij de overgang van de specifiek stedelijke ruimten aan de westzijde van de stad (met name Grote Straat, Schiltstraat, Markt en Marktstraat) naar de meer landelijke inrichting aan de oostkant (met name Keerweer en Walstraat), waarbij het Kerkplein en de Kloosterstraat, Putstraat en Ganzenmarkt een tussenpositie innemen. Bepalend voor deze overgangen zijn de reeds hierboven beschreven oorspronkelijke concentraties van beroepsgroepen en de daaruit voortvloeiende bebouwingstypen binnen de verschillende stadsgebieden. In deze heeft het westelijk deel, waar zich het handelsverkeer afspeelde, zich ontwikkeld tot een

besloten, steenachtig gebied en het oostelijk deel bleef een meer open geheel waar zich de ambachtslieden vestigden.

De twee belangrijkste open ruimten van de stad, de Markt en het Kerkplein vormen min of meer de twee pendanten van de bovenbeschreven tweedeling. De Markt is een kleine besloten, versteende ruimte, terwijl het Kerkplein een ruim, open karakter heeft met gras en hoog opgaande bomen.

In de bebouwing is de bovenbeschreven differentiatie weerspiegeld. De hoge beeldkwaliteit van de stadsbebouwing, waaronder zich achttien beschermde monumenten bevinden, levert een belangrijke bijdrage aan het cultuur-historisch karakter van het stadje. De bebouwing bestaat merendeels uit panden met één bouwlaag onder een zadeldak. De nokrichting is afwisselend loodrecht of evenwijdig aan de straat.

Als bouw materiaal voor de gevels is vrijwel uitsluitend baksteen toegepast, terwijl de daken overwegend met rode gebakken pannen zijn gedekt.

Verder kan de verticale gerichtheid van de gevelopeningen nog als een algemeen bebouwingskenmerk worden genoemd.

De onderlinge verschillen in hoogten, geveltypen en kapvormen benadrukken de individualiteit van de gebouwen zonder dat daarmee de samenhang in het bebouwingsbeeld verloren gaat.

Op de als bijlage opgenomen historisch-ruimtelijke waarderingskaart is met het oog op de aanwijzing van Ootmarsum als beschermd stadsgezicht, de historisch ruimtelijke waarde van de stad in de bestaande situatie in hoofdlijnen weergegeven.

### **Nadere typering te beschermen waarden**

In het middelpunt van de stad ligt de rooms-katholieke kerk op het Kerkplein. Door de gerichtheid van het merendeel van de straten daarop, neemt de kerk een dominante plaats in binnen de ruimtelijke opbouw van Ootmarsum. De kerk is een pseudo-basiliek in zuiver Westfaalse romanogotiek uit het midden van de dertiende eeuw. Het gehele gebouw is uit Bentheimer zandsteen opgetrokken.

Het plein heeft, door zijn middeleeuwse oorsprong, een typische onregelmatige hoofdvorm die door de bebouwingswanden en de daaraan grenzende bestrating rondom wordt begrensd. Aan de westkant, voor de hoofdingang van de kerk is het middendeel van het plein bestraat, het overige gedeelte is gras.

Door de excentrische ligging van de

kerk in het zuidoosten van het plein is aan de noordzijde een grote groene open ruimte ontstaan die door de beplanting met bomen rondom, een intiem karakter heeft. In het oosten is, in de vorm van een keermuur, een belangrijk niveauverschil (circa 1,50 meter) met de straat aanwezig dat naar het westen toe geleidelijk afneemt.

De overgangspositie die het plein in de stadsstructuur inneemt tussen het meer open gebleven, landelijk aandoende, oosten en het meer verstedelijke handelskwartier in het westen, wordt enigszins weerspiegeld in de bebouwing. Aan de west- en noordzijde van het plein bevinden zich grootschalige gebouwen, merendeels bestaande uit twee bouwlagen onder een schilddak met blauwe gebakken pannen, terwijl het oosten en zuiden voornamelijk bestaat uit gebouwen met één bouwlaag onder een zadeldak met rode gebakken pannen. Opvallend is hier het relatief grote aantal dakschilden aan de straatkant in de vorm van een wolfseind hetgeen kenmerkend is voor de agrarische bouwstijl. Op deze wijze komt de typerende ontwikkeling van Ootmarsum als akkerburgerstadje op markante wijze tot uitdrukking.

De Ganzenmarkt neemt, evenals het Kerkplein, een overgangspositie in het stadsbeeld in. Het is de enige grote west-oost lopende straat in Ootmarsum. Samen met het Kerkplein is het tevens de enige rechtstreekse verbinding tussen het westelijk deel en het oostelijk deel van de stadsstructuur. Opvallend in deze straat is dat vrijwel alle bebouwing, geplaatst in een sterk verspringende rooilijn, de nokrichting loodrecht op de straat heeft gericht.

De neo-classicistische nederlands-hervormde kerk aan het westzijde van de Ganzenmarkt vormt een opvallend element in het straatbeeld. Deze kerk is dominant georiënteerd op het Pläske, het verbindingstraatje met de Dwarsstraat.

Het hier aanwezige pleintje bij de Bergstraat met waterput is typerend voor Ootmarsum door de herkenbaarheid van de schilsgewijs opgebouwde bebouwingsstructuur.

Het kenmerkende aspect van het westelijke deel van Ootmarsum is dat de doorgaande route via de Grote Straat, de Schiltstraat, de Markt en de Marktstraat langs het kerkterrein heen loopt en niet georiënteerd is op het Kerkplein. Dit komt bij de Grote Straat nog het sterkst naar voren. Het is namelijk de enige straat (uitgezonderd de ring van straatjes langs de voormalige wallen) die niet direct of indirect op het Kerkplein uitmondt. Op deze wijze komt de

secundaire ontwikkeling van dit deel van Ootmarsum tot handelsplaats in de ruimtelijke structuur tot uitdrukking.

Ook aan de bebouwing is de (oorspronkelijke) handelsfunctie van dit stadsdeel nog herkenbaar. De bebouwing bestaat er voornamelijk uit winkels. Kenmerkend is de grote variatie in kapvormen, waarbij top- en lijstgevels voorzien van rode en relatief gezien ook veel blauwe pannen elkaar afwisselen. De Marktstraat valt in dezen op door het grote aantal topgevels in vergelijking met overig Ootmarsum.

De Gasthuisstraat is een achterstraat van de Marktstraat. De hoge bebouwing van merendeels twee bouwlagen van de Marktstraat loopt door tot aan de Gasthuisstraat. Hierdoor heeft dit nauwe straatje een erg besloten karakter.

