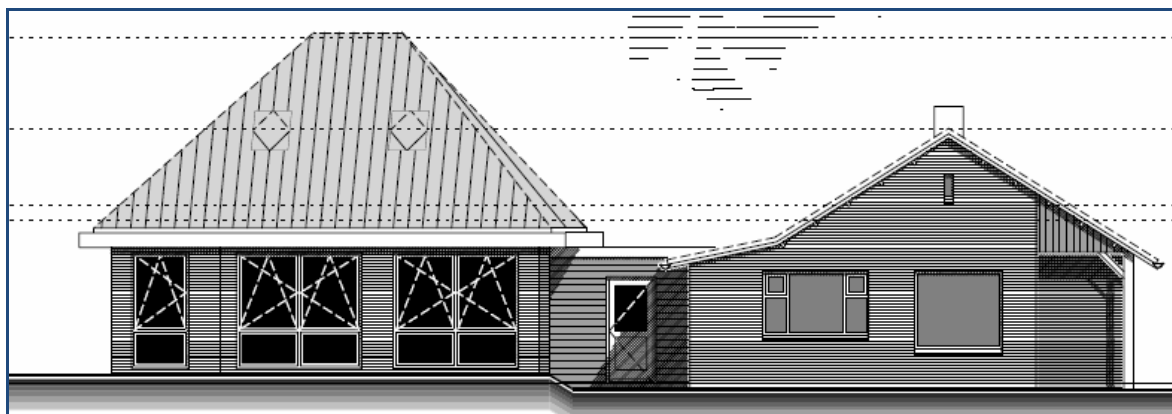


Ruimtelijke onderbouwing “Hoek Wortelboerstraat / Hazelrot te Ootmarsum”





ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Projectnummer: 11JA011

Opdrachtgever: R. Grimberg
Wortelboerstraat 8
7631 BL OOTMARSUM

Gemeente: Dinkelland
Contactpersoon: Y.J.G. Viser

Auteur: J. Klompmaker
Zenderen, 21 juni 2011

Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV

Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
Telefoon 074 – 2557022
Internet www.ad-fontem.nl
Email info@ad-fontem.nl

Ruimtelijke onderbouwing

Hoek Wortelboerstraat / Hazelrot te Ootmarsum

Datum: 2011-06-21

Status: vastgesteld, versie 1

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING.....	5
1.1 ALGEMEEN	5
1.2 LIGGING.....	5
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4 OPZET VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	7
2 BELEID	8
2.1 ALGEMEEN	8
2.2 PROVINCIAAL BELEID	8
2.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	11
3 ONDERZOEK	12
3.1 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	12
3.2 BESCHRIJVING VAN DE TOEKOMSTIGE SITUATIE	13
3.4 WATERHUISHOUDING / WATERTOETS	14
3.5 LUCHTKWALITEIT	15
3.6 GELUID	16
3.7 FLORA EN FAUNA	17
3.8 BODEM.....	17
3.9 EXTERNE VEILIGHEID.....	17
3.10 ARCHEOLOGIE	18
4 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	20
4.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
4.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	21
5.1 VOORBEREIDINGSPROCEDURE	21
5.2 VOOROVERLEG EX ARTIKEL 6.18 BOR	21
5.3 ZIENSWIJZENPROCEDURE.....	21

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De familie Grimberg, Wortelboerstraat 8, 7631 BL Ootmarsum, is naast het perceel Wortelboerstraat 8 ook in het bezit van het perceel Hazelrot 2. Dit perceel grenst direct aan het perceel Wortelboerstraat 8 te Ootmarsum. Het gebouw op dit perceel was eerst in gebruik bij de PTT (Post Telegraaf Telefoon), maar deze functie is niet meer aanwezig. De familie Grimberg heeft dit pand kunnen aankopen en wil dit inzetten als woonruimte.

Op het perceel Wortelboerstraat 8 staat een eengezinswoning. Op het perceel Hazelrot 2 staat een groot bijgebouw. Door middel van een tussenportaal wil de familie Grimberg de woning verbinden aan het bijgebouw op het perceel Hazelrot 2. Dit bijgebouw krijgt in de nieuwe situatie een woonfunctie. Vanwege de ligging in twee verschillende woonbestemmingen, kan niet zonder meer medewerking worden verleend.

Met een omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken. De beoogde activiteit mag daarbij echter niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit moet een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Voordat het betreffende afwijkingsbesluit genomen kan worden, dient eerst het ontwerp-projectafwijkingsbesluit ter inzage te worden gelegd.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing kan als motivering van het projectafwijkingsbesluit gebruikt worden. In deze ruimtelijke onderbouwing zal aangetoond worden dat het gewenste tussenportaal niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging

De hoek Wortelboerstraat / Hazelrot ligt ten westen net buiten het centrum van Ootmarsum. De locatie grens aan Engels Tuin, een groen gebied tussen de Almelosestraat, de Nieuwe Almelosestraat, Wortelboerstraat en Hazelrot.

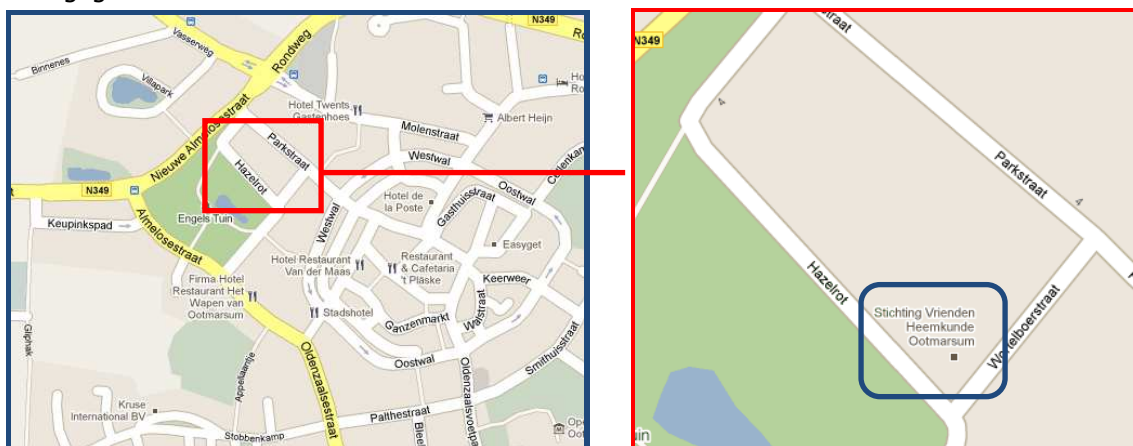
De volgende afbeelding brengt de hoek Hazelrot/Wortelboerstraat met de aanwezige bebouwing goed in beeld.



Hoek Hazelrot/Wortelboerstraat te Ootmarsum (bron: Building Design Architectuur)

Het gebouw met de oranje dakpannen is het voormalige PTT gebouw.

Op de volgende afbeelding is de ligging van de projectlocatie door middel van een blauwe rechthoek weergegeven.

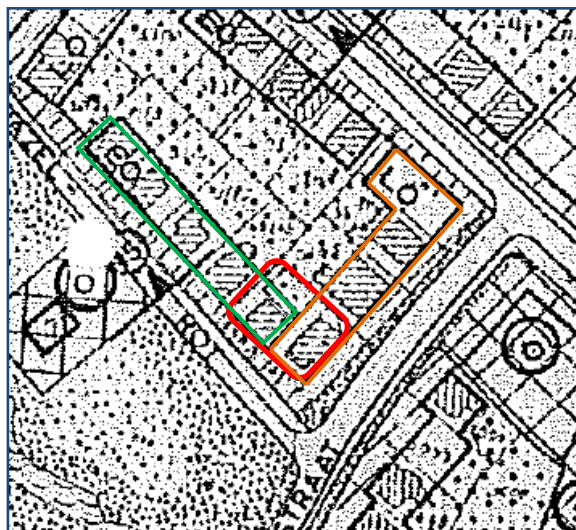


Ligging (rood omlijnd) en uitsnede projectlocatie (blauw omlijnd)

De gebouwen die aan elkaar verbonden worden, zijn bestaand en zullen voor zover nodig alleen intern gewijzigd worden. Het te realiseren tussenportaal is op het achtererf van de woning Wortelboerstraat 8 gesitueerd en op het zijerf van het perceel aan de Hazelrot.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie is het gedateerde bestemmingsplan Ootmarsum van toepassing. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Ootmarsum vastgesteld op 24 februari 1976. Bij besluit van 12 april 1977 is het plan onder nummer 69219, afd 2 goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Overijssel.



- Woningen in één tot anderhalve bouwlaag
- Woningen in twee bouwlagen
- Projectlocatie

Fragment geldend bestemmingsplan "Ootmarsum"

Hoewel voor beide percelen de bestemming "Woningbouw" geldt, hebben beiden percelen verschillende aanduidingen. Het perceel aan de Wortelboerstraat heeft de aanduiding 'LO' bestemd voor woondoeleinden: woningen in één tot anderhalve bouwlaag. Het perceel aan de Hazelrot heeft de aanduiding 'EO'. Deze aanduiding is eveneens bestemd voor woningbouw: woningen in twee bouwlagen.

Hoewel het tussenportaal de woonfunctie niet aantast en evenmin de bouwlagen verandert, ontstaat er vanwege de ligging van de bestemmingsgrens een strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. Deze strijdigheid kan opgeheven worden met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3. In reactie op een ingediend schetsplan hebben burgemeester en wethouders bij brief van 14 december 2010 (nummer 2010-03757/2010151128) aangegeven dat het mogelijk is om door middel van een planologische procedure ex artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht medewerking te verlenen aan een bouwplan. Hiervoor dient door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In die brief is ook aangegeven dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Op 7 december 2010 heeft de welstandscommissie gunstig op het bouwplan geadviseerd.

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

In het voorgaande is ingegaan op de aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing. Ook is stilgestaan bij de ligging van de locaties. Als laatste onderdeel is het geldende bestemmingsplan in beeld gebracht.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het plan. Verder zal in dit hoofdstuk stil gestaan worden bij de ruimtelijke en milieukundige effecten op het plangebied. Hoofdstuk 4 gaat over de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt tot slot stilgestaan bij de voorbereidingsprocedure.

2 Beleid

2.1 Algemeen

In een brief van 26 mei 2009 zijn door de minister van Vrom de nationale belangen beschreven waarover vooraf overleg gevoerd moet worden. Het tussenportaal binnen bestaand stedelijk gebied kan niet onder een nationaal belang worden gerangschikt.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet in strijd is met de nationale belangen.

In de volgende paragrafen wordt daarom ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

In de 'Omgevingsvisie Overijssel' zijn de beleidskaders aangegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling in Overijssel voor de komende jaren. Deze omgevingsvisie is in juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Overijssel en is in september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Deze thema's zijn in de Omgevingsverordening in definities verankerd. De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De wens van de provincie is om in Overijssel een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Daarbij moet rekening worden gehouden met zaken als een afnemende groei van de bevolking, veranderingen in woonwensen en economische veranderingen. Maar ook een blijvende toename van mobiliteit, de druk op natuur en klimaatverandering. De hoofdambitie van de provincie is dan ook: een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare hulpbronnen en voorraden. Dit werkt door in een aantal centrale beleidsambities:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woonwerk- en mixmilieu's;
- dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik waarbij ervan uitgegaan wordt 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;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid;
- een balans behouden tussen gebruik en bescherming van ondergrond.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2006

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. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuze

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

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

Ontwikkelingsperspectieven.