In dit deel van de stad komen de meeste panden voor met twee bouwlagen. Tevens zijn hier veel schilddaken aanwezig en staat het merendeel van de bebouwing met de nokrichting loodrecht op de straat.

Hier bevinden zich ook de aanzienlijker panden waarvan het 17de-eeuwse Cremershuis aan de Marktstraat het fraaiste voorbeeld is. Het raadhuis uit 1778 aan de Markt, met een voorgevel van Bentheimer steen met rococo-ornament, neemt een belangrijke plaats in de stadsstructuur in. De situering tussen de Markt en het Kerkplein markeert de overgang tussen de gebieden met een handels-respectievelijk kerkelijke functie.

In het oostelijk deel van de stad komt het oorspronkelijk agrarische karakter van Ootmarsum het sterkst naar voren. De vele groene open ruimten zijn typerend voor dit stadsdeel en benadrukken de landelijke sfeer. Het zijn voornamelijk tuinen en er is een groot grasperk aan de Oostwal aanwezig.

De voormalige open relatie met het achterland is alleen hier, in het noordoosten bij het klooster, ten oosten van de Cellenkampstraat, nog aanwezig.

De bebouwing bestaat in dit stadsdeel vrijwel uitsluitend uit één bouwlaag onder een zadeldak. Kenmerkend is hier het voorkomen van het, relatief gezien, grote aantal dakschilden aan de straatkant in de vorm van een wolfseind, waaronder de voorgevel enigszins is opgetrokken. Met name in de Walstraat komt dit veelvuldig voor.

Het zuidelijk deel van de Kloosterstraat kenmerkt zich door het grote aantal topgevels al dan niet in hout uitgevoerd.

Dit zelfde kan gezegd worden voor de bebouwing ten zuiden van de Keerweer. Hier is sprake van een achterkant situatie met grotendeels houten topgevels.

Typend voor de ruimtelijke structuur van Ootmarsum is de ring van straatjes rondom de stad die de plaats van de voormalige omwalling aangeven. Het zijn nauwe straatjes met een gebogen beloop.

De Kapelweg en de Bergstraat hebben zich ontwikkeld tot achterstraatjes van respectievelijk de Grote Straat en de Ganzenmarkt. De tuinen van de bebouwing aan deze hoofdstraten grenzen aan de Kapelweg en de Bergstraat. Aan de noordkant van de Kapelweg is dit patroon doorbroken door recente nieuwbouw van een bejaardenhuis.

De Kloosterstraat in het noorden van Ootmarsum heeft zich niet tot achterstraat ontwikkeld. Hier bevindt zich bebouwing aan weerszijden van de straat.

Kenmerkend voor al deze ringstraatjes is dat de bebouwing grotendeels stadwaarts is gericht. Bij de voormalige stadspoorten evenwel loopt de gerichtheid van de bebouwing met de hoofdstraten mee, dat wil zeggen dat alleen daar de oriëntatie naar buiten is gericht.

Opvallend in het gehele stadsbeeld is het ontbreken van doorgaande rooilijnen en de ligging van de panden los ten opzichte van elkaar. De door deze vrije ligging ontstane tussenruimten vormen de zogenaamde druppotten. De aanwezigheid van dergelijke goten was in de Middeleeuwen vrij algemeen maar uit de grotere steden is bekend dat vanaf de 16de eeuw de druppotten verdwijnen en uiteindelijk de volle erfbreedte voor de panden wordt benut, waarbij gemeenschappelijke zijmuren ontstaan. Meestal werd een gemeenschappelijke stenen tussenmuur uit een oogpunt van brandveiligheid door de overheid sterk bevorderd en werd ook het bouwen van de voorgevels in aangegeven rooilijnen voorgeschreven. Dit proces lijkt in Ootmarsum achterwege te zijn gebleven. Ook bij andere stadjes in oost-Nederland kan dit worden geconstateerd.

De door het ontbreken van doorgaande rooilijnen en aaneengesloten bebouwing veroorzaakte variërende ligging van de panden ten opzichte van elkaar en de wisselende straatbreedtes vormen een belangrijk kenmerk van de structuur. De onderling verspringende bebouwing resulteert, in samenhang met het gebogen beloop van veel straten, in een boeiend ruimtelijk beeld met een met name in het westen besloten karakter.

Als bijzonder gegeven dient vermeld te worden dat bij een aantal panden in de stad in de gevels of zijmuren nog de traditionele houten vakwerkconstructie zichtbaar is. Blijkens recent bouwhistorisch

onderzoek dateert het merendeel van deze constructies uit de 17de eeuw. Voorbeelden zijn te vinden bij panden in de Grote Straat, de Marktstraat en aan de Keerweer.

De straatprofielen hebben alle de traditionele driedeling. In het westelijk deel bestaan de straten voornamelijk uit kleine kinderkopjes en de stoepen uit rode klinkers in half steens verband, beide van elkaar gescheiden door een molgoot. In het oostelijk deel zijn de straten, evenals de stoepen voornamelijk in rode klinkers uitgevoerd.

### **Omgrenzing beschermd gebied**

De beschreven kwaliteiten van de historisch-ruimtelijke structuur en van de bebouwing van Ootmarsum, alsmede de herkenbaarheid van de historische ontwikkeling in het stadsbeeld rechtvaardigen een aanwijzing als beschermd stadsgezicht ingevolge artikel 20 van de Monumentenwet.

Tot het aangewezen stadsgezicht behoren de samenhangende onderdelen van de ruimtelijke structuur, waaruit de historische ontwikkeling is af te lezen. Dit betreft in eerste instantie geheel Ootmarsum binnen de oude omwalling, de huidige West- en Oostwal, alsmede het stuk open gebied ten noordoosten van de stad aan de Cellenkamp en de bebouwing bij de zuidelijke toegang tot de stad, bij de Grote Straat.

De begrenzing van het beschermde stadsgezicht is weergegeven op de bijgevoegde kaart, nummer 171 I.

### **Rechtsgevolg bescherming**

Ter effectivering van de bescherming van het aangewezen stadsgezicht moet, ingevolge artikel 37, lid 8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, een bestemmingsplan worden ontwikkeld of herzien. De toelichting op de aanwijzing als beschermd stadsgezicht kan daarbij wat het beschermingsbelang betreft als uitgangspunt dienen.

Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als een zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen. De aanwijzing beoogt op die wijze een grondslag te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling die recht doet aan de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

### **Geraadpleegde literatuur:**

*Gerard, J.N.A.; Gerard-Lotgerink, H.G.; Kamp H.; Kamp-Kraageveld, R. en Tenniglo J.*

De Hof Ootmarsum, uit de geschiedenis van een landsheerlijke hof. Utrecht, 1984.