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

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Gebiedskenmerken.

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

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



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief, het door middel van een tussenportaal verbinden van twee gebouwen ten behoeve van het wonen in bestaand stedelijk gebied, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Een vrijgekomen 'bedrijfs'pand krijgt in een woonomgeving een woonfunctie. Van grote belemmeringen is niet gebleken.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang.

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel

De projectlocatie binnen de stedelijk gebied, waarbij de bestaande bebouwing is aangeduid als 'woonwijk 1955 - nu'. Op de locatie verandert nagenoeg niets. Binnen de voor 'woonwijk 1955 – nu'

aangewezen gebieden is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. Het tussenportaal vormt daarmee geen enkele strijdigheid. De kenmerkende hoofdstructuur wordt met het tussenportaal niet aangetast. De specifieke kenmerken van de natuurlijke laag (stuwwallen en ruggen) en de laag van het agrarisch cultuurlandschap (essenlandschap) zijn niet meer van toepassing. De oorspronkelijke waarden zijn niet meer waar te nemen omdat deze met de bouw van de aanwezig bebouwing verdwenen zijn.

Conclusie ten aanzien van het provinciale beleid

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan, mede gelet op de ligging binnen bestaande stedelijk gebied, geen strijdigheid oplevert met provinciale belangen.

2.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Dinkelland heeft diverse beleidsdocumenten met betrekking tot wonen en leven in de gemeente Dinkelland. Gelet echter op de omvang van het bouwvoornemen, kan gesteld worden dat de toevoeging van het tussenportaal geen nadelige effecten met zich meebrengt op de structuur van het betreffende deel van Ootmarsum. Ook op andere aspecten brengt het bouwvoornemen geen nadelige effecten met zich mee.

Het aantal woningen blijft ongewijzigd, de stedenbouwkundige opzet van de wijk blijft onveranderd en het tussenportaal kan aangemerkt worden als een bouwwerk van ondergeschikte betekenis.

3 Onderzoek

3.1 Beschrijving huidige situatie

De woning Wortelboerstraat 8 en het gebouw op het perceel Hazelrot 2 liggen binnen een bestaand bebouwd gebied. Het voormalige PTT gebouw wordt nu nog gebruikt als opslagruimte. De twee gebouwen staan geheel los van elkaar. Gezamenlijk begrenzen zij het achtererfgebied van de woning Wortelboerstraat 8.



Twee losstaande gebouwen (bron: Building Design Architectuur)



Voormalig PTT gebouw, Hazelrot 2 Ootmarsum (bron: Building Design Architectuur)

De gebouwen kijken uit op Engels Tuin en maken onderdeel uit van woonbebouwing aan de Hazelrot en de Wortelboerstraat. Engels Tuin is een groen gebied aan de rand van het centrum van Ootmarsum.



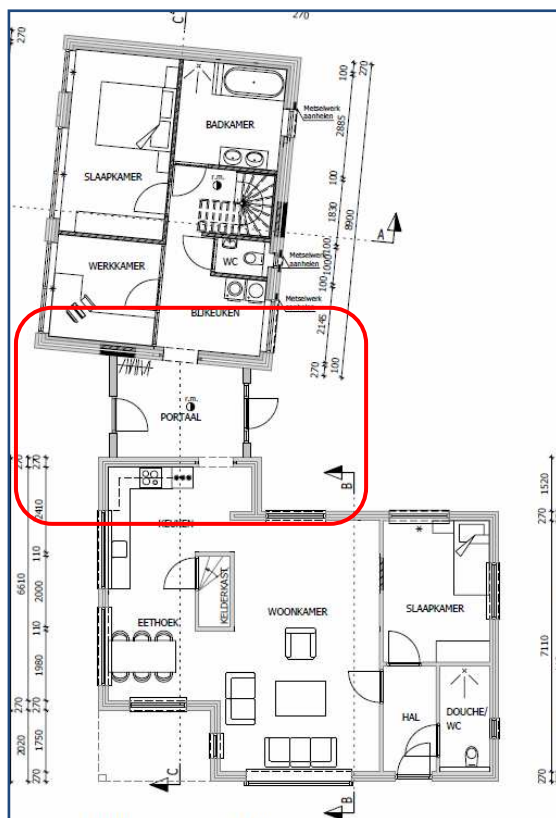
Uitzicht vanuit het voormalig PTT-gebouw (bron: Building Design Architectuur)

3.2 Beschrijving van de toekomstige situatie

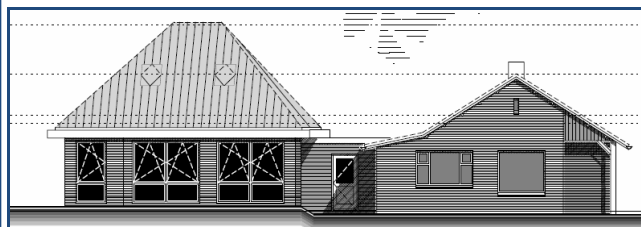
Door middel van het tussenportaal kan het gebouw aan de Wortelboerstraat 8 verbonden worden met het gebouw aan de Hazelrot 2. Door deze koppeling kan het gebouw aan de Hazelrot 2 als onderdeel van de woning in gebruik worden genomen. Hierdoor wordt de door de fam. Grimberg gewenste extra ruimte gevonden.

De oppervlakte van het tussenportaal bedraagt circa 11 m². De hoogte van het tussenportaal, deze is plak afgedekt, bedraagt 2,80 m.

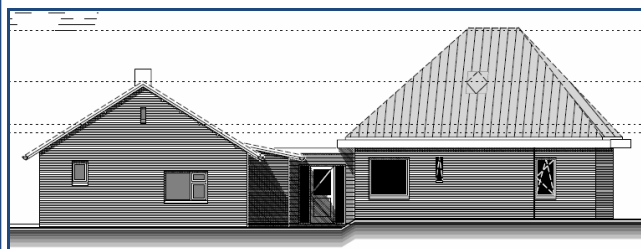
Op de volgende afbeeldingen is de nieuwe situatie weergegeven, inclusie de nieuwe gevelaanzichten.



Afbeelding tussenportaal (bron: Building Design Architectuur)



Linker zijgevel nieuw



Rechter zijgevel nieuw

Uit de afbeeldingen blijkt dat het tussenportaal zeer beperkt van omvang is en geen nadelige effecten met zich meebrengt voor omwonenden.

Gelet op het kleur- en materiaalgebruik en de ligging (terugliggend ten opzichte van de rooilijn) kan het tussenportaal als ondergeschikt aan de hoofdgebouwen worden aangemerkt en is de invloed op de stedenbouwkundige structuur aanvaardbaar.

Gesteld kan daarom worden dat de gewenste uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is.

3.4 Waterhuishouding / watertoets

Via de digitale watertoets is gezien welke procedure met betrekking tot de waterhuishouding van toepassing is. Op basis van de beschikbare informatie kan volstaan worden met de standaard waterparagraaf van het waterschap Regge en Dinkel. Deze waterparagraaf is hierna beschreven (projectcode 20110208-5-3022).

Waterbeleid

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

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

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

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

Watersysteem

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

Afvalwaterketen

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

rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

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

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld een gemengd stelsel. In de kernen van de gemeente Dinkelland liggen vrijvervalriolen, waardoor het water naar het laagste punt stroomt en vandaar naar de zuiveringen van het waterschap wordt verpompt. Voor het grootste deel is dit gemengde riolering waarbij afvalwater en hemelwater door dezelfde buizen stromen¹. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Aanleghoogte van de bebouwing

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

Watertoetsproces

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

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies. De van het waterschap Regge en Dinkel ontvangen waterparagraaf is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

3.5 Luchtkwaliteit

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

1. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectbesluit biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of
2. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectbesluit biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan

¹ Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2011, 30 oktober 2009

- wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de betreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
3. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectbesluit biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
 4. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

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

1. Woningbouw: 1500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3000 woningen bij 2 ontsluitende wegen.
2. Infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
3. Kantoorlocaties: 10.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 20.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

De voorgestane ruimtelijke ontwikkeling bevat niet een van deze ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige projectbesluit mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent de luchtkwaliteit wordt voldaan.

3.6 Geluid

De gemeente Dinkelland heeft in 2008 een nota geluidbeleid aangenomen voor gebiedsgericht geluidbeleid binnen de gemeente. Het gebied waarin het bouwplan is gepland is aangemerkt als "woongebied" met een algemene kwalificatie voor de zgn. geluidsambitiewaarde: "rustig" en een bovengrens "onrustig".

Hoewel het tussenportaal onderdeel uitmaakt van de woning, zal de akoestische situatie ter plaatse niet wijzigen. Omdat het tussenportaal onderdeel uitmaakt van de woning, is onderzocht of de geluidbelasting op de gevel aan de normen voldoet.

Door Buijvoets Bouw- en geluidsadvisering is nagegaan welke geluidbelasting optreedt op de gevels van de uitbreiding van de woning aan de Wortelboerstraat 8 te Ootmarsum door wegverkeer.

De geplande wijziging ligt in 'stedelijk gebied' binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder (zie volgende schema met afstanden).

Aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

Wettelijke geluidszones van wegen (bron: akoestische rapportage Buijvoets Bouw- en geluidsadvisering d.d. 3 februari 2011)

Het huis ligt binnen de zone van de Almlosestraat (125 m) en de Nieuwe Almlosestraat (100 m), dus een onderzoek is noodzakelijk.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

De gemeente Dinkelland beschikt over een verkeersmilieukaart (VMK 2020) waarmee de geluidbelasting kan worden bepaald. Volgens de gemeente is de belasting L_{DEN} inclusief aftrek 40 dB of lager en wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Een nader onderzoek wordt niet nodig geacht, ook niet voor de 30 km/uur wegen vanwege de geringe intensiteit.

Op basis van het vorenstaande kan gesteld worden dat de akoestische situatie ter plaatse geen belemmering voor het project vormt.

3.7 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is niet aan de orde omdat de locatie niet in aangewezen beschermingsgebieden ligt.

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gelet op het huidige gebruik van het betreffende perceelsgedeelte (achtertuin) is het niet aannemelijk dat zich ter plaatse van het tussenportaal beschermde soorten aanwezig zijn.

De zorgbepaling blijft evenwel onverkort van kracht. Dat wil zeggen dat het noodzakelijk is om voldoende zorg te dragen voor aanwezige zoogdieren en amfibieën en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het tegenover de projectlocatie liggen groene gebied (Engels tuin) is aanwezig als concreet begrensde EHS, beheersgebied. Het project is echter zo gering van aard, dat daaruit geen nadelige gevolgen ontstaan voor de omgeving.

Een onderzoek naar de flora en fauna is niet noodzakelijk.

3.8 Bodem

In de beleidsnotitie 'Bodemtoets en bouwvergunning 2008' van de gemeente Dinkelland is opgenomen dat wanneer geen sprake is van een 'verdachte' locatie en de oppervlakte kleiner is dan 50 m², een bodemonderzoek niet verricht hoeft te worden.

De locatie hoek Wortelboerstraat/Hazelrot te Ootmarsum is niet aangemerkt als een verdachte locatie voor bodemverontreiniging. De oppervlakte van het project bedraagt ± 11 m². Op basis van deze gegevens wordt geconcludeerd dat een bodemonderzoek niet nodig is.