*Klaas, G.F.*

Beknopte geschiedenis van de parochiekerk van de H.H. Simon en Judas te Ootmarsum. Ootmarsum, 1972.

*Kroeschell, K.*

Weichbild. Untersuchungen zur Struktur und Entstehung der mittelalterlichen Stadtgemeinde in Westfalen. Köln, 1960.

*Olde Meierink, L.H.M.*

Verzamelde gegevens betreffende Ootmarsum. Afdeling Onderzoek en Documentatie Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist, 1979.

*Snuif, C.J.*

Verzamelde bijdragen tot de geschiedenis van Twenthe. Amsterdam, 1930.

### **Colofon:**

Uitgave van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist.

Historisch-geografisch en stedenbouwkundig onderzoek:  
Drs. J.L. van Tilburg, Leusden.

Foto's:

Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, Apeldoorn (afb. 2);  
Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist (afb. 1, 3, 4, 5);  
Topografische Dienst, Emmen (omslag).

Kaarten en illustratie in de tekst:  
Studio Ineke van der Burg, Bilthoven.

Verkoopprijs f 10,-.

Deze publikatie is schriftelijk of telefonisch te bestellen bij het Distributiecentrum DOP  
Postbus 20014

2500 EA 's-Gravenhage.

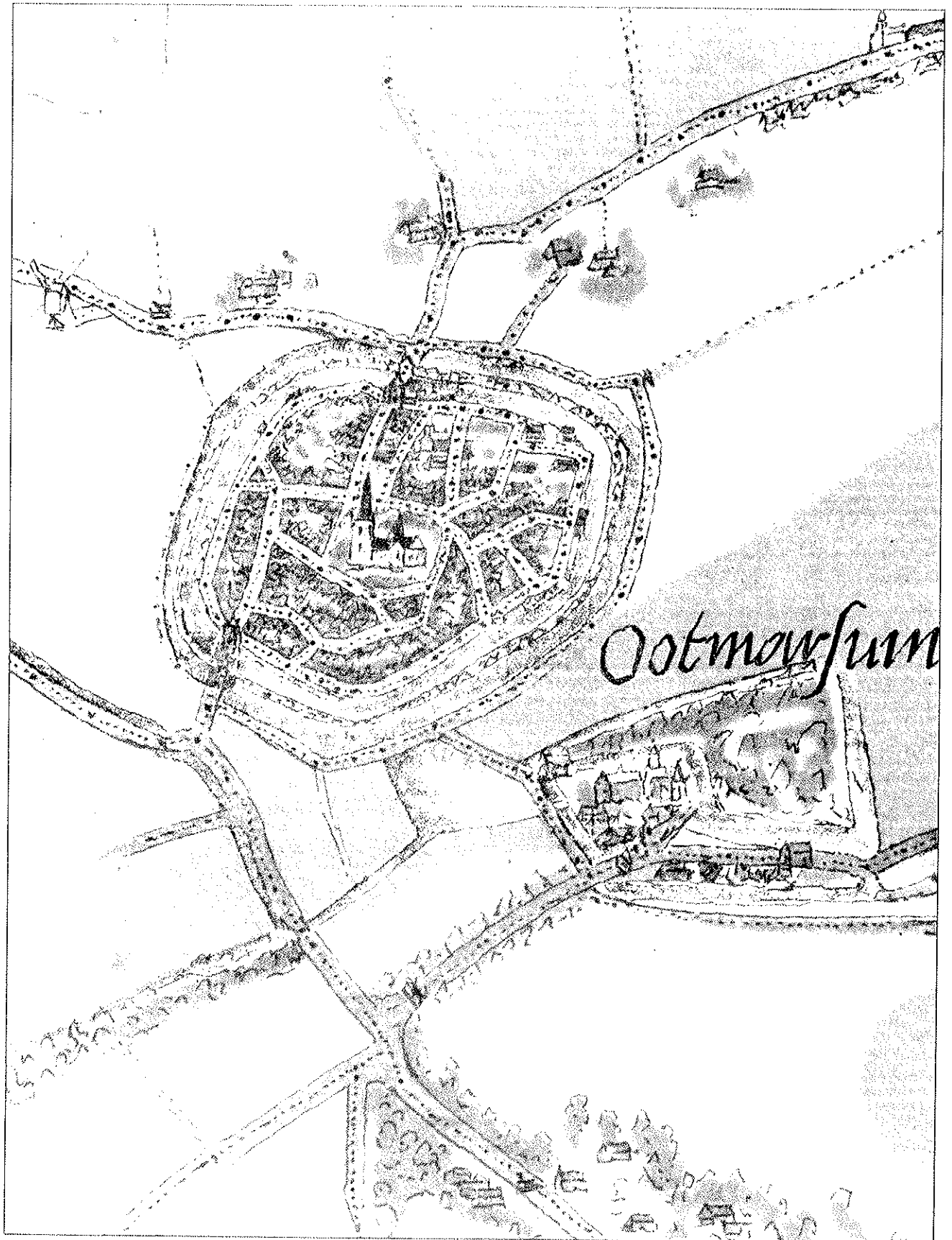
Telefoon: 070-789880.

Onder vermelding van bestelnummer of ISBN 9034612112.