3.9 Externe veiligheid

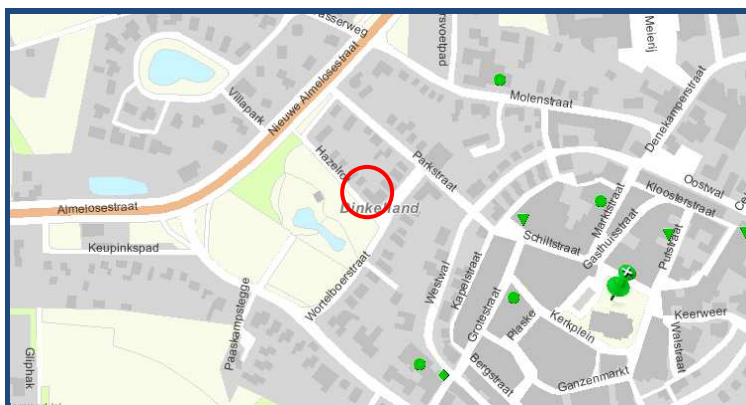
Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Dit besluit heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordening en dus ook voor het bestemmingsplan.

Bij het plannen van risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) in de omgeving van een risicovolle inrichting moet op basis van het BEVI op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water.

Voor de bepaling van de risicogevoelige en risicovolle inrichtingen in het plangebied kan ondermeer gebruik worden gemaakt van de risicokaart van de provincie Overijssel. Op de volgende afbeelding is een fragment van de risicokaart van de provincie Overijssel weergegeven.



Fragment risicokaart Overijssel, binnen de blauwe omlijning ligt het projectgebied

Volgens deze kaart zijn in en rond het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Op de risicokaart Overijssel zijn evenmin buisleidingen en wegen voor transport van gevaarlijke stoffen weergegeven.

Geconcludeerd kan daarom worden dat project niet binnen een plaats- of groepsgebonden risicocontour ligt en mitsdien vanuit het oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar is.

3.10 Archeologie

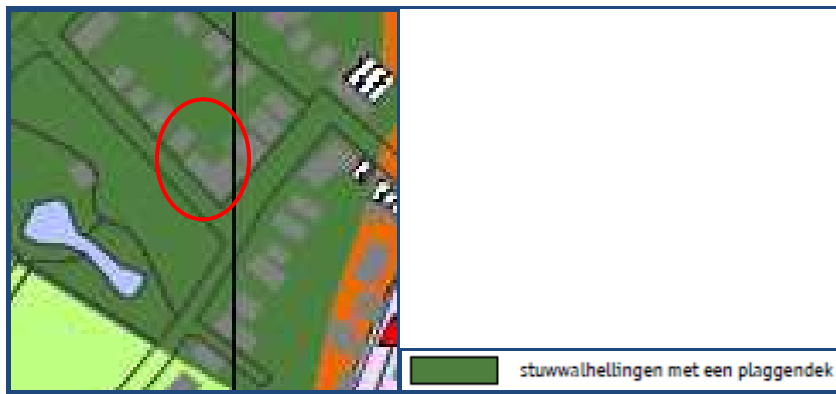
Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeente dient er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen.

Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

De gemeente Dinkelland heeft in dat verband gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld en op 27 mei 2008 vastgesteld. In dat beleid zijn vrijstellingen opgenomen van de plicht tot het doen van een onderzoek. Deze vrijstelling zijn hierna weergegeven.

- a. vrijstelling van de onderzoeksverplichting bij bodemingrepen dieper dan 40 cm voor plangebieden met een omvang kleiner dan 2500 m² waarbinnen gebied met een hoge archeologische verwachting valt;
- b. idem voor plangebieden met een omvang kleiner dan 5000 m² in gebieden waarbinnen gebied met een middelmatige archeologische verwachting valt;
- c. algemene vrijstelling voor plangebieden of ingrepen met een lage archeologische verwachting;
- d. algemene vrijstelling voor delen van verwachtings- of bufferzones die als verstoord op de verwachtingskaart zijn aangegeven.
- e. aan elke vrijstelling wordt de voorwaarde verbonden dat tijdens (bouw)werkzaamheden (amateur)archeologen in de gelegenheid worden gesteld om waarnemingen te verrichten en dat gelegenheid wordt geboden om archeologisch (nood)onderzoek toe te staan.

Op de verwachtingswaardenkaart, waarvan een fragment hierna is weergegeven, heeft de locatie de aanduiding 'stuwwalhellingsen met een plaggendeek'.



Verwachtingswaardenkaart gemeente Dinkelland

Binnen de aanduiding '**stuwwalhellings met een plaggendek**' is de verwachting hoog voor archeologische resten uit alle perioden. Archeologische resten zijn afgedekt door een plaggendek dikker dan 50 cm en daardoor minder kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten zijn hierdoor goed gereserveerd.

Het beleidsadvies voor deze aanduiding luidt als volgt:

" Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek. "

De oppervlakte van het tussenportaal bedraagt ca 11 m². Naast het gegeven dat deze oppervlakte aanmerkelijk kleiner is dan de oppervlakte genoemd in het beleidsadvies, geeft artikel 41a van de Monumentenwet 1988 ook helderheid over het wel of niet overleggen van een archeologisch rapport.

In artikel 41 a van de Monumentenwet 1988 is aangegeven dat de artikelen 39, 40 en 41, eerste lid zijn niet van toepassing op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m²; de gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen. In deze artikelen wordt verwezen naar het overleggen van een archeologisch rapport.

Gelet op het vorenstaande is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Mochten er tijdens het uitvoeren van de civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag (de gemeente Dinkelland) volgens de Monumentenwet 1988, art. 53 en 54.

4 Financiële uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wro (Wet op de ruimtelijke ordening) staat beschreven dat als er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. van de Bro (Besluit ruimtelijke ordening), dat er dan een exploitatieplan moet worden overeengekomen tussen gemeente en initiatiefnemer. Het plan van de fam. Grimberg is geen "bouwen" in de zin van art 6.12 Wro jo. art 6.1.2 Bro. Hieruit volgt dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de financiële haalbaarheid van het bouwplan. De gemeente zal voorafgaand aan afgifte van een bouwvergunning wel een planschade-overeenkomst sluiten met aanvrager. In deze planschade-overeenkomst wordt afgesproken dat de gemeente gevrijwaard wordt en dat initiatiefnemer verantwoordelijk is voor eventuele economische schade ten gevolge van de planologische maatregel.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Voorbereidingsprocedure

Op grond van het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van een beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°.

De verwijzing naar afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht brengt met zich mee dat het ontwerp- projectafwijkingbesluit en de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

5.2 Vooroverleg ex artikel 6.18 Bor

Op de voorbereiding van de omgevingsvergunning die een Waboprojectbesluit bevat is, in artikel 6.18 van het Bor, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing verklaard. Dit artikel regelt het verplichte vooroverleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Provincie Overijssel

Bij brief van 22 april 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel aangegeven voor welke gevallen van categorieën wel of geen vooroverleg nodig is. Voor projecten die in stedelijk gebied liggen en van lokale aard zijn wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. Gelet op de omvang van het tussenportaal, terugliggend tussen twee gebouwen, en de ligging binnen stedelijk gebied, is geen vooroverleg met Gedeputeerde Staten vereist.

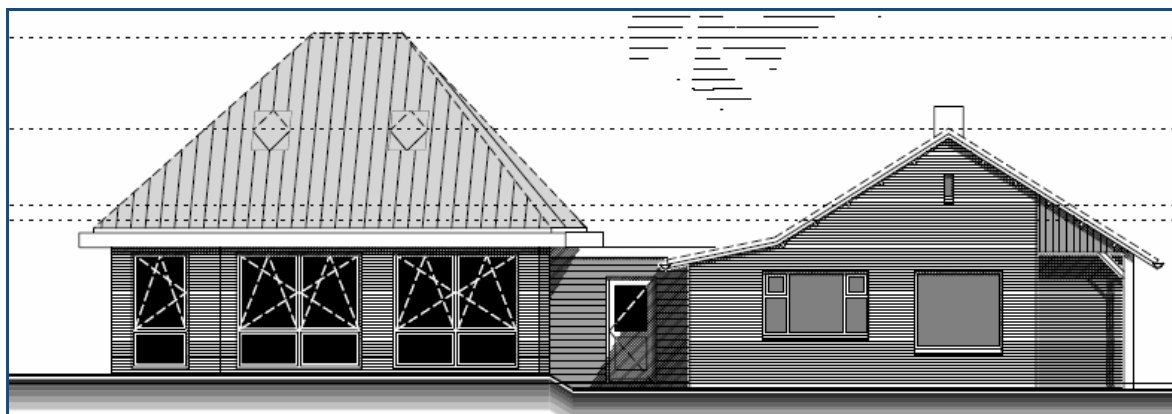
Vrom

De minister van VROM heeft per brief, d.d. 26 mei 2009, aangegeven dat vooroverleg met het Rijk plaats dient te vinden in die gevallen waar één of meerdere benoemde nationale belangen aan de orde zijn. In de bijlage van de brief is een lijst nationale belangen opgenomen waarover vooroverleg tussen Rijk en gemeente plaats dient te vinden. Voorliggend plan heeft geen betrekking op de in de bijlage van de brief genoemde nationale belangen. Derhalve is er geen vooroverleg tussen gemeente en de VROM-inspectie vereist.

5.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp-projectafwijkingbesluit heeft met ingang 29 april 2011 tot en met 9 juni 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht.

Ruimtelijke onderbouwing “Hoek Wortelboerstraat / Hazelrot te Ootmarsum”





ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Projectnummer: 11JA011

Opdrachtgever: R. Grimberg
Wortelboerstraat 8
7631 BL OOTMARSUM

Gemeente: Dinkelland
Contactpersoon: Y.J.G. Viser

Auteur: J. Klompmaker
Zenderen, 21 juni 2011

Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV

Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
Telefoon 074 – 2557022
Internet www.ad-fontem.nl
Email info@ad-fontem.nl

Ruimtelijke onderbouwing

Hoek Wortelboerstraat / Hazelrot te Ootmarsum

Datum: 2011-06-21

Status: vastgesteld, versie 1

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING.....	5
1.1 ALGEMEEN	5
1.2 LIGGING.....	5
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4 OPZET VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	7
2 BELEID	8
2.1 ALGEMEEN	8
2.2 PROVINCIAAL BELEID	8
2.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	11
3 ONDERZOEK	12
3.1 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	12
3.2 BESCHRIJVING VAN DE TOEKOMSTIGE SITUATIE	13
3.4 WATERHUISHOUDING / WATERTOETS	14
3.5 LUCHTKWALITEIT	15
3.6 GELUID	16
3.7 FLORA EN FAUNA	17
3.8 BODEM.....	17
3.9 EXTERNE VEILIGHEID.....	17
3.10 ARCHEOLOGIE	18
4 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	20
4.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
4.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	21
5.1 VOORBEREIDINGSPROCEDURE	21
5.2 VOOROVERLEG EX ARTIKEL 6.18 BOR	21
5.3 ZIENSWIJZENPROCEDURE.....	21

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De familie Grimberg, Wortelboerstraat 8, 7631 BL Ootmarsum, is naast het perceel Wortelboerstraat 8 ook in het bezit van het perceel Hazelrot 2. Dit perceel grenst direct aan het perceel Wortelboerstraat 8 te Ootmarsum. Het gebouw op dit perceel was eerst in gebruik bij de PTT (Post Telegraaf Telefoon), maar deze functie is niet meer aanwezig. De familie Grimberg heeft dit pand kunnen aankopen en wil dit inzetten als woonruimte.

Op het perceel Wortelboerstraat 8 staat een eengezinswoning. Op het perceel Hazelrot 2 staat een groot bijgebouw. Door middel van een tussenportaal wil de familie Grimberg de woning verbinden aan het bijgebouw op het perceel Hazelrot 2. Dit bijgebouw krijgt in de nieuwe situatie een woonfunctie. Vanwege de ligging in twee verschillende woonbestemmingen, kan niet zonder meer medewerking worden verleend.

Met een omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken. De beoogde activiteit mag daarbij echter niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit moet een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Voordat het betreffende afwijkingsbesluit genomen kan worden, dient eerst het ontwerp-projectafwijkingsbesluit ter inzage te worden gelegd.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing kan als motivering van het projectafwijkingsbesluit gebruikt worden. In deze ruimtelijke onderbouwing zal aangetoond worden dat het gewenste tussenportaal niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging

De hoek Wortelboerstraat / Hazelrot ligt ten westen net buiten het centrum van Ootmarsum. De locatie grens aan Engels Tuin, een groen gebied tussen de Almelosestraat, de Nieuwe Almelosestraat, Wortelboerstraat en Hazelrot.

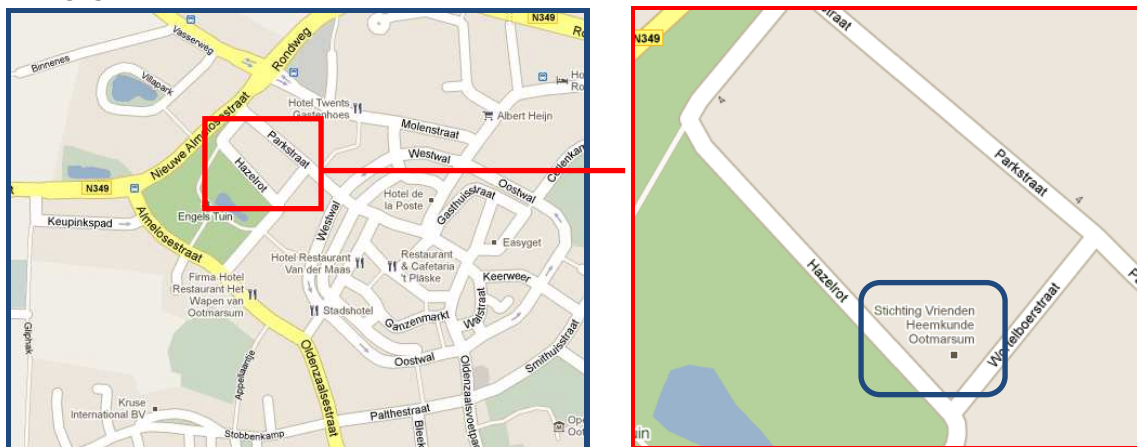
De volgende afbeelding brengt de hoek Hazelrot/Wortelboerstraat met de aanwezige bebouwing goed in beeld.



Hoek Hazelrot/Wortelboerstraat te Ootmarsum (bron: Building Design Architectuur)

Het gebouw met de oranje dakpannen is het voormalige PTT gebouw.

Op de volgende afbeelding is de ligging van de projectlocatie door middel van een blauwe rechthoek weergegeven.

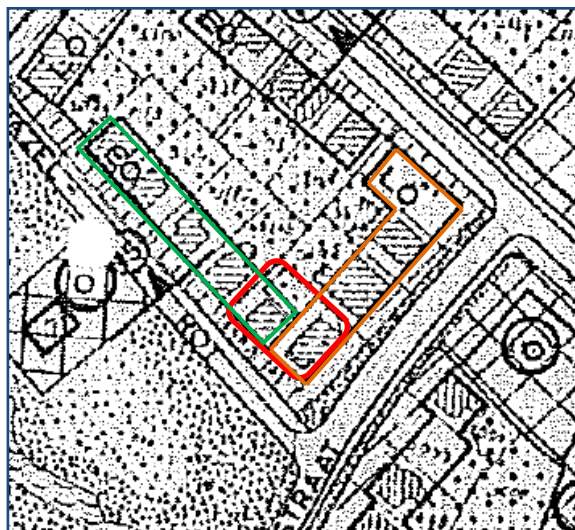


Ligging (rood omlijnd) en uitsnede projectlocatie (blauw omlijnd)

De gebouwen die aan elkaar verbonden worden, zijn bestaand en zullen voor zover nodig alleen intern gewijzigd worden. Het te realiseren tussenportaal is op het achtererf van de woning Wortelboerstraat 8 gesitueerd en op het zijerf van het perceel aan de Hazelrot.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie is het gedateerde bestemmingsplan Ootmarsum van toepassing. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Ootmarsum vastgesteld op 24 februari 1976. Bij besluit van 12 april 1977 is het plan onder nummer 69219, afd 2 goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Overijssel.



- Woningen in één tot anderhalve bouwlaag
- Woningen in twee bouwlagen
- Projectlocatie

Fragment geldend bestemmingsplan "Ootmarsum"

Hoewel voor beide percelen de bestemming "Woningbouw" geldt, hebben beiden percelen verschillende aanduidingen. Het perceel aan de Wortelboerstraat heeft de aanduiding 'LO' bestemd voor woondoeleinden: woningen in één tot anderhalve bouwlaag. Het perceel aan de Hazelrot heeft de aanduiding 'EO'. Deze aanduiding is eveneens bestemd voor woningbouw: woningen in twee bouwlagen.

Hoewel het tussenportaal de woonfunctie niet aantast en evenmin de bouwlagen verandert, ontstaat er vanwege de ligging van de bestemmingsgrens een strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. Deze strijdigheid kan opgeheven worden met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3. In reactie op een ingediend schetsplan hebben burgemeester en wethouders bij brief van 14 december 2010 (nummer 2010-03757/2010151128) aangegeven dat het mogelijk is om door middel van een planologische procedure ex artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht medewerking te verlenen aan een bouwplan. Hiervoor dient door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In die brief is ook aangegeven dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Op 7 december 2010 heeft de welstandscommissie gunstig op het bouwplan geadviseerd.

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

In het voorgaande is ingegaan op de aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing. Ook is stilgestaan bij de ligging van de locaties. Als laatste onderdeel is het geldende bestemmingsplan in beeld gebracht.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het plan. Verder zal in dit hoofdstuk stil gestaan worden bij de ruimtelijke en milieukundige effecten op het plangebied. Hoofdstuk 4 gaat over de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt tot slot stilgestaan bij de voorbereidingsprocedure.

2 Beleid

2.1 Algemeen

In een brief van 26 mei 2009 zijn door de minister van Vrom de nationale belangen beschreven waarover vooraf overleg gevoerd moet worden. Het tussenportaal binnen bestaand stedelijk gebied kan niet onder een nationaal belang worden gerangschikt.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet in strijd is met de nationale belangen.

In de volgende paragrafen wordt daarom ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

In de 'Omgevingsvisie Overijssel' zijn de beleidskaders aangegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling in Overijssel voor de komende jaren. Deze omgevingsvisie is in juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Overijssel en is in september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Deze thema's zijn in de Omgevingsverordening in definities verankerd. De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De wens van de provincie is om in Overijssel een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Daarbij moet rekening worden gehouden met zaken als een afnemende groei van de bevolking, veranderingen in woonwensen en economische veranderingen. Maar ook een blijvende toename van mobiliteit, de druk op natuur en klimaatverandering. De hoofdambitie van de provincie is dan ook: een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare hulpbronnen en voorraden. Dit werkt door in een aantal centrale beleidsambities:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woonwerk- en mixmilieu's;
- dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik waarbij ervan uitgegaan wordt 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;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid;
- een balans behouden tussen gebruik en bescherming van ondergrond.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2006

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. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuze

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

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

Ontwikkelingsperspectieven.

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

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Gebiedskenmerken.

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

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



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief, het door middel van een tussenportaal verbinden van twee gebouwen ten behoeve van het wonen in bestaand stedelijk gebied, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Een vrijgekomen 'bedrijfs'pand krijgt in een woonomgeving een woonfunctie. Van grote belemmeringen is niet gebleken.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang.

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel

De projectlocatie binnen de stedelijk gebied, waarbij de bestaande bebouwing is aangeduid als 'woonwijk 1955 - nu'. Op de locatie verandert nagenoeg niets. Binnen de voor 'woonwijk 1955 – nu'

aangewezen gebieden is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. Het tussenportaal vormt daarmee geen enkele strijdigheid. De kenmerkende hoofdstructuur wordt met het tussenportaal niet aangetast. De specifieke kenmerken van de natuurlijke laag (stuwwallen en ruggen) en de laag van het agrarisch cultuurlandschap (essenlandschap) zijn niet meer van toepassing. De oorspronkelijke waarden zijn niet meer waar te nemen omdat deze met de bouw van de aanwezig bebouwing verdwenen zijn.

Conclusie ten aanzien van het provinciale beleid

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan, mede gelet op de ligging binnen bestaande stedelijk gebied, geen strijdigheid oplevert met provinciale belangen.

2.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Dinkelland heeft diverse beleidsdocumenten met betrekking tot wonen en leven in de gemeente Dinkelland. Gelet echter op de omvang van het bouwvoornemen, kan gesteld worden dat de toevoeging van het tussenportaal geen nadelige effecten met zich meebrengt op de structuur van het betreffende deel van Ootmarsum. Ook op andere aspecten brengt het bouwvoornemen geen nadelige effecten met zich mee.

Het aantal woningen blijft ongewijzigd, de stedenbouwkundige opzet van de wijk blijft onveranderd en het tussenportaal kan aangemerkt worden als een bouwwerk van ondergeschikte betekenis.

3 Onderzoek

3.1 Beschrijving huidige situatie

De woning Wortelboerstraat 8 en het gebouw op het perceel Hazelrot 2 liggen binnen een bestaand bebouwd gebied. Het voormalige PTT gebouw wordt nu nog gebruikt als opslagruimte. De twee gebouwen staan geheel los van elkaar. Gezamenlijk begrenzen zij het achtererfgebied van de woning Wortelboerstraat 8.



Twee losstaande gebouwen (bron: Building Design Architectuur)



Voormalig PTT gebouw, Hazelrot 2 Ootmarsum (bron: Building Design Architectuur)

De gebouwen kijken uit op Engels Tuin en maken onderdeel uit van woonbebouwing aan de Hazelrot en de Wortelboerstraat. Engels Tuin is een groen gebied aan de rand van het centrum van Ootmarsum.