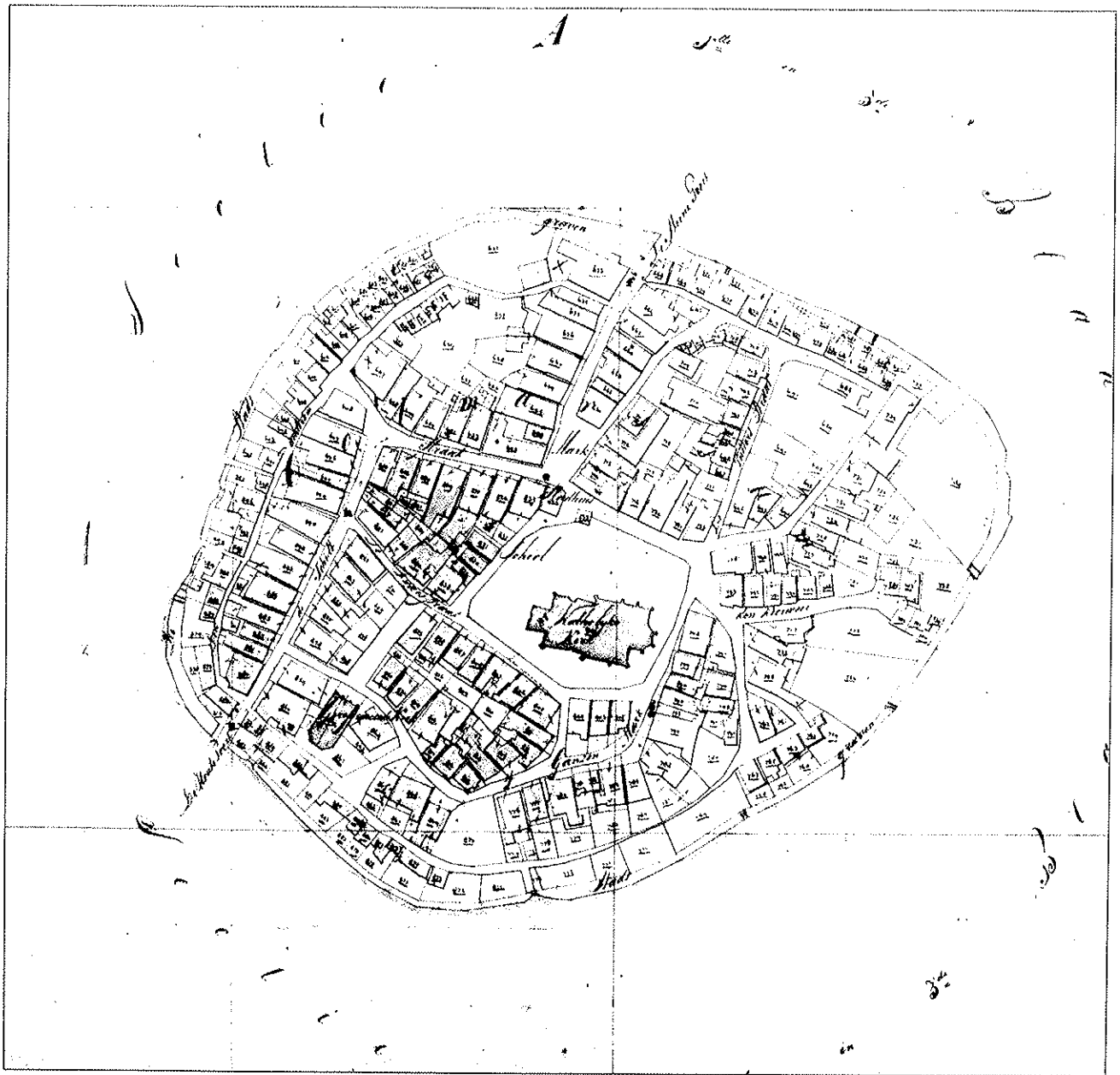
Druk:

Staatsdrukkerij, 's-Gravenhage.

# Fotobijlage



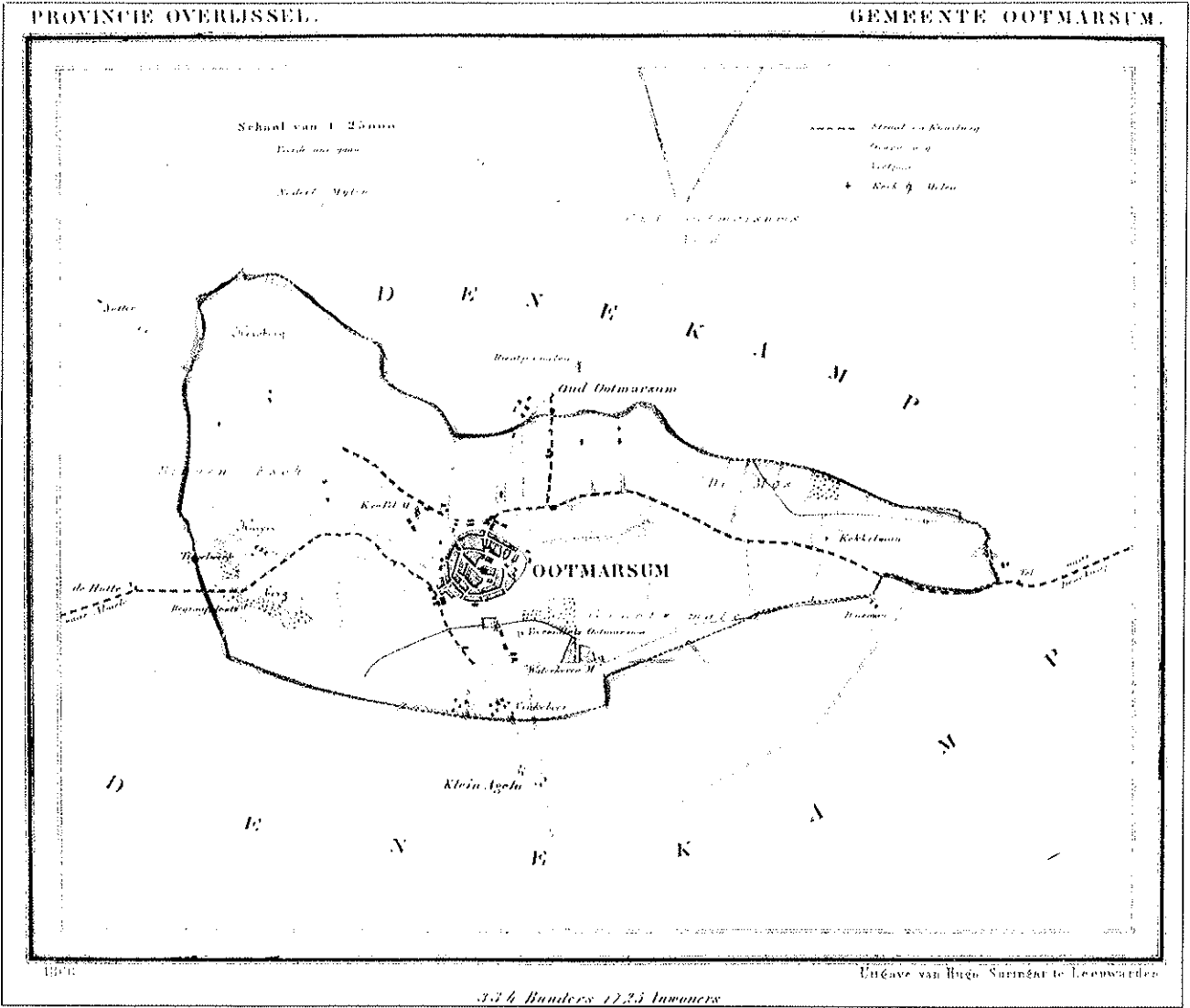
Afb. 1. Nederlandsche steden in de 16e eeuw; plattegronden van Jacob van Deventer, 1916-1923 (facsimile herdruk van ca. 1560), blad Ootmarsum, fragment.