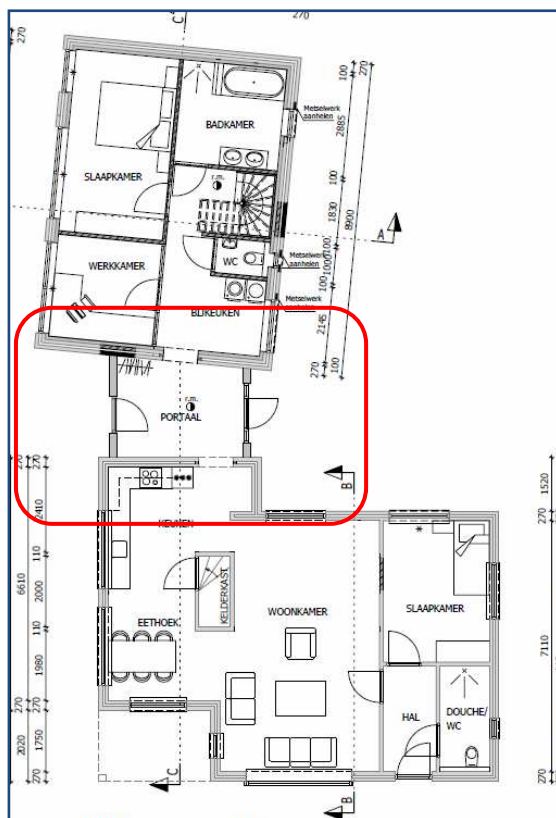
Uitzicht vanuit het voormalig PTT-gebouw (bron: Building Design Architectuur)

3.2 Beschrijving van de toekomstige situatie

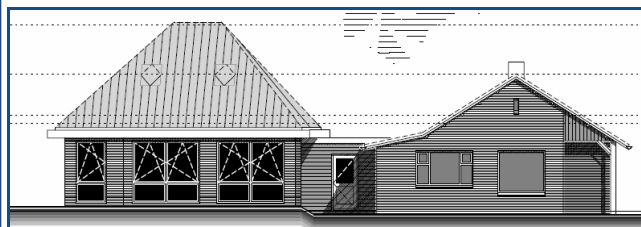
Door middel van het tussenportaal kan het gebouw aan de Wortelboerstraat 8 verbonden worden met het gebouw aan de Hazelrot 2. Door deze koppeling kan het gebouw aan de Hazelrot 2 als onderdeel van de woning in gebruik worden genomen. Hierdoor wordt de door de fam. Grimberg gewenste extra ruimte gevonden.

De oppervlakte van het tussenportaal bedraagt circa 11 m². De hoogte van het tussenportaal, deze is plak afgedekt, bedraagt 2,80 m.

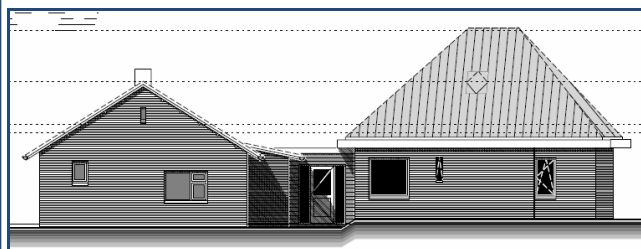
Op de volgende afbeeldingen is de nieuwe situatie weergegeven, inclusie de nieuwe gevelaanzichten.



Afbeelding tussenportaal (bron: Building Design Architectuur)



Linker zijgevel nieuw



Rechter zijgevel nieuw

Uit de afbeeldingen blijkt dat het tussenportaal zeer beperkt van omvang is en geen nadelige effecten met zich meebrengt voor omwonenden.

Gelet op het kleur- en materiaalgebruik en de ligging (terugliggend ten opzichte van de rooilijn) kan het tussenportaal als ondergeschikt aan de hoofdgebouwen worden aangemerkt en is de invloed op de stedenbouwkundige structuur aanvaardbaar.

Gesteld kan daarom worden dat de gewenste uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is.

3.4 Waterhuishouding / watertoets

Via de digitale watertoets is gezien welke procedure met betrekking tot de waterhuishouding van toepassing is. Op basis van de beschikbare informatie kan volstaan worden met de standaard waterparagraaf van het waterschap Regge en Dinkel. Deze waterparagraaf is hierna beschreven (projectcode 20110208-5-3022).

Waterbeleid

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

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

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

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

Watersysteem

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

Afvalwaterketen

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

rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

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

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld een gemengd stelsel. In de kernen van de gemeente Dinkelland liggen vrijvervalriolen, waardoor het water naar het laagste punt stroomt en vandaar naar de zuiveringen van het waterschap wordt verpompt. Voor het grootste deel is dit gemengde riolering waarbij afvalwater en hemelwater door dezelfde buizen stromen¹. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Aanleghoogte van de bebouwing

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

Watertoetsproces

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

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies. De van het waterschap Regge en Dinkel ontvangen waterparagraaf is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

3.5 Luchtkwaliteit

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

1. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectbesluit biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of
2. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectbesluit biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan

¹ Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2011, 30 oktober 2009

- wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de betreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
3. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectbesluit biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
 4. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

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

1. Woningbouw: 1500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3000 woningen bij 2 ontsluitende wegen.
2. Infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
3. Kantoorlocaties: 10.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 20.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

De voorgestane ruimtelijke ontwikkeling bevat niet een van deze ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige projectbesluit mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent de luchtkwaliteit wordt voldaan.

3.6 Geluid

De gemeente Dinkelland heeft in 2008 een nota geluidbeleid aangenomen voor gebiedsgericht geluidbeleid binnen de gemeente. Het gebied waarin het bouwplan is gepland is aangemerkt als "woongebied" met een algemene kwalificatie voor de zgn. geluidsambitiewaarde: "rustig" en een bovengrens "onrustig".

Hoewel het tussenportaal onderdeel uitmaakt van de woning, zal de akoestische situatie ter plaatse niet wijzigen. Omdat het tussenportaal onderdeel uitmaakt van de woning, is onderzocht of de geluidbelasting op de gevel aan de normen voldoet.

Door Buijvoets Bouw- en geluidsadviesing is nagegaan welke geluidbelasting optreedt op de gevels van de uitbreiding van de woning aan de Wortelboerstraat 8 te Ootmarsum door wegverkeer.

De geplande wijziging ligt in 'stedelijk gebied' binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder (zie volgende schema met afstanden).

Aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

Wettelijke geluidszones van wegen (bron: akoestische rapportage Buijvoets Bouw- en geluidsadviesing d.d. 3 februari 2011)

Het huis ligt binnen de zone van de Almlosestraat (125 m) en de Nieuwe Almlosestraat (100 m), dus een onderzoek is noodzakelijk.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

De gemeente Dinkelland beschikt over een verkeersmilieukaart (VMK 2020) waarmee de geluidbelasting kan worden bepaald. Volgens de gemeente is de belasting L_{DEN} inclusief aftrek 40 dB of lager en wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Een nader onderzoek wordt niet nodig geacht, ook niet voor de 30 km/uur wegen vanwege de geringe intensiteit.

Op basis van het vorenstaande kan gesteld worden dat de akoestische situatie ter plaatse geen belemmering voor het project vormt.

3.7 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is niet aan de orde omdat de locatie niet in aangewezen beschermingsgebieden ligt.

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gelet op het huidige gebruik van het betreffende perceelsgedeelte (achtertuin) is het niet aannemelijk dat zich ter plaatse van het tussenportaal beschermde soorten aanwezig zijn.

De zorgbepaling blijft evenwel onverkort van kracht. Dat wil zeggen dat het noodzakelijk is om voldoende zorg te dragen voor aanwezige zoogdieren en amfibieën en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het tegenover de projectlocatie liggen groene gebied (Engels tuin) is aanwezig als concreet begrensde EHS, beheersgebied. Het project is echter zo gering van aard, dat daaruit geen nadelige gevolgen ontstaan voor de omgeving.

Een onderzoek naar de flora en fauna is niet noodzakelijk.

3.8 Bodem

In de beleidsnotitie 'Bodemtoets en bouwvergunning 2008' van de gemeente Dinkelland is opgenomen dat wanneer geen sprake is van een 'verdachte' locatie en de oppervlakte kleiner is dan 50 m², een bodemonderzoek niet verricht hoeft te worden.

De locatie hoek Wortelboerstraat/Hazelrot te Ootmarsum is niet aangemerkt als een verdachte locatie voor bodemverontreiniging. De oppervlakte van het project bedraagt ± 11 m². Op basis van deze gegevens wordt geconcludeerd dat een bodemonderzoek niet nodig is.

3.9 Externe veiligheid

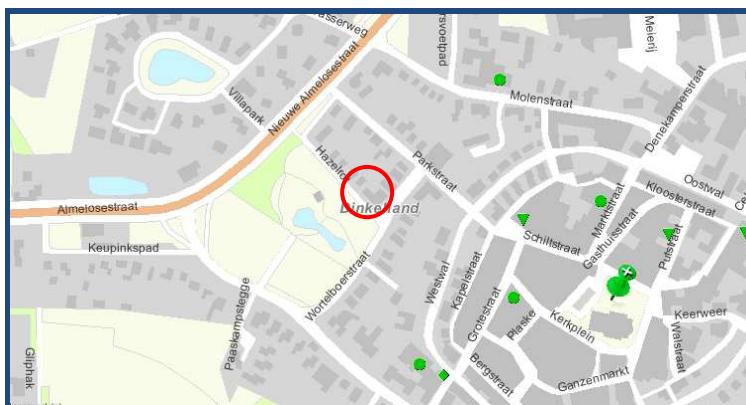
Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Dit besluit heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordening en dus ook voor het bestemmingsplan.

Bij het plannen van risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) in de omgeving van een risicovolle inrichting moet op basis van het BEVI op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water.

Voor de bepaling van de risicogevoelige en risicovolle inrichtingen in het plangebied kan ondermeer gebruik worden gemaakt van de risicokaart van de provincie Overijssel. Op de volgende afbeelding is een fragment van de risicokaart van de provincie Overijssel weergegeven.



Fragment risicokaart Overijssel, binnen de blauwe omlijning ligt het projectgebied

Volgens deze kaart zijn in en rond het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Op de risicokaart Overijssel zijn evenmin buisleidingen en wegen voor transport van gevaarlijke stoffen weergegeven.

Geconcludeerd kan daarom worden dat project niet binnen een plaats- of groepsgebonden risicocontour ligt en mitsdien vanuit het oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar is.

3.10 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeente dient er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen.

Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

De gemeente Dinkelland heeft in dat verband gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld en op 27 mei 2008 vastgesteld. In dat beleid zijn vrijstellingen opgenomen van de plicht tot het doen van een onderzoek. Deze vrijstelling zijn hierna weergegeven.

- a. vrijstelling van de onderzoeksverplichting bij bodemingrepen dieper dan 40 cm voor plangebieden met een omvang kleiner dan 2500 m² waarbinnen gebied met een hoge archeologische verwachting valt;
- b. idem voor plangebieden met een omvang kleiner dan 5000 m² in gebieden waarbinnen gebied met een middelmatige archeologische verwachting valt;
- c. algemene vrijstelling voor plangebieden of ingrepen met een lage archeologische verwachting;
- d. algemene vrijstelling voor delen van verwachtings- of bufferzones die als verstoord op de verwachtingskaart zijn aangegeven.
- e. aan elke vrijstelling wordt de voorwaarde verbonden dat tijdens (bouw)werkzaamheden (amateur)archeologen in de gelegenheid worden gesteld om waarnemingen te verrichten en dat gelegenheid wordt geboden om archeologisch (nood)onderzoek toe te staan.

Op de verwachtingswaardenkaart, waarvan een fragment hierna is weergegeven, heeft de locatie de aanduiding 'stuwwalhellingsen met een plaggendeek'.



Verwachtingswaardenkaart gemeente Dinkelland

Binnen de aanduiding '**stuwwalhellings met een plaggendeek**' is de verwachting hoog voor archeologische resten uit alle perioden. Archeologische resten zijn afgedekt door een plaggendeek dikker dan 50 cm en daardoor minder kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten zijn hierdoor goed gereserveerd.

Het beleidsadvies voor deze aanduiding luidt als volgt:

" Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek. "

De oppervlakte van het tussenportaal bedraagt ca 11 m². Naast het gegeven dat deze oppervlakte aanmerkelijk kleiner is dan de oppervlakte genoemd in het beleidsadvies, geeft artikel 41a van de Monumentenwet 1988 ook helderheid over het wel of niet overleggen van een archeologisch rapport.

In artikel 41 a van de Monumentenwet 1988 is aangegeven dat de artikelen 39, 40 en 41, eerste lid zijn niet van toepassing op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m²; de gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen. In deze artikelen wordt verwezen naar het overleggen van een archeologisch rapport.

Gelet op het vorenstaande is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Mochten er tijdens het uitvoeren van de civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag (de gemeente Dinkelland) volgens de Monumentenwet 1988, art. 53 en 54.

4 Financiële uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wro (Wet op de ruimtelijke ordening) staat beschreven dat als er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. van de Bro (Besluit ruimtelijke ordening), dat er dan een exploitatieplan moet worden overeengekomen tussen gemeente en initiatiefnemer. Het plan van de fam. Grimberg is geen "bouwen" in de zin van art 6.12 Wro jo. art 6.1.2 Bro. Hieruit volgt dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de financiële haalbaarheid van het bouwplan. De gemeente zal voorafgaand aan afgifte van een bouwvergunning wel een planschade-overeenkomst sluiten met aanvrager. In deze planschade-overeenkomst wordt afgesproken dat de gemeente gevrijwaard wordt en dat initiatiefnemer verantwoordelijk is voor eventuele economische schade ten gevolge van de planologische maatregel.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Voorbereidingsprocedure

Op grond van het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van een beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°.

De verwijzing naar afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht brengt met zich mee dat het ontwerp- projectafwijkingsbesluit en de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

5.2 Vooroverleg ex artikel 6.18 Bor

Op de voorbereiding van de omgevingsvergunning die een Waboprojectbesluit bevat is, in artikel 6.18 van het Bor, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing verklaard. Dit artikel regelt het verplichte vooroverleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Provincie Overijssel

Bij brief van 22 april 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel aangegeven voor welke gevallen van categorieën wel of geen vooroverleg nodig is. Voor projecten die in stedelijk gebied liggen en van lokale aard zijn wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. Gelet op de omvang van het tussenportaal, terugliggend tussen twee gebouwen, en de ligging binnen stedelijk gebied, is geen vooroverleg met Gedeputeerde Staten vereist.

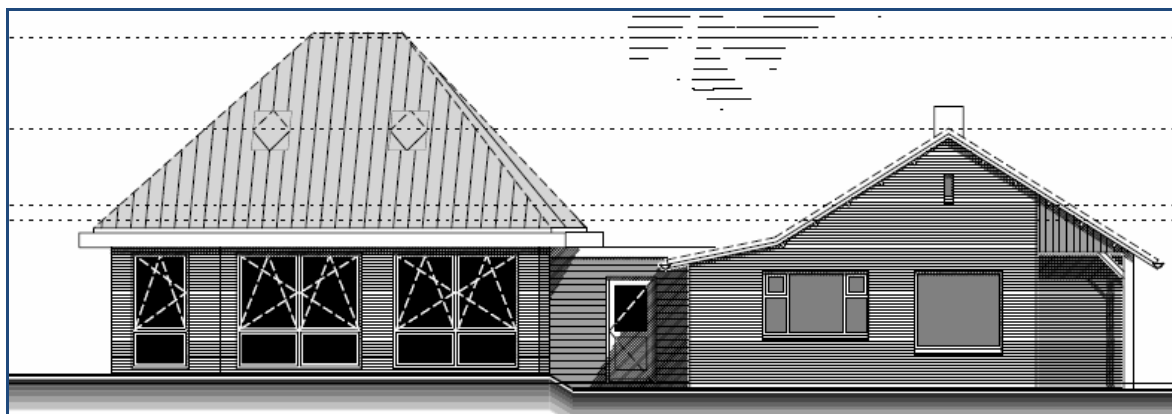
Vrom

De minister van VROM heeft per brief, d.d. 26 mei 2009, aangegeven dat vooroverleg met het Rijk plaats dient te vinden in die gevallen waar één of meerdere benoemde nationale belangen aan de orde zijn. In de bijlage van de brief is een lijst nationale belangen opgenomen waarover vooroverleg tussen Rijk en gemeente plaats dient te vinden. Voorliggend plan heeft geen betrekking op de in de bijlage van de brief genoemde nationale belangen. Derhalve is er geen vooroverleg tussen gemeente en de VROM-inspectie vereist.

5.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp-projectafwijkingsbesluit heeft met ingang 29 april 2011 tot en met 9 juni 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht.

Ruimtelijke onderbouwing “Hoek Wortelboerstraat / Hazelrot te Ootmarsum”





ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

Projectnummer: 11JA011

Opdrachtgever: R. Grimberg
Wortelboerstraat 8
7631 BL OOTMARSUM

Gemeente: Dinkelland
Contactpersoon: Y.J.G. Viser

Auteur: J. Klompmaker
Zenderen, 21 juni 2011

Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV

Hoofdstraat 43
7625 PB ZENDEREN
Telefoon 074 – 2557022
Internet www.ad-fontem.nl
Email info@ad-fontem.nl

Ruimtelijke onderbouwing

Hoek Wortelboerstraat / Hazelrot te Ootmarsum

Datum: 2011-06-21

Status: vastgesteld, versie 1

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING.....	5
1.1 ALGEMEEN	5
1.2 LIGGING.....	5
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4 OPZET VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	7
2 BELEID	8
2.1 ALGEMEEN	8
2.2 PROVINCIAAL BELEID	8
2.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	11
3 ONDERZOEK	12
3.1 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	12
3.2 BESCHRIJVING VAN DE TOEKOMSTIGE SITUATIE	13
3.4 WATERHUISHOUDING / WATERTOETS	14
3.5 LUCHTKWALITEIT	15
3.6 GELUID	16
3.7 FLORA EN FAUNA	17
3.8 BODEM.....	17
3.9 EXTERNE VEILIGHEID.....	17
3.10 ARCHEOLOGIE	18
4 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	20
4.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
4.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	21
5.1 VOORBEREIDINGSPROCEDURE	21
5.2 VOOROVERLEG EX ARTIKEL 6.18 BOR	21
5.3 ZIENSWIJZENPROCEDURE.....	21

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De familie Grimberg, Wortelboerstraat 8, 7631 BL Ootmarsum, is naast het perceel Wortelboerstraat 8 ook in het bezit van het perceel Hazelrot 2. Dit perceel grenst direct aan het perceel Wortelboerstraat 8 te Ootmarsum. Het gebouw op dit perceel was eerst in gebruik bij de PTT (Post Telegraaf Telefoon), maar deze functie is niet meer aanwezig. De familie Grimberg heeft dit pand kunnen aankopen en wil dit inzetten als woonruimte.

Op het perceel Wortelboerstraat 8 staat een eengezinswoning. Op het perceel Hazelrot 2 staat een groot bijgebouw. Door middel van een tussenportaal wil de familie Grimberg de woning verbinden aan het bijgebouw op het perceel Hazelrot 2. Dit bijgebouw krijgt in de nieuwe situatie een woonfunctie. Vanwege de ligging in twee verschillende woonbestemmingen, kan niet zonder meer medewerking worden verleend.

Met een omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken. De beoogde activiteit mag daarbij echter niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit moet een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Voordat het betreffende afwijkingsbesluit genomen kan worden, dient eerst het ontwerp-projectafwijkingsbesluit ter inzage te worden gelegd.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing kan als motivering van het projectafwijkingsbesluit gebruikt worden. In deze ruimtelijke onderbouwing zal aangetoond worden dat het gewenste tussenportaal niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging

De hoek Wortelboerstraat / Hazelrot ligt ten westen net buiten het centrum van Ootmarsum. De locatie grens aan Engels Tuin, een groen gebied tussen de Almelosestraat, de Nieuwe Almelosestraat, Wortelboerstraat en Hazelrot.

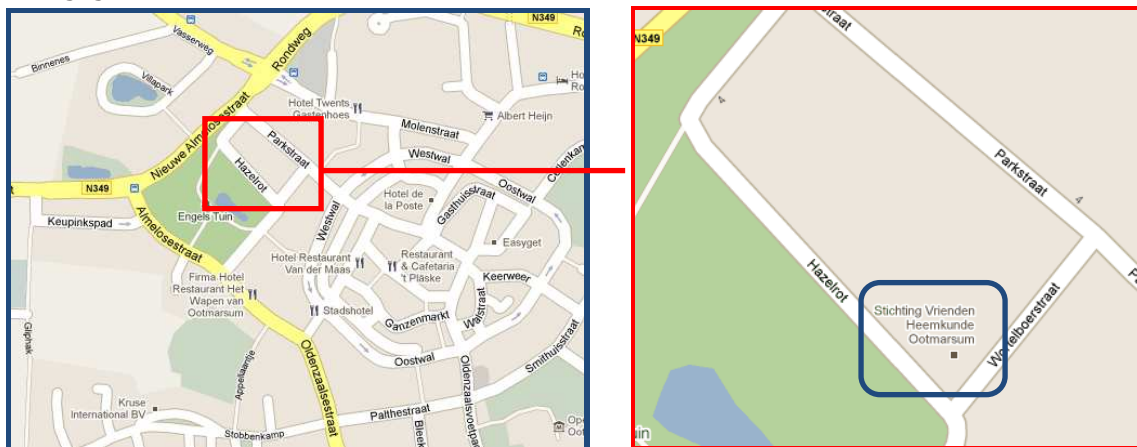
De volgende afbeelding brengt de hoek Hazelrot/Wortelboerstraat met de aanwezige bebouwing goed in beeld.



Hoek Hazelrot/Wortelboerstraat te Ootmarsum (bron: Building Design Architectuur)

Het gebouw met de oranje dakpannen is het voormalige PTT gebouw.

Op de volgende afbeelding is de ligging van de projectlocatie door middel van een blauwe rechthoek weergegeven.

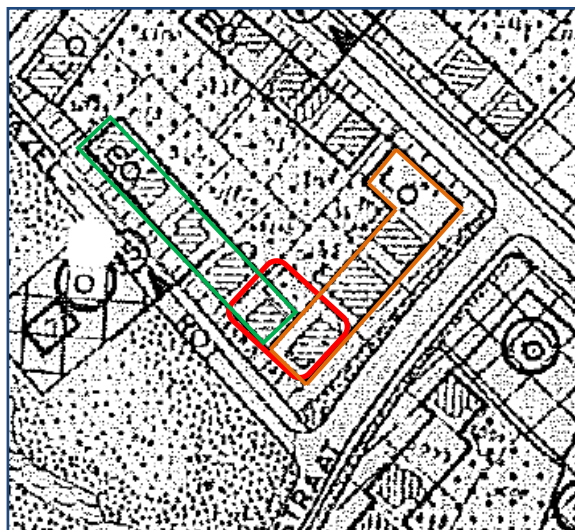


Ligging (rood omlijnd) en uitsnede projectlocatie (blauw omlijnd)

De gebouwen die aan elkaar verbonden worden, zijn bestaand en zullen voor zover nodig alleen intern gewijzigd worden. Het te realiseren tussenportaal is op het achtererf van de woning Wortelboerstraat 8 gesitueerd en op het zijerf van het perceel aan de Hazelrot.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie is het gedateerde bestemmingsplan Ootmarsum van toepassing. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Ootmarsum vastgesteld op 24 februari 1976. Bij besluit van 12 april 1977 is het plan onder nummer 69219, afd 2 goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Overijssel.