Afb. 2. Kadastraal Minuutplan gemeente Ootmarsum, 1829, fragment.



Afb. 3. Topographische en Militaire Kaart van het Koninkrijk der Nederlanden, 1973 (facsimile herdruk van 1848), blad 28, fragment.

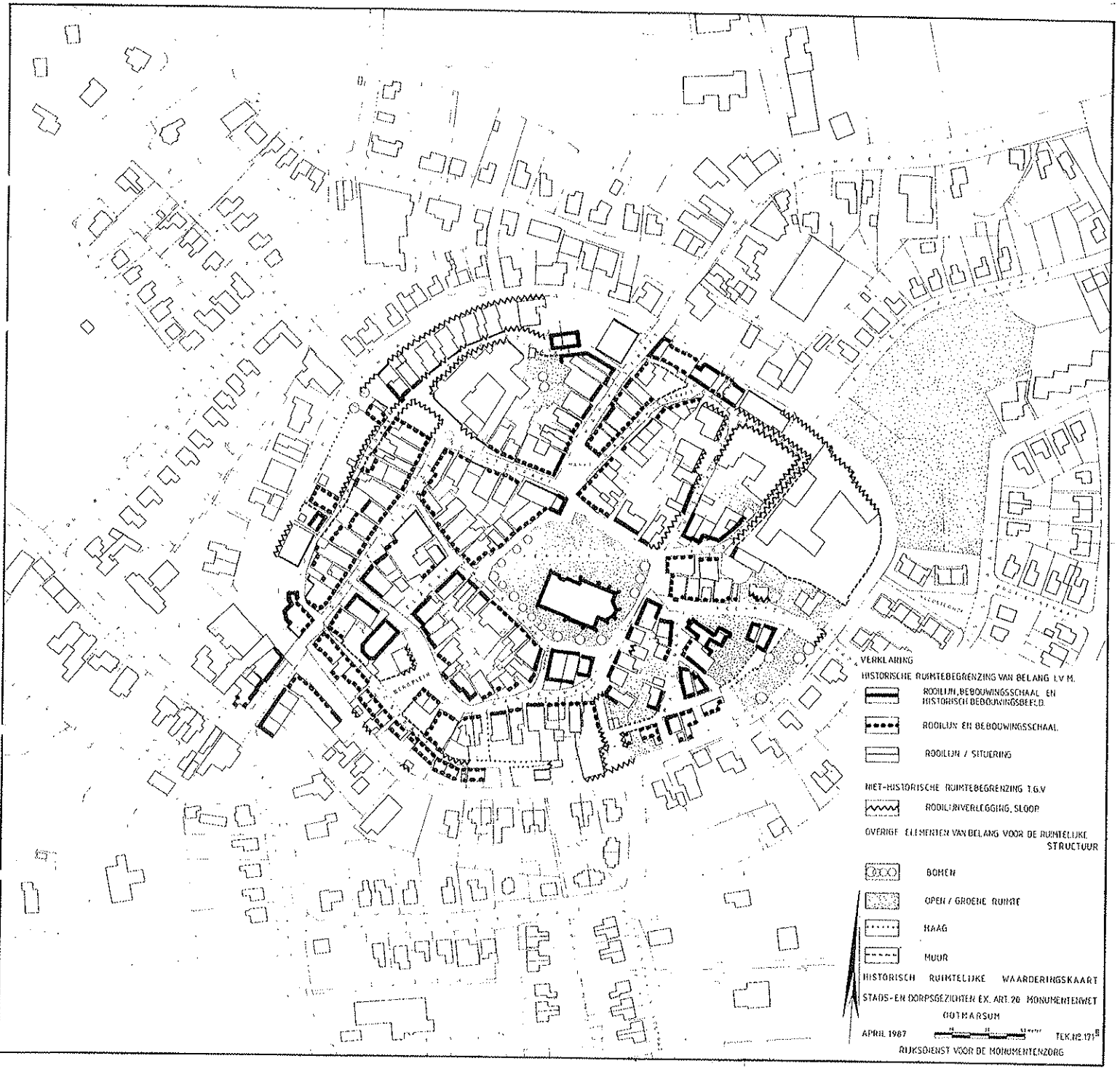


Afb. 4. J. Kuyper Gemeente-atlas van Nederland 1866, provincie Overijssel, gemeente Ootmarsum.













**VERKLARING**





**HISTORISCHE RUIMTEBEGREINZING VAN BELANG LV.M.**

-  ROOPLIJN, BEBOUWINGSSCHAAL EN HISTORISCH BEBOUWINGSBEEELD.
-  ROOPLIJN EN BEBOUWINGSSCHAAL.
-  ROOPLIJN / SITUERING


**NIET-HISTORISCHE RUIMTEBEGREINZING T.G.V.**

-  ROOPLIJN/VERLEGGING, SLOOP

**OVERIGE ELEMENTEN VAN BELANG VOOR DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR**

-  BOMEN
-  OPEN / GROENE RUIMTE
-  HAAG
-  MUUR

**HISTORISCH RUIMTELIJKE WAARDERINGSKAART**  
**STADS- EN DOORPSGEZICHTEN EX. ART. 26 MONUMENTENWET**  
**GOUTHARSUM**

APRIL 1987  TEK. 12.171<sup>B</sup>  
 RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG



## **Regels**

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Klooster Ootmarsum 2015 met identificatienummer NL.IMRO.1774.OOTBPKLOOSTER2015-VG01 van de gemeente Dinkelland.

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

#### 1.3 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren.

#### 1.4 aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid dat door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### 1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### 1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.7 achtererfgebied:

het gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.

#### 1.8 archeologische waarden

de waarden die verband houden met het zich in de bodem bevinden van voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde van algemeen belang zijn.

#### 1.9 arcade

is een bogengalerij, elk van de achtereenvolgende bogen die rusten op kolommen.

#### 1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 1.11 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

#### 1.12 bedrijf:

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

**1.13 bedrijfsvloeroppervlak (bvo):**

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, trappenhuisen, gangen en overige dienst ruimten.

**1.14 bestaand:**

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:
  - 1. bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;
  - 2. aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning;
- b. ten aanzien van het overige gebruik:
  - 1. bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

**1.15 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.16 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.17 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

**1.18 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**1.19 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.20 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelders, zolders en vieringen.

**1.21 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.22 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.23 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**1.24 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.25 carport:**

staanplaats, stalling voor een motorvoertuig onder een vrijstaand dak of afdak aan het huis.

**1.26 dak:**

iedere vorm van bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.27 dakopbouw:**

een opbouw op een dak.

**1.28 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.29 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:**

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

**1.30 dienstverlening:**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

**1.31 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond.

**1.32 erf:**

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw.

**1.33 erotisch getinte vermaaksfunctie:**

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

**1.34 evenement:**

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak zoals beschreven in de Algemene Plaatselijke Verordening;

Hieronder wordt mede verstaan: een herdenkingsplechtigheid.

**1.35 geaccidenteerd terrein:**

een perceel of een gedeelte van een perceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 m (glooiend landschap).

**1.36 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.37 (hoek)erker:**

een uitbouw met beperkte omvang, gerealiseerd voor een naar de weg of openbaar groen gekeerde gevel van het hoofdgebouw.

**1.38 hoofdgebouw:**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.



**1.39 horecabedrijf categorie 1:**

een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snack-kiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

**1.40 horecabedrijf categorie 2:**

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café restaurant, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, al dan niet in combinatie met logiesvertrekking of een zalencentrum;

**1.41 huishouding:**

een zelfstandig dan wel samenwonende persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree.

**1.42 kampeermiddel:**

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

**1.43 kap:**

een dak met een zekere helling.

**1.44 kelder:**

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, niet te gebruiken als woonruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 meter boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij 'bebouwing in geaccidenteerd terrein' gelegen beneden peil;

**1.45 kunstobject:**

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

**1.46 kunstwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

**1.47 logiesverstrekking bedrijf:**

een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies worden verstrekt, waarbij de logieswooneenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf; naast het verstrekken van logies worden accommodaties aangeboden voor dagverblijf en maaltijdbereiding.

**1.48 maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, sociaal-medische, culturele en sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

**1.49 noodtrap:**

een trap die uitsluitend is bestemd om het bouwwerk te ontvluchten.

**1.50 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

**1.51 peil:**

- a. voor bebouwing in geaccidenteerd terrein voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens met het openbare gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- b. voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar deze direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- c. voor gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. in andere gevallen bij gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein: de gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel die is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- e. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende terrein.

**1.52 perifere detailhandel**

detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woningrichtingsartikelen, waaronder meubelen.

**1.53 plat dak:**

een dak met een dakhelling van 0 graden tot 10 graden.

**1.54 productiegebonden detailhandel:**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

**1.55 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding.

**1.56 prostitutiebedrijf:**

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie.

**1.57 risicovolle inrichting:**

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare object.

**1.58 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.59 supermarkt:**

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel in voedings- en genotmiddelen.

**1.60 trappenhuis:**

verkeersruimte, waarin een trap ligt.

**1.61 verkoopvloeroppervlak (v.v.o.)**

binnenwerks met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn (kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen), wordt opgeteld.

**1.62 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

**1.63 voorgevel rooilijn:**

de begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, alsmede het verlengde daarvan;

**1.64 vuurwerkbedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld de periodieke verkoop in consumentenvuurwerk c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen.

**1.65 wet-/wettelijke regelingen:**

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

**1.66 winkel:**

een gebouw dat een ruimte omvat welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel;

**1.67 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

**1.68 woonhuis:**

een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2     de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.3     de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.4     de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.5     de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.6     de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:**

de afstand tussen de zijdelingse perceelgrenzen en het punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw waar die afstand het kortst is.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Centrum

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de begane grond en ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' tevens in de kelder;
- b. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de begane grond en ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' tevens in de kelder;
- c. detailhandel, met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de begane grond en ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' tevens in de kelder voor een oppervlakte van maximaal 170 m<sup>2</sup> v.v.o.;
- d. kantoren;
- e. horecabedrijven categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
- f. wonen, voor zover het de tweede en/of hogere bouwlaag betreft;
- g. bedrijven, die zijn genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën A en B;
- h. een ambachtelijke whiskeystokerij met een maximum oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> (exclusief berging/opslag);

met daaraan ondergeschikt:

- i. wegen en paden;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. openbare nutsvoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. tuinen, erven en terreinen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Centrum' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 3.1.
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag.

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de op de verbeelding (plankaart) aangegeven aanduidingen ten aanzien van de toegestane goot- en bouwhoogte dienen in acht genomen te worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de goothoogte van een dakopbouw ten hoogste gelijk is aan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, mits de dakopbouw plat is afgedekt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak (waarbinnen het hoofdbouw moet worden gebouwd) mag maximaal 85 m<sup>2</sup> bedragen, mits het bebouwingspercentage van het perceel maximaal 50 bedraagt;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat bij een dakhelling van 0 graden tot 10 graden (platte dakconstructie) de hoogte maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw mag bedragen;
- e. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan dient minimaal 3 meter te bedragen;
- f. de nokhoogte van een bijbehorend bouwwerk dient minimaal 1 meter lager te zijn dan de nok van het hoofdgebouw;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a t/m e geldt de voorgeschreven maatvoering niet voor

aangebouwde trappenhuizen;

- h. de bouwhoogte van een aangebouwd trappenhuis zal ten hoogste gelijk zijn aan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

### 3.2.3 Overkappingen en carports

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b gelden voor overkappingen en carports de volgende regels:

- a. mogen zowel binnen als buiten de bouwvlakken worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- b. mogen niet worden gebouwd op het voorerfgebied of vóór de voorgevelrooilijn;
- c. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan minimaal 1 meter dient te bedragen;

### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 2 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten of speeltoestellen mag ten hoogste 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een arcade mag ten hoogste 4,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 6 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - tuinmuur" ten hoogste 3,5 m bedragen.
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen.

## 3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning voor zover het de eerste bouwlaag betreft;
- b. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouding;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecabedrijven, anders dan de categorieën 1 en 2;
- e. detailhandel in de vormen perifere detailhandel, grootschalige detailhandel en/of supermarkten;
- f. risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en/of geluidszoneringsplichtige inrichtingen.

## **Artikel 4 Verkeer - Verblijf**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. straatmeubilair;
- d. evenementen;
- e. beeldende kunstwerken;
- f. terrassen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. verkeersvoorzieningen;
- l. tuinen, erven en terreinen.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Algemeen*

Op de voor 'Verkeer - Verblijf' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 4.1.

#### *4.2.2 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van beeldende kunstwerken of speeltoestellen zal ten hoogste 5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *4.3.1 Hoogte bouwwerk geen gebouw zijnde*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder b ten behoeve van bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan 5 meter;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 5 Waarde - Archeologie**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Voorrangsregeling*

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie'.

#### *5.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,50 m beneden maaiveld moet alvorens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

#### *5.2.3 Voorwaarden*

Indien uit het in lid 5.2.2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen Burgemeester en Wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *5.3.1 Vergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en):

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het graven en dempen van sloten, vaarten en andere watergangen;
- c. het aanbrengen van drainage;
- d. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.



### 5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup> beslaan.

### 5.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden moeten Burgemeester en Wethouders besluiten dat de aanlegvergunning pas kan worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overlegd waarin, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te verlenen moeten Burgemeester en Wethouders ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een ter zake deskundige.

### 5.3.4 Voorwaarden

Indien uit het in lid 5.3.3 sub b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen Burgemeester en Wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## 5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundig advies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

## **Artikel 6 Waarde - Beschermd stadsgezicht**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan "Klooster Ootmarsum 2015" aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

### **6.2 Bouwregels**

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'.

### **6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *6.3.1 Vergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- b. het wijzigen van weg- of straatprofielen en/of oppervlakteverhardingen;
- c. het verwijderen van bomen en opgaande beplanting met een stamdikte van meer dan 0,30 m;
- d. het graven en/of dempen van waterlopen en waterpartijen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- f. het geheel of gedeeltelijk slopen van in de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwde gebouwen, voorzover niet reeds een sloopvergunning op grond van de Monumentenwet 1988 is vereist.

#### *6.3.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds op basis van de Monumentenwet 1988 zijn bestemd.

#### *6.3.3 Toelaatbaarheid*

De in lid 6.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 4.9 van de toelichting weergegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.

### **6.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de ligging van de aangegeven naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gewijzigd, mits het straat en bebouwingsbeeld, met name tot uitdrukking komend in de mate waarin de bebouwing in de rooilijn is gebouwd, hierdoor niet in onevenredige mate wordt aangetast;

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 7    Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 8      Algemene bouwregels**

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, noodtrappen, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

## **Artikel 9      Algemene gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van al dan niet het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
- b. de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutiebedrijf;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van de wegen of de aansluiting van de wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of de intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van bouwwerken geen gebouw zijnde voor kunstobjecten, speelvoorzieningen, informatiezuilen, minicontainers, papiercontainers, glasbakken en vlaggenmasten. Met dien verstande dat:
  1. de hoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 5 meter;
  2. de hoogte van minicontainers, papiercontainers, glasbakken bedraagt maximaal 3 meter;
  3. de hoogte van informatiezuilen bedraagt maximaal 5 meter;
  4. voor kunstobjecten geldt een maximale hoogte van 8 meter;
  5. voor vlaggenmasten en lichtmasten (lichtmast t.b.v. verkeersveiligheid is vergunningsvrij) geldt een maximale hoogte van 10 meter;
  6. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter;
  7. het bruto-vloeroppervlak is niet groter dan 50 m<sup>2</sup>;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
  1. deze vergroting niet meer dan 10 m<sup>2</sup> per plaatselijke verhoging bedraagt;
  2. de vergroting leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- f. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken.

## **Artikel 11    Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in dié zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' wordt verwijderd, mits de betreffende gronden niet langer zijn aangewezen als beschermd stadsgezicht op grond van de Monumentenwet 1988.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 12 Overgangsrecht**

#### **12.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gedaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **12.2 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



### **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan Klooster Ootmarsum 2015 van de gemeente Dinkelland.



## **Bijlage bij regels**

## **Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
<b>15</b>	<b>10, 11</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN</b>	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
<b>17</b>	<b>13</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN TEXTIEL</b>	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
<b>18</b>	<b>14</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</b>	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	C
<b>20</b>	<b>16</b>	-	<b>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.</b>	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
<b>22</b>	<b>58</b>	-	<b>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</b>	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	20	-		
<b>24</b>	<b>20</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN</b>	

2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	C
<b>26</b>	<b>23</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN</b>	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	B
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
<b>28</b>	<b>25</b>	-	<b>VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)</b>	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m <sup>2</sup>	B
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m <sup>2</sup>	B
<b>30</b>	<b>26, 28, 33</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS</b>	
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
<b>33</b>	<b>26, 32, 33</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN</b>	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B
<b>36</b>	<b>31</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B
<b>40</b>	<b>35</b>	-	<b>PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER</b>	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	B
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	B

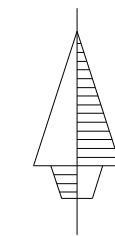
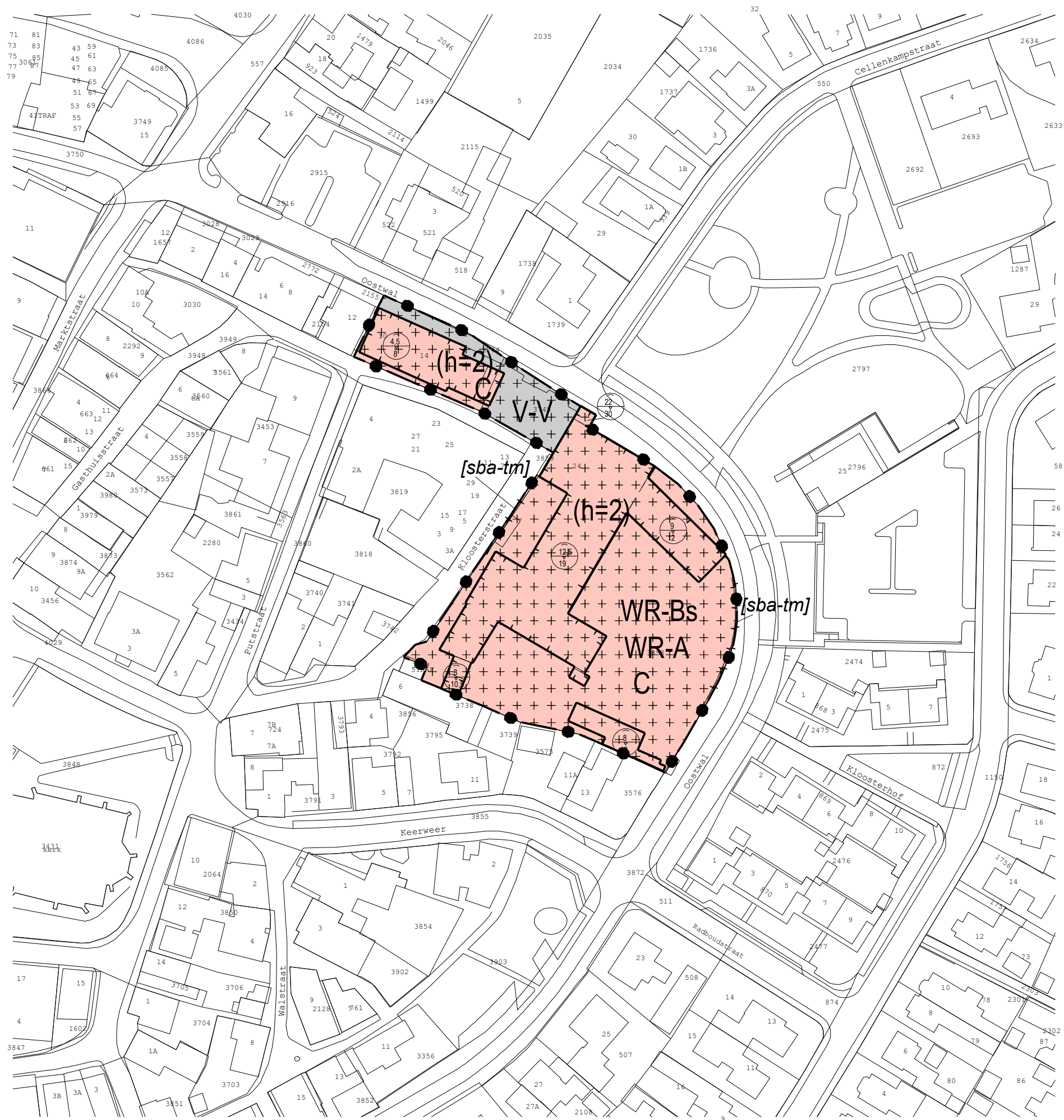
<b>41</b>	<b>36</b>	-	<b>WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER</b>	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	<b>B</b>
<b>45</b>	<b>41, 42, 43</b>	-	<b>BOUWNIJVERHEID</b>	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	<b>B</b>
<b>50</b>	<b>45, 47</b>	-	<b>HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS</b>	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	<b>B</b>
5020.4	45204	B	Autobeklederingen	<b>A</b>
5020.5	45205		Autowasserijen	<b>B</b>
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	<b>B</b>
<b>51</b>	<b>46</b>	-	<b>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	<b>A</b>
5134	4634		Grth in dranken	<b>C</b>
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	<b>C</b>
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	<b>C</b>
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	<b>C</b>
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	<b>C</b>
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	<b>C</b>
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	- algemeen	<b>C</b>
5153	4673	2	- indien b.o. =< 2000 m <sup>2</sup>	<b>B</b>
5153.4	5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. =< 200 m <sup>2</sup>	<b>B</b>
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen	<b>C</b>
5154	4674	2	- indien b.o. =<2.000 m <sup>2</sup>	<b>B</b>
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	<b>C</b>
518	466	2	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	<b>C</b>
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	<b>C</b>
<b>60</b>	<b>49</b>	-	<b>VERVOER OVER LAND</b>	
6022	493		Taxibedrijven	<b>B</b>
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m <sup>2</sup>	<b>C</b>

603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
<b>61, 62</b>	<b>50, 51</b>	-	<b>VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT</b>	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
<b>63</b>	<b>52</b>	-	<b>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</b>	
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	791		Reisorganisaties	A
634	5229		Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	A
<b>64</b>	<b>53</b>	-	<b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	B
<b>65, 66, 67</b>	<b>64, 65, 66</b>	-	<b>FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN</b>	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
<b>70</b>	<b>41, 68</b>	-	<b>VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED</b>	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
<b>71</b>	<b>77</b>	-	<b>VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN</b>	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
<b>72</b>	<b>62</b>	-	<b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</b>	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	A
72	58, 63	B	Datacentra	B
<b>73</b>	<b>72</b>	-	<b>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</b>	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A



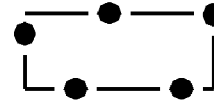
<b>74</b>	<b>63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82</b>	-	<b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>	
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
<b>75</b>	<b>84</b>	-	<b>OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN</b>	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	8425		Brandweerkazernes	C
<b>80</b>	<b>85</b>	-	<b>ONDERWIJS</b>	
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
<b>85</b>	<b>86</b>	-	<b>GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG</b>	
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	A
853	871	1	Verpleeghuizen	B
853	8891	2	Kinderopvang	B
<b>90</b>	<b>37, 38, 39</b>	-	<b>MILIEUDIENSTVERLENING</b>	
9001	3700	B	rioolgemalen	B
<b>91</b>	<b>94</b>	-	<b>DIVERSE ORGANISATIES</b>	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	B
<b>92</b>	<b>59</b>	-	<b>CULTUUR, SPORT EN RECREATIE</b>	
9213	5914		Bioscopen	C
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	8552		Muziek- en balletscholen	B
9234.1	85521		Dansscholen	B
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
926	931	0	Zwembaden: overdekt	C

926	931	A	Sporthallen	B
926	931	B	Bowlingcentra	B
926	931	0	Schietinrichtingen:	
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	A
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	9200		Casino's	C
9272.1	92009		Amusementshallen	B
<b>93</b>	<b>96</b>	-	<b>OVERIGE DIENSTVERLENING</b>	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	A
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A



## LEGENDA

### PLANGEBIED



NL.IMRO.1774.OOTBPKLOOSTER2015-VG01

### BESTEMMINGEN

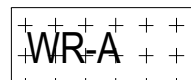


Centrum

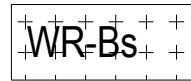


Verkeer - Verblijf

### DUBBELBESTEMMINGEN



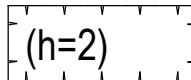
Waarde - Archeologie



Waarde - Beschermd stadsgezicht

### AANDUIDINGEN

#### functieaanduiding



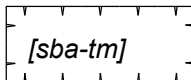
horeca van categorie 2

#### bouwvlak



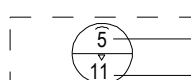
bouwvlak

#### bouwaanduiding



specifieke bouwaanduiding - tuinmuur

#### maatvoeringen



maximum goothoogte  
maximum hoogte

### VERKLARING



Kadastrale gegevens

## Bestemmingsplan Klooster Ootmarsum 2015

Tek nr. NL.IMRO.1774.OOTBPKLOOSTER2015-VG01

Kad. OMS. Sectie A. Percelen 3744, 3745 en 3858

Status: vastgesteld Gemeente Dinkelland

Schaal: 1 : 1000

Tekenaar: C.K.

Formaat : A3

Datum: 19-04-2016



Noaberkracht  
Dinkelland Tubbergen  
Postbus 11  
7590 AA Denekamp  
www.noaberkracht.nl