- Woningen in één tot anderhalve bouwlaag
- Woningen in twee bouwlagen
- Projectlocatie

Fragment geldend bestemmingsplan "Ootmarsum"

Hoewel voor beide percelen de bestemming "Woningbouw" geldt, hebben beiden percelen verschillende aanduidingen. Het perceel aan de Wortelboerstraat heeft de aanduiding 'LO' bestemd voor woondoeleinden: woningen in één tot anderhalve bouwlaag. Het perceel aan de Hazelrot heeft de aanduiding 'EO'. Deze aanduiding is eveneens bestemd voor woningbouw: woningen in twee bouwlagen.

Hoewel het tussenportaal de woonfunctie niet aantast en evenmin de bouwlagen verandert, ontstaat er vanwege de ligging van de bestemmingsgrens een strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. Deze strijdigheid kan opgeheven worden met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3. In reactie op een ingediend schetsplan hebben burgemeester en wethouders bij brief van 14 december 2010 (nummer 2010-03757/2010151128) aangegeven dat het mogelijk is om door middel van een planologische procedure ex artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht medewerking te verlenen aan een bouwplan. Hiervoor dient door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In die brief is ook aangegeven dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Op 7 december 2010 heeft de welstandscommissie gunstig op het bouwplan geadviseerd.

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

In het voorgaande is ingegaan op de aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing. Ook is stilgestaan bij de ligging van de locaties. Als laatste onderdeel is het geldende bestemmingsplan in beeld gebracht.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het plan. Verder zal in dit hoofdstuk stil gestaan worden bij de ruimtelijke en milieukundige effecten op het plangebied. Hoofdstuk 4 gaat over de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt tot slot stilgestaan bij de voorbereidingsprocedure.

2 Beleid

2.1 Algemeen

In een brief van 26 mei 2009 zijn door de minister van Vrom de nationale belangen beschreven waarover vooraf overleg gevoerd moet worden. Het tussenportaal binnen bestaand stedelijk gebied kan niet onder een nationaal belang worden gerangschikt.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet in strijd is met de nationale belangen.

In de volgende paragrafen wordt daarom ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

In de 'Omgevingsvisie Overijssel' zijn de beleidskaders aangegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling in Overijssel voor de komende jaren. Deze omgevingsvisie is in juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten van Overijssel en is in september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Deze thema's zijn in de Omgevingsverordening in definities verankerd. De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De wens van de provincie is om in Overijssel een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Daarbij moet rekening worden gehouden met zaken als een afnemende groei van de bevolking, veranderingen in woonwensen en economische veranderingen. Maar ook een blijvende toename van mobiliteit, de druk op natuur en klimaatverandering. De hoofdambitie van de provincie is dan ook: een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare hulpbronnen en voorraden. Dit werkt door in een aantal centrale beleidsambities:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woonwerk- en mixmilieu's;
- dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik waarbij ervan uitgegaan wordt 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;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid;
- een balans behouden tussen gebruik en bescherming van ondergrond.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2006

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. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuze

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

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

Ontwikkelingsperspectieven.

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

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Gebiedskenmerken.

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

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



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief, het door middel van een tussenportaal verbinden van twee gebouwen ten behoeve van het wonen in bestaand stedelijk gebied, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn er geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Een vrijgekomen 'bedrijfs'pand krijgt in een woonomgeving een woonfunctie. Van grote belemmeringen is niet gebleken.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang.

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.



Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel

De projectlocatie binnen de stedelijk gebied, waarbij de bestaande bebouwing is aangeduid als 'woonwijk 1955 - nu'. Op de locatie verandert nagenoeg niets. Binnen de voor 'woonwijk 1955 – nu'

aangewezen gebieden is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. Het tussenportaal vormt daarmee geen enkele strijdigheid. De kenmerkende hoofdstructuur wordt met het tussenportaal niet aangetast. De specifieke kenmerken van de natuurlijke laag (stuwwallen en ruggen) en de laag van het agrarisch cultuurlandschap (essenlandschap) zijn niet meer van toepassing. De oorspronkelijke waarden zijn niet meer waar te nemen omdat deze met de bouw van de aanwezig bebouwing verdwenen zijn.

Conclusie ten aanzien van het provinciale beleid

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan, mede gelet op de ligging binnen bestaande stedelijk gebied, geen strijdigheid oplevert met provinciale belangen.

2.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Dinkelland heeft diverse beleidsdocumenten met betrekking tot wonen en leven in de gemeente Dinkelland. Gelet echter op de omvang van het bouwvoornemen, kan gesteld worden dat de toevoeging van het tussenportaal geen nadelige effecten met zich meebrengt op de structuur van het betreffende deel van Ootmarsum. Ook op andere aspecten brengt het bouwvoornemen geen nadelige effecten met zich mee.

Het aantal woningen blijft ongewijzigd, de stedenbouwkundige opzet van de wijk blijft onveranderd en het tussenportaal kan aangemerkt worden als een bouwwerk van ondergeschikte betekenis.

3 Onderzoek

3.1 Beschrijving huidige situatie

De woning Wortelboerstraat 8 en het gebouw op het perceel Hazelrot 2 liggen binnen een bestaand bebouwd gebied. Het voormalige PTT gebouw wordt nu nog gebruikt als opslagruimte. De twee gebouwen staan geheel los van elkaar. Gezamenlijk begrenzen zij het achtererfgebied van de woning Wortelboerstraat 8.



Twee losstaande gebouwen (bron: Building Design Architectuur)



Voormalig PTT gebouw, Hazelrot 2 Ootmarsum (bron: Building Design Architectuur)

De gebouwen kijken uit op Engels Tuin en maken onderdeel uit van woonbebouwing aan de Hazelrot en de Wortelboerstraat. Engels Tuin is een groen gebied aan de rand van het centrum van Ootmarsum.



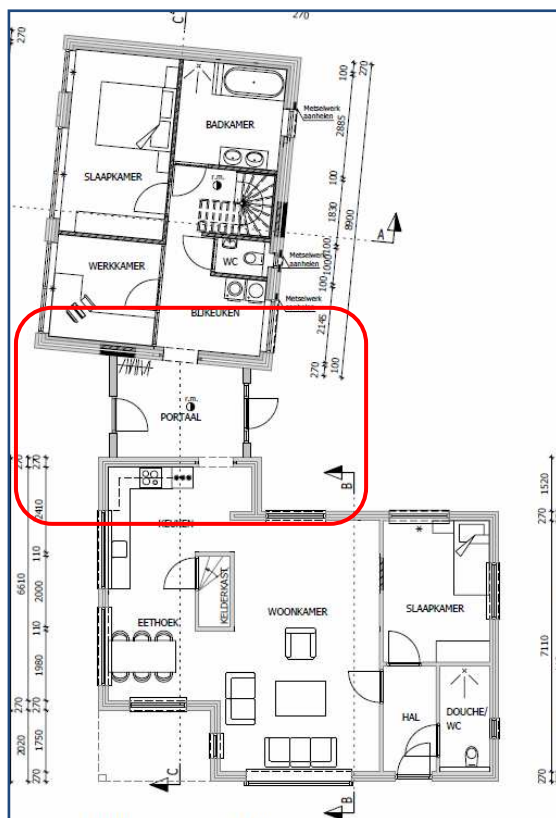
Uitzicht vanuit het voormalig PTT-gebouw (bron: Building Design Architectuur)

3.2 Beschrijving van de toekomstige situatie

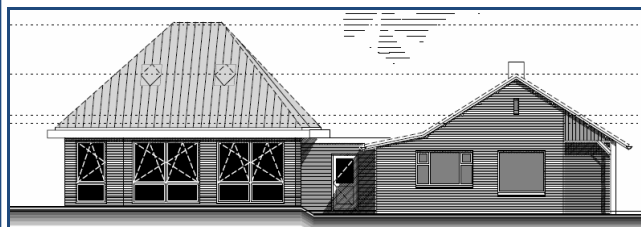
Door middel van het tussenportaal kan het gebouw aan de Wortelboerstraat 8 verbonden worden met het gebouw aan de Hazelrot 2. Door deze koppeling kan het gebouw aan de Hazelrot 2 als onderdeel van de woning in gebruik worden genomen. Hierdoor wordt de door de fam. Grimberg gewenste extra ruimte gevonden.

De oppervlakte van het tussenportaal bedraagt circa 11 m². De hoogte van het tussenportaal, deze is plak afgedekt, bedraagt 2,80 m.

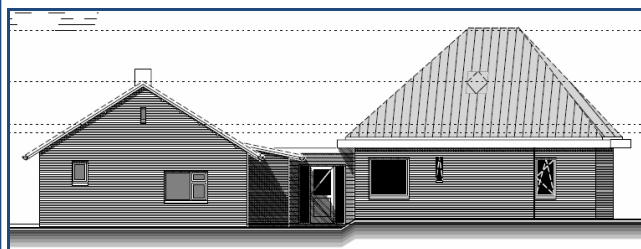
Op de volgende afbeeldingen is de nieuwe situatie weergegeven, inclusie de nieuwe gevelaanzichten.



Afbeelding tussenportaal (bron: Building Design Architectuur)



Linker zijgevel nieuw



Rechter zijgevel nieuw

Uit de afbeeldingen blijkt dat het tussenportaal zeer beperkt van omvang is en geen nadelige effecten met zich meebrengt voor omwonenden.

Gelet op het kleur- en materiaalgebruik en de ligging (terugliggend ten opzichte van de rooilijn) kan het tussenportaal als ondergeschikt aan de hoofdgebouwen worden aangemerkt en is de invloed op de stedenbouwkundige structuur aanvaardbaar.

Gesteld kan daarom worden dat de gewenste uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is.

3.4 Waterhuishouding / watertoets

Via de digitale watertoets is gezien welke procedure met betrekking tot de waterhuishouding van toepassing is. Op basis van de beschikbare informatie kan volstaan worden met de standaard waterparagraaf van het waterschap Regge en Dinkel. Deze waterparagraaf is hierna beschreven (projectcode 20110208-5-3022).

Waterbeleid

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

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

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

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

Watersysteem

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

Afvalwaterketen

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

rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

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

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld een gemengd stelsel. In de kernen van de gemeente Dinkelland liggen vrijvervalriolen, waardoor het water naar het laagste punt stroomt en vandaar naar de zuiveringen van het waterschap wordt verpompt. Voor het grootste deel is dit gemengde riolering waarbij afvalwater en hemelwater door dezelfde buizen stromen¹. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Aanleghoogte van de bebouwing

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

Watertoetsproces

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

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies. De van het waterschap Regge en Dinkel ontvangen waterparagraaf is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

3.5 Luchtkwaliteit

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

1. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectbesluit biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of
2. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectbesluit biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan

¹ Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2011, 30 oktober 2009

- wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de betreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
3. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectbesluit biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
 4. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

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

1. Woningbouw: 1500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3000 woningen bij 2 ontsluitende wegen.
2. Infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
3. Kantoorlocaties: 10.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 20.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

De voorgestane ruimtelijke ontwikkeling bevat niet een van deze ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige projectbesluit mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent de luchtkwaliteit wordt voldaan.

3.6 Geluid

De gemeente Dinkelland heeft in 2008 een nota geluidbeleid aangenomen voor gebiedsgericht geluidbeleid binnen de gemeente. Het gebied waarin het bouwplan is gepland is aangemerkt als "woongebied" met een algemene kwalificatie voor de zgn. geluidsambitiewaarde: "rustig" en een bovengrens "onrustig".

Hoewel het tussenportaal onderdeel uitmaakt van de woning, zal de akoestische situatie ter plaatse niet wijzigen. Omdat het tussenportaal onderdeel uitmaakt van de woning, is onderzocht of de geluidbelasting op de gevel aan de normen voldoet.

Door Buijvoets Bouw- en geluidsadvisering is nagegaan welke geluidbelasting optreedt op de gevels van de uitbreiding van de woning aan de Wortelboerstraat 8 te Ootmarsum door wegverkeer.

De geplande wijziging ligt in 'stedelijk gebied' binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder (zie volgende schema met afstanden).

Aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

Wettelijke geluidszones van wegen (bron: akoestische rapportage Buijvoets Bouw- en geluidsadvisering d.d. 3 februari 2011)

Het huis ligt binnen de zone van de Almlosestraat (125 m) en de Nieuwe Almlosestraat (100 m), dus een onderzoek is noodzakelijk.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

De gemeente Dinkelland beschikt over een verkeersmilieukaart (VMK 2020) waarmee de geluidbelasting kan worden bepaald. Volgens de gemeente is de belasting L_{DEN} inclusief aftrek 40 dB of lager en wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Een nader onderzoek wordt niet nodig geacht, ook niet voor de 30 km/uur wegen vanwege de geringe intensiteit.

Op basis van het vorenstaande kan gesteld worden dat de akoestische situatie ter plaatse geen belemmering voor het project vormt.

3.7 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is niet aan de orde omdat de locatie niet in aangewezen beschermingsgebieden ligt.

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gelet op het huidige gebruik van het betreffende perceelsgedeelte (achtertuin) is het niet aannemelijk dat zich ter plaatse van het tussenportaal beschermde soorten aanwezig zijn.

De zorgbepaling blijft evenwel onverkort van kracht. Dat wil zeggen dat het noodzakelijk is om voldoende zorg te dragen voor aanwezige zoogdieren en amfibieën en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het tegenover de projectlocatie liggen groene gebied (Engels tuin) is aanwezig als concreet begrensde EHS, beheersgebied. Het project is echter zo gering van aard, dat daaruit geen nadelige gevolgen ontstaan voor de omgeving.

Een onderzoek naar de flora en fauna is niet noodzakelijk.

3.8 Bodem

In de beleidsnotitie 'Bodemtoets en bouwvergunning 2008' van de gemeente Dinkelland is opgenomen dat wanneer geen sprake is van een 'verdachte' locatie en de oppervlakte kleiner is dan 50 m², een bodemonderzoek niet verricht hoeft te worden.

De locatie hoek Wortelboerstraat/Hazelrot te Ootmarsum is niet aangemerkt als een verdachte locatie voor bodemverontreiniging. De oppervlakte van het project bedraagt ± 11 m². Op basis van deze gegevens wordt geconcludeerd dat een bodemonderzoek niet nodig is.

3.9 Externe veiligheid

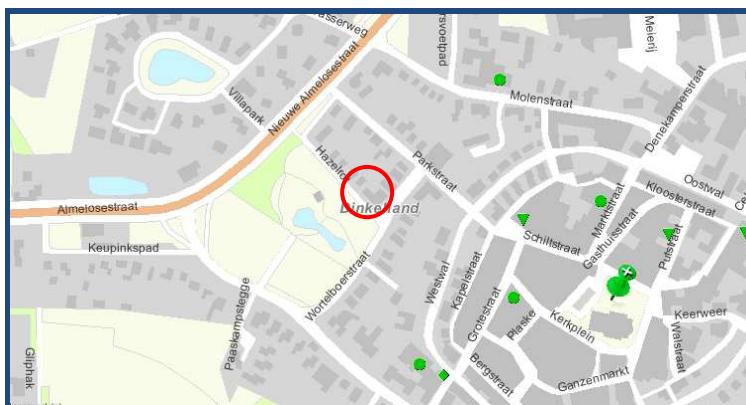
Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Dit besluit heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordening en dus ook voor het bestemmingsplan.

Bij het plannen van risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) in de omgeving van een risicovolle inrichting moet op basis van het BEVI op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water.

Voor de bepaling van de risicogevoelige en risicovolle inrichtingen in het plangebied kan ondermeer gebruik worden gemaakt van de risicokaart van de provincie Overijssel. Op de volgende afbeelding is een fragment van de risicokaart van de provincie Overijssel weergegeven.



Fragment risicokaart Overijssel, binnen de blauwe omlijning ligt het projectgebied

Volgens deze kaart zijn in en rond het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Op de risicokaart Overijssel zijn evenmin buisleidingen en wegen voor transport van gevaarlijke stoffen weergegeven.

Geconcludeerd kan daarom worden dat project niet binnen een plaats- of groepsgebonden risicocontour ligt en mitsdien vanuit het oogpunt van externe veiligheid aanvaardbaar is.

3.10 Archeologie

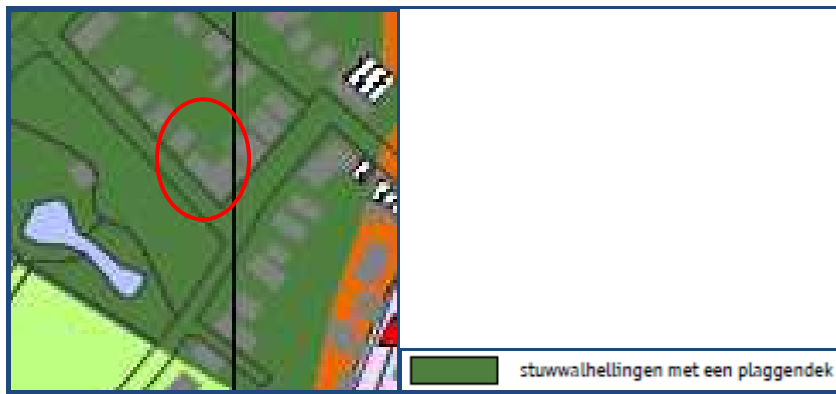
Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeente dient er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen bekend zijn en in de ruimtelijke inrichting worden meegewogen.

Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader onderzoek noodzakelijk is.

De gemeente Dinkelland heeft in dat verband gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld en op 27 mei 2008 vastgesteld. In dat beleid zijn vrijstellingen opgenomen van de plicht tot het doen van een onderzoek. Deze vrijstelling zijn hierna weergegeven.

- a. vrijstelling van de onderzoeksverplichting bij bodemingrepen dieper dan 40 cm voor plangebieden met een omvang kleiner dan 2500 m² waarbinnen gebied met een hoge archeologische verwachting valt;
- b. idem voor plangebieden met een omvang kleiner dan 5000 m² in gebieden waarbinnen gebied met een middelmatige archeologische verwachting valt;
- c. algemene vrijstelling voor plangebieden of ingrepen met een lage archeologische verwachting;
- d. algemene vrijstelling voor delen van verwachtings- of bufferzones die als verstoord op de verwachtingskaart zijn aangegeven.
- e. aan elke vrijstelling wordt de voorwaarde verbonden dat tijdens (bouw)werkzaamheden (amateur)archeologen in de gelegenheid worden gesteld om waarnemingen te verrichten en dat gelegenheid wordt geboden om archeologisch (nood)onderzoek toe te staan.

Op de verwachtingswaardenkaart, waarvan een fragment hierna is weergegeven, heeft de locatie de aanduiding 'stuwwalhellingsen met een plaggendeek'.



Verwachtingswaardenkaart gemeente Dinkelland

Binnen de aanduiding '**stuwwalhellings met een plaggendek**' is de verwachting hoog voor archeologische resten uit alle perioden. Archeologische resten zijn afgedekt door een plaggendek dikker dan 50 cm en daardoor minder kwetsbaar voor bodemingrepen. Archeologische resten zijn hierdoor goed gereserveerd.

Het beleidsadvies voor deze aanduiding luidt als volgt:

" Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 2500 m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek. "

De oppervlakte van het tussenportaal bedraagt ca 11 m². Naast het gegeven dat deze oppervlakte aanmerkelijk kleiner is dan de oppervlakte genoemd in het beleidsadvies, geeft artikel 41a van de Monumentenwet 1988 ook helderheid over het wel of niet overleggen van een archeologisch rapport.

In artikel 41 a van de Monumentenwet 1988 is aangegeven dat de artikelen 39, 40 en 41, eerste lid zijn niet van toepassing op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m²; de gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen. In deze artikelen wordt verwezen naar het overleggen van een archeologisch rapport.

Gelet op het vorenstaande is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Mochten er tijdens het uitvoeren van de civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag (de gemeente Dinkelland) volgens de Monumentenwet 1988, art. 53 en 54.

4 Financiële uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wro (Wet op de ruimtelijke ordening) staat beschreven dat als er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. van de Bro (Besluit ruimtelijke ordening), dat er dan een exploitatieplan moet worden overeengekomen tussen gemeente en initiatiefnemer. Het plan van de fam. Grimberg is geen "bouwen" in de zin van art 6.12 Wro jo. art 6.1.2 Bro. Hieruit volgt dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de financiële haalbaarheid van het bouwplan. De gemeente zal voorafgaand aan afgifte van een bouwvergunning wel een planschade-overeenkomst sluiten met aanvrager. In deze planschade-overeenkomst wordt afgesproken dat de gemeente gevrijwaard wordt en dat initiatiefnemer verantwoordelijk is voor eventuele economische schade ten gevolge van de planologische maatregel.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Voorbereidingsprocedure

Op grond van het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van een beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°.

De verwijzing naar afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht brengt met zich mee dat het ontwerp- projectafwijkingsbesluit en de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

5.2 Vooroverleg ex artikel 6.18 Bor

Op de voorbereiding van de omgevingsvergunning die een Waboprojectbesluit bevat is, in artikel 6.18 van het Bor, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing verklaard. Dit artikel regelt het verplichte vooroverleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Provincie Overijssel

Bij brief van 22 april 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel aangegeven voor welke gevallen van categorieën wel of geen vooroverleg nodig is. Voor projecten die in stedelijk gebied liggen en van lokale aard zijn wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. Gelet op de omvang van het tussenportaal, terugliggend tussen twee gebouwen, en de ligging binnen stedelijk gebied, is geen vooroverleg met Gedeputeerde Staten vereist.

Vrom

De minister van VROM heeft per brief, d.d. 26 mei 2009, aangegeven dat vooroverleg met het Rijk plaats dient te vinden in die gevallen waar één of meerdere benoemde nationale belangen aan de orde zijn. In de bijlage van de brief is een lijst nationale belangen opgenomen waarover vooroverleg tussen Rijk en gemeente plaats dient te vinden. Voorliggend plan heeft geen betrekking op de in de bijlage van de brief genoemde nationale belangen. Derhalve is er geen vooroverleg tussen gemeente en de VROM-inspectie vereist.

5.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp-projectafwijkingsbesluit heeft met ingang 29 april 2011 tot en met 9 juni 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht.