

Gemeente Dinkelland
Documentnummer: 116.020223
Behoort bij besluit:
Nummer: U15.024878
d.d.: 12 april 2016



GEMEENTE DINKELLAND

Ruimtelijke onderbouwing

“Parkstraat 4, Ootmarsum”

Maart 2016

Omgevingsvergunning



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PARKSTRAAT 4, OOTMARSUM

Plannaam: Parkstraat 4, Ootmarsum
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: Maart 2016



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

*t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu*

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	4
1.3	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	4
1.4	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	HISTORISCHE ONTWIKKELING & HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED	6
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING OOTMARSUM	6
2.2	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED	6
HOOFDSTUK 3	PROJECTBESCHRIJVING	8
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	8
3.2	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	BODEMKWALITEIT	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	27
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	28
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	ECOLOGIE	32
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	36
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	38
6.1	VIGEREND BELEID	38
6.2	WATERPARAGRAAF	39
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG	42
8.1	HET RIJK	42
8.2	PROVINCIE OVERIJSEL	42
8.3	WATERSCHAP VECHTSTROMEN	42
BIJLAGEN		43
BIJLAGE 1:	BEOORDELING WELSTAND	43
BIJLAGE 2:	TOETSING VERKEERSKUNDIGE SITUATIE PARKSTRAAT 4 OOTMARSUM KEYPOINT	43
BIJLAGE 3:	VERKEERSKUNDIGE MEMO NIBAG	43
BIJLAGE 4:	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	43
BIJLAGE 5:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	43
BIJLAGE 6:	QUICKSCAN NATUURWAARDEN	43
BIJLAGE 7:	VLEERMUIZENONDERZOEK	43
BIJLAGE 8:	STANDAARD WATERPARAGRAAF	43

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

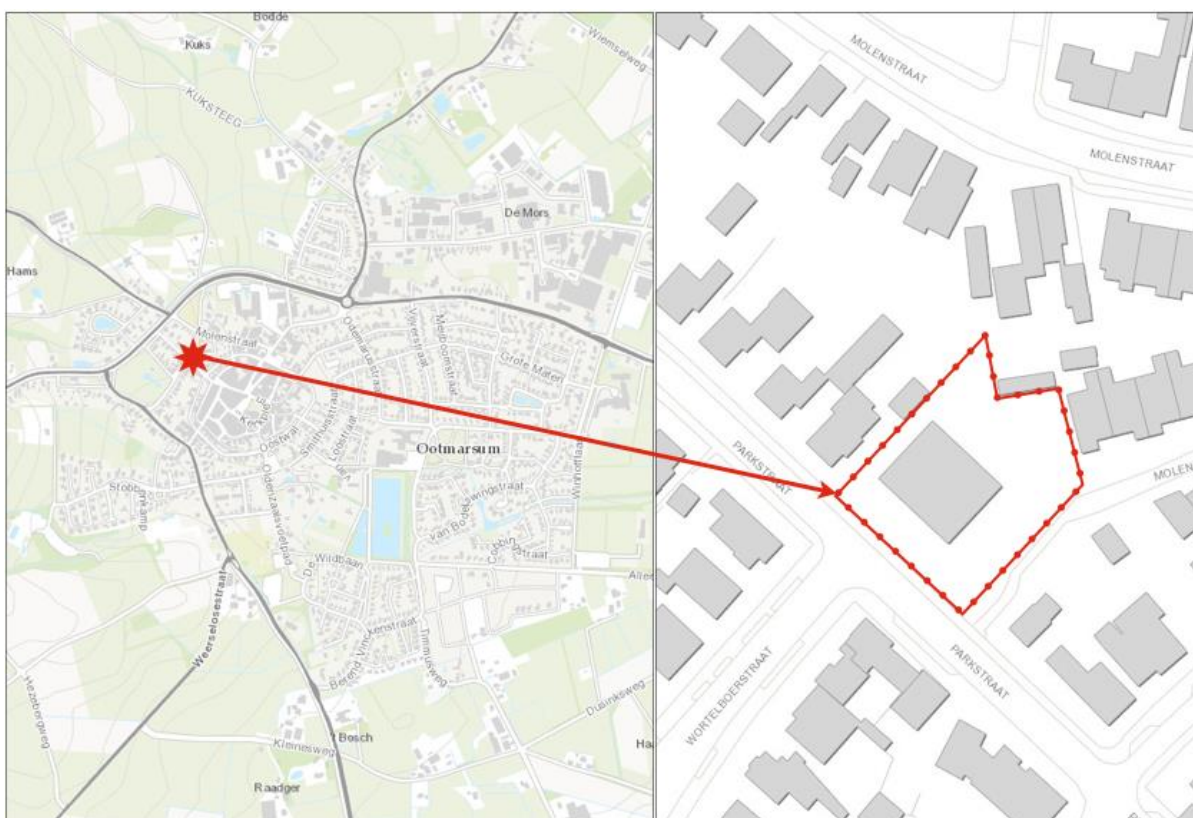
1.1 Aanleiding

Aan de Parkstraat 4 te Ootmarsum bevindt zich een voormalig postkantoor. Het postkantoor staat al geruime tijd leeg en heeft geen vervolgfunctie meer. Initiatiefnemer is voornemens het pand te slopen en ter plaatse 4 aaneengebouwde grondgebonden woningen te realiseren. Deze woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd, inhoudende dat in het standaard ontwerp op de begane grond een slaap- en een badkamer gerealiseerd wordt.

De ontwikkeling van een viertal grondgebonden woningen op deze locatie is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. In dit geval wordt middels een omgevingsvergunning (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) afgeweken van het geldende bestemmingsplan teneinde het gewenste project te kunnen realiseren. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan Parkstraat 4 te Ootmarsum, in de gemeente Dinkelland. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Ootmarsum, sectie B, nummer 204. In afbeelding 1.1 wordt de ligging van het projectgebied weergegeven.

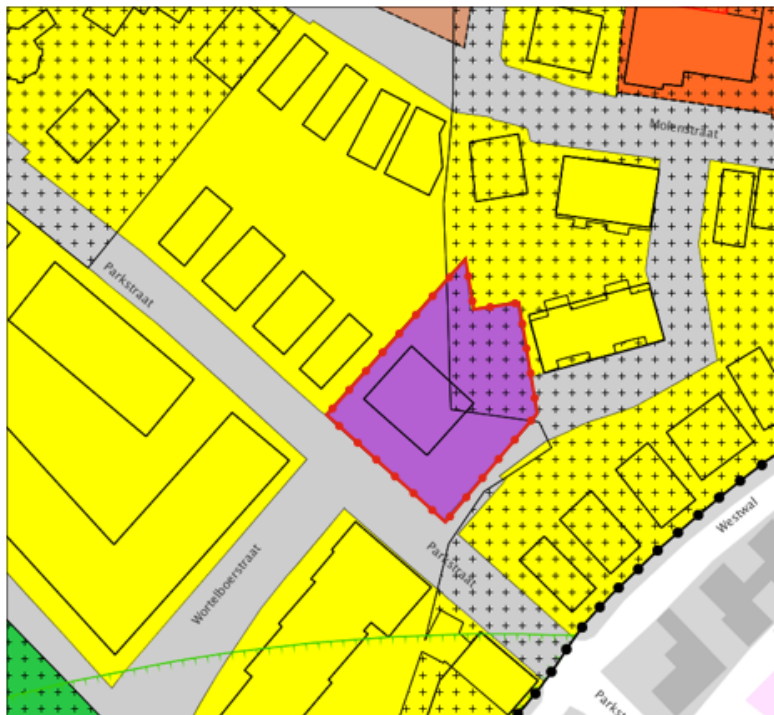


Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied (Bron: ArcGIS)

1.3 Huidige planologische regiem

Het geldende bestemmingsplan voor het projectgebied is het bestemmingsplan 'Ootmarsum Overige Gebieden'. Dit bestemmingsplan is op 18 september 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente

Dinkelland. Op basis van dit bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Bedrijf'. Daarnaast zijn de gronden voor een deel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan weergegeven met daarin weergegeven het projectgebied.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Ootmarsum Overige Gebieden' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn onder andere bedoeld voor bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ten behoeve van de bestemming en binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak. Binnen het gehele bestemmingsvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is bedoeld het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden. In gebieden met deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien sprake is van bodemverstoringende activiteiten met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 centimeter.

De bouw van 4 grondgebonden woningen is niet mogelijk binnen de bestemming 'Bedrijf'. Door middel van een omgevingsvergunning wordt in het voorliggend geval afgeweken van het bestemmingsplan teneinde de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op de historische ontwikkeling van Ootmarsum en wordt een beschrijving van de huidige situatie in het projectgebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HISTORISCHE ONTWIKKELING & HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED

2.1 Historische ontwikkeling Ootmarsum

Ootmarsum is één van de oudste stadjes in Twente, gelegen aan de voet van de Kuiperberg. De oorsprong van Ootmarsum ligt reeds voor onze jaartelling, toen een nomadenstam een Berghfrede stichtte; het huidige Bergplein met directe omgeving. De nederzetting die hieruit ontstond (in het jaar 126 na Christus) kreeg de naam van de legendarische koning en veldheer Othmar. In de loop der jaren is de naam van de toenmalige nederzetting “Othmarsheem” veranderd in Ootmarsum.

Ootmarsum lag op een kruising van wegen. Hierdoor ontstond een intensief handelsverkeer en ontwikkelde zich een bloeiend gildeleven. Rond 770 werd in Ootmarsum een van de eerste kerkjes in Twente gebouwd. Ootmarsum was rond het jaar 1000 een van de grootste parochies in Twente, westwaarts strekte het zich oorspronkelijk tot en met Almelo uit. In de Middeleeuwen floreerde de handel in Ootmarsum, vanwege de gunstige ligging: zowel aan een belangrijke noord-zuid-route als aan de route West-Nederland - Noord-Duitsland. Rond 1300 werden aan Ootmarsum stadsrechten verleend. Vervolgens werd Ootmarsum, met de aanleg van een dubbele rij grachten en aarden wallen, een vestingstad. In het kader van de Tachtigjarige oorlog vestigden Spanjaarden zich in Ootmarsum. Zij werden in 1597 door legers van Prins Maurits uit Ootmarsum verdreven, waarna de vesting ontmanteld werd. Een kogel in de kerk herinnert nog aan dit beleg.

Vanuit het stadscentrum lopen enkele linten naar het buitengebied en de omliggende kernen. Deze linten maakten deel uit van de oude handelsroutes en vormden de basis voor de eerste uitbreidingen buiten de omwalling. De eerste planmatige uitbreiding van Ootmarsum vond plaats in de jaren '30 en '40 aan de oostzijde van de kern. Het woongebied bestaat hier voornamelijk uit een stroken en blokverkaveling. In de jaren '70 en '80 werd de kern uitgebreid met diverse woongebieden (o.a. Stobbenkamp, Villapark, Wildehof, Vinke) en de meest recente nieuwbouwwijk betreft plan Brookhuis. In de onderstaande afbeeldingen wordt de ontwikkeling die Ootmarsum heeft doorgemaakt globaal weergegeven.



Afbeelding 2.1: Ootmarsum omstreeks de 16e eeuw, rond 1783 en 1955 (Bron: www.watwaswaar.nl)

2.2 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied is gelegen buiten de begrenzing van de historische kern van Ootmarsum. De Parkstraat heeft wel een belangrijke functie als uitvalsweg vanuit de historische kern. De bebouwing aan de Parkstraat dateert over het algemeen uit de jaren '60 en '70 en is hiermee niet als karakteristiek aan te merken. Een uitzondering hierop betreft de voormalige molen aan het einde van de Parkstraat. Daarnaast is er op enkele locaties ook sprake van recente nieuwbouw.

De bebouwing in het projectgebied zelf betreft het pand van het voormalig postkantoor. Voor het overige zijn in het projectgebied geen gebouwen aanwezig. Het asbest in het gebouw is inmiddels op professionele wijze verwijderd. Voor het overige hebben er nog geen sloopwerkzaamheden plaatsgevonden.

De gronden rondom het gebouw zijn hoofdzakelijk functioneel verhard en voorheen grotendeels in gebruik als parkeerterrein. Het projectgebied wordt, met uitzondering van de gronden voor het gebouw, begrensd door een hekwerk. Deze erfafscheiding staat aan de zijde van het voetpad (zie ook afbeelding 2.3, rechter foto) richting het appartementengebouw aan de Molenstraat op een stenen muur. De volgende afbeeldingen geven een beeld van de huidige situatie in en om het projectgebied.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto projectgebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3: Het gebouw gezien vanaf de Parkstraat (links) en het terrein/gebouw gezien vanaf de aangrenzende gronden ten noordoosten van het projectgebied (rechts)

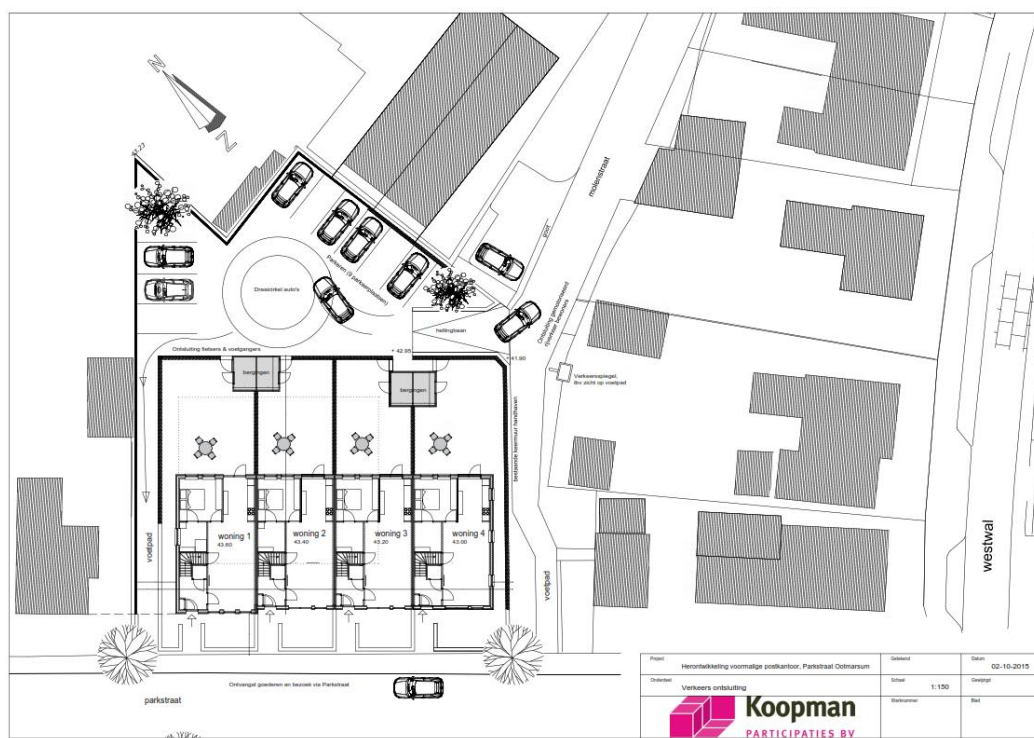
HOOFDSTUK 3 PROJECTBESCHRIJVING

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Teneinde het projectgebied te kunnen herontwikkelen wordt het bestaande gebouw volledig gesloopt en wordt de bijbehorende verharding verwijderd. De eerste sloopwerkzaamheden, in de vorm van het op professionele wijze verwijderen van asbest, hebben inmiddels plaatsgevonden. Voor het overige is de sloop nog niet volledig ter hand genomen.

De herontwikkeling betreft het realiseren van in totaal 4 aangebouwde grondgebonden woningen. De woningen worden levensloopbestendig gebouwd. Dit betekent dat op basis van het huidige ontwerp op de begane grond van de woningen een slaap- en badkamer gerealiseerd worden. Men kan ervoor kiezen om (optioneel) om voorlopig nog geen slaap- en badkamer op de begane grond te realiseren, deze mogelijkheid blijft echter ten allen tijde aanwezig doordat hier in het ontwerp al over is nagedacht en alle voorzieningen die hiervoor noodzakelijk zijn bij de bouw al worden meegenomen. De woningen zijn met name geschikt voor senioren. Eventueel, dit bij wijze van uitzondering, kunnen in de woningen ook bijvoorbeeld starters gaan wonen.

De nieuwe woningen worden met de voorgevel gericht op de Parkstraat en beschikken over een beperkte voortuin. Achter de woningen bevinden zich de achtertuinten waarbij achter op het perceel de bergingen worden gerealiseerd. Het achterste deel van het projectgebied wordt ingericht als privaat parkeerterrein, in totaal wordt hier voorzien in 9 parkeerplaatsen. In afbeelding 3.1 wordt de beoogde indeling van het terrein weergegeven.



Afbeelding 3.1: Situatietekening nieuwe situatie (Bron: Koopman Participaties BV)

De woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen, waarbij de 2^e bouwlaag wordt uitgevoerd in een kap. Ten opzichte van huidige aanwezige eenlaagse bebouwing met een golvend(plat) dak zal sprake zijn van een verbetering voor wat betreft de uitstraling ter plaatse. Zo draagt het gebruik van verspringende kappen / gevels bij aan een grotere samenhang met de overige woningen en wordt hierdoor het woonkarakter van de Parkstraat verder versterkt. Door het gebruik van een luxe steen is sprake van een hoge stedenbouwkundige kwaliteit. In het verlengde van de Wortelboerstraat is een accent toegevoegd door de realisatie van een dwarskap. De Stadsbouwmeester heeft op 30 oktober 2015 schriftelijk bevestigd dat het plan niet in strijd is

met de redelijke eisen van welstand. De beoordeling is bijgevoegd in bijlage 1. In de volgende afbeeldingen zijn impressiebeelden opgenomen van de nieuwe woningen.



Afbeelding 3.2: Impressies nieuwe woningen (Bron: Loman Architecten BNA)

Qua erfafscheidingen wordt een groene erfafscheiding aangelegd, afgewisseld met houten schuttingen met betonpalen ter vervanging van het huidige hekwerk. De heggen aan de voorzijde worden door de verkoper/ontwikkelaar op uniforme wijze aangebracht. Het voetpad richting de Molenstraat werd voorheen altijd verlicht door Post.nl. Met de woningbouwontwikkeling is door de gemeente op het voetpad een nieuwe lichtmast geplaatst. Een weergave van de inrichting is hierna opgenomen.



Afbeelding 3.3 Inrichting erfafscheidings (Bron: Koopman Participaties)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

3.2.1.1 Algemeen

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317, oktober 2012)' van het CROW. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

Voor wat betreft de stedelijkheidsgraad geeft de Nationale Atlas Volksgezondheid (Bron: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) aan dat ter zake van de gemeente Dinkelland sprake is van een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Qua stedelijke zone wordt aangesloten bij de werkwijze zoals deze gehanteerd wordt in de beleidsnotitie 'Bouwen & parkeren 2014' (zie paragraaf 3.2.2) en wordt – conform dezelfde notitie – uitgegaan van 'rest bebouwde kom'.

3.2.1.2 Situatie projectgebied

Om inzicht te krijgen in de verkeersgeneratie die het project met zich meebrengt wordt een vergelijking gemaakt tussen het geldend bestemmingsplan en de concrete ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet.

Verkeersgeneratie op basis van geldend bestemmingsplan

Op basis van het geldend bestemmingsplan zijn de gronden in het projectgebied bestemd als 'Bedrijf'. Deze bestemming is onder meer bedoeld voor bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2. Omdat binnen deze categorieën een grote hoeveelheid uiteenlopende functies vallen wordt uitgegaan van de laatst aanwezige functie: een postkantoor. Een postkantoor wordt als zodanig niet expliciet genoemd in de CROW-uitgave. Een dergelijke functie is het meest te vergelijken met 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)'.

In de onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat de verkeersgeneratie betreft indien wordt uitgegaan van de vorenstaande uitgangspunten. Uitgegaan wordt van de gemiddelde verkeersgeneratie.

Functie	Verkeersgeneratie per eenheid	Brutovloeroppervlakte huidige gebouw	Verkeersgeneratie
Postkantoor (commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie))	11,7 per 100 m ² b.v.o.	± 240 m ² b.v.o.	± 28 verkeersbewegingen

Verkeersgeneratie op basis van dit bestemmingsplan/ de concrete ontwikkeling

In de toekomstige situatie zal sprake zijn van in totaal 4 grondgebonden woningen. De woningen worden in een rij uitgevoerd en zullen worden verkocht. In de CROW-uitgave wordt hiervoor uitgegaan van 'koop, tussen/hoek'. In de volgende tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat de verkeersgeneratie betreft in de toekomstige situatie. Uitgegaan wordt van de gemiddelde verkeersgeneratie.

Functie	Verkeersgeneratie per eenheid	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie
Wonen (koop, tussen/hoek)	7,4 verkeersbewegingen per woning	4	30 verkeersbewegingen

Indien de tabellen met elkaar vergeleken worden blijkt dat de verkeersgeneratie die op basis van het geldend bestemmingsplan kan plaatsvinden, vrijwel gelijk is aan de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat verkeer ten behoeve van de bedrijvigheid met de woningbouwontwikkeling komt te vervallen. Vanuit planologisch oogpunt in relatie tot de verkeersgeneratie is derhalve sprake van een verbetering.

Ontsluiting

De nieuwe woningen worden via het parkeerterrein ontsloten op de Molenstraat. Hiermee komt de huidige ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer op de Parkstraat te vervallen. Het deel van de Molenstraat waarop wordt ontsloten betreft een doodlopend gedeelte van de Molenstraat. Via dit deel wordt ontsloten op het doorgaande deel van de Molenstraat.

Aangezien het gemotoriseerd verkeer niet meer op de Parkstraat ontsluit maar op de Molenstraat, is op deze straat sprake van een toename van in totaal 30 verkeersbewegingen. De Molenstraat is in voldoende mate ingericht om een dergelijke beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen eenvoudig te kunnen verwerken, aldus de memo van Keypoint. Een dergelijke beperkte toename van verkeersbewegingen zal niet of nauwelijks merkbaar zijn in het heersende verkeersbeeld. Het optimalisatievoorstel van Keypoint (passagemogelijkheid) zal door initiatiefnemer worden uitgevoerd.

De ontsluiting voor het langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) zal voornamelijk plaatsvinden op de Parkstraat.

3.3.2 Parkeren

3.2.2.1 Algemeen

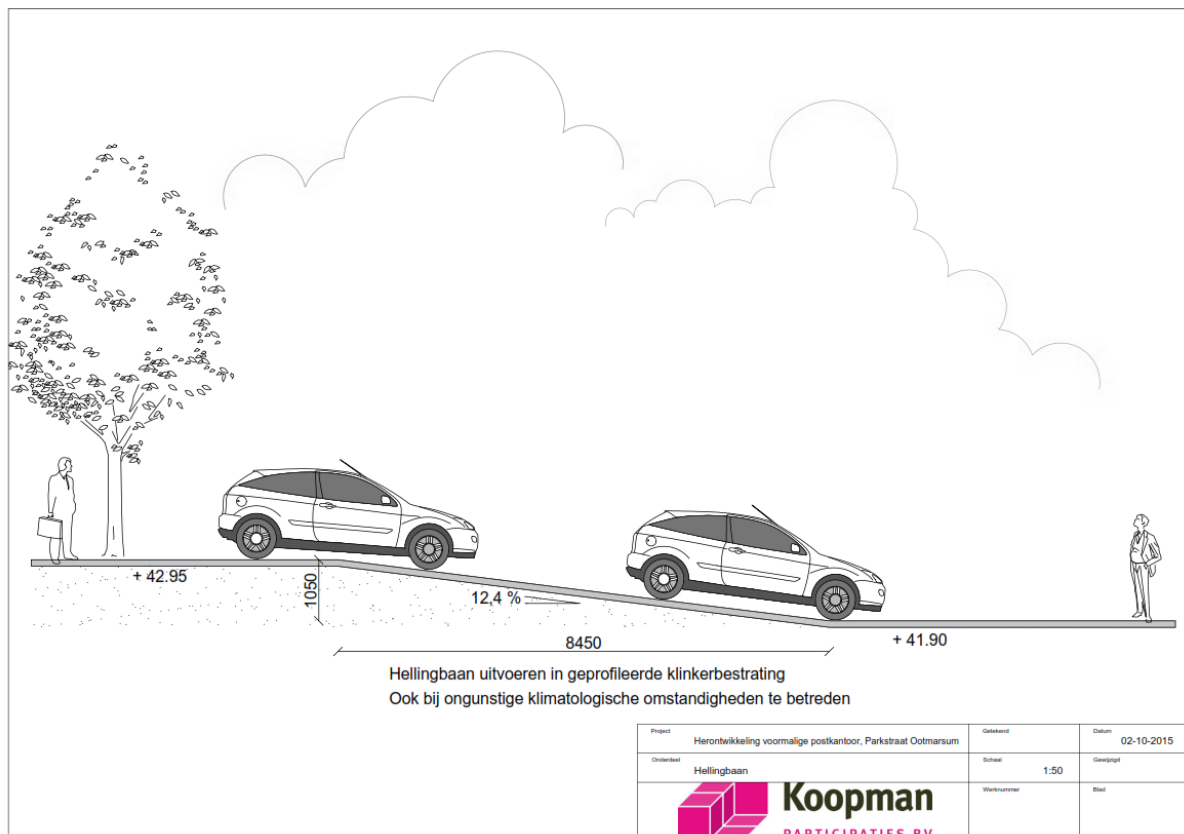
De gemeente Dinkelland beschikt, samen met de gemeente Tubbergen over eigen parkeerbeleid. Dit parkeerbeleid is vastgelegd in de beleidsnotitie 'Bouwen & parkeren 2014'. Het beleid heeft uitsluitend toepassing op gebouwen en ontwikkelingen binnen de bebouwde kommen van Dinkelland en Tubbergen, met uitzondering van bedrijventerreinen. De beleidsnotitie biedt een beleidskader bij het beoordelen van

vergunningaanvragen en ruimtelijke plannen voor wat betreft het aspect parkeren. De beleidsnotitie is gebaseerd op de richtlijn 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

In de gemeentelijke beleidsnotitie wordt, in tegenstelling tot de CROW-publicatie, uitsluitend onderscheid gemaakt tussen de gebiedstypen 'centrum' en de 'rest bebouwde kom'. De locatie bevindt zich op de grens tussen 'centrum' en 'rest bebouwde kom'. Uitgaande van de hoogste parkeernorm (hoogst aantal benodigde parkeerplaatsen) wordt hier uitgegaan van 'rest bebouwde kom'.

3.2.2.2 Situatie projectgebied

Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid dient per tussenwoning of rijtjeswoning te worden voorzien in 2 parkeerplaatsen per woning (hier zijn bezoekersaantallen bij inbegrepen). Dit betekent dat ten behoeve van de woningbouwontwikkeling voorzien dient te worden in 8 parkeerplaatsen. Zoals eerder aangegeven voorziet het project in de realisatie van 9 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Tot slot wordt nog opgemerkt dat op diverse manieren aan een optimale veiligheid wordt gedacht. Onder andere door een spiegel aan te brengen, structuur op de hellingbaan aan te brengen, een voldoende grote draaicirkel te realiseren boven op het terrein en een duidelijke grens tussen openbaar en privaat te realiseren. Een weergave van de hellingbaan wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 3.4 Weergave hellingbaan (Bron: Koopman Participaties)

3.3.3 Conclusie

Hiervoor is gebleken dat de ontwikkeling in het kader van de aspecten 'verkeer en parkeren' aanvaardbaar is. Dit is naderhand tevens bevestigd c.q. bekrachtigd in een tweetal uitgevoerde toetsingen, te weten de memo 'Toetsing verkeerskundige situatie Parkstraat 4 Ootmarsum' van Keypoint en verkeerskundige memo van NIBAG, bijgevoegd in respectievelijk bijlage 2 en 3.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

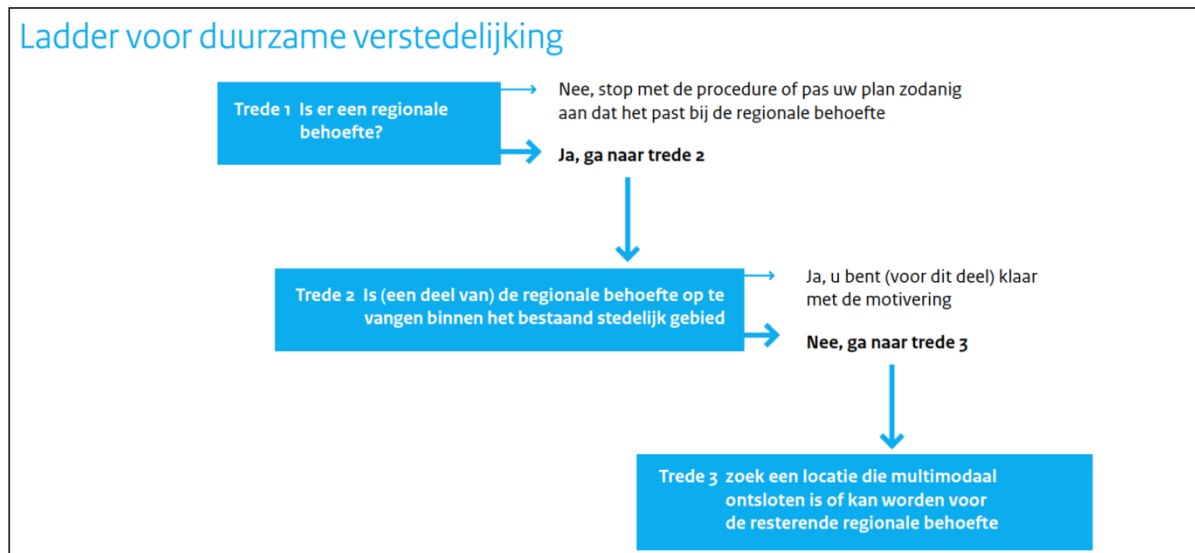
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.3 Duurzaam verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

4.1.2 Toetsing van het inifwoningbouwafiatief aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De realisatie van 4 woningen raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In meerdere uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is uitgemaakt dat kleinschalige woningbouw geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (o.a. ABRS 18 december 2013, 201302867/1/R4 waarbij het ging om 6 woningen en ABRS 24 december 2014, 201405237/1/R4, waarbij het ging om 8 woningen en ABRS 8 april 2015, 201401119/1/R1, m.b.t. de bouw van 9 woningen)). Het viertal woningen waarin dit plan voorziet wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied, is een herstructurering van een reeds bebouwde locatie en vormt – gelet op de jurisprudentie van de Afdeling – geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Er hoeft dan ook geen verdere toetsing plaats te vinden aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking”.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met

dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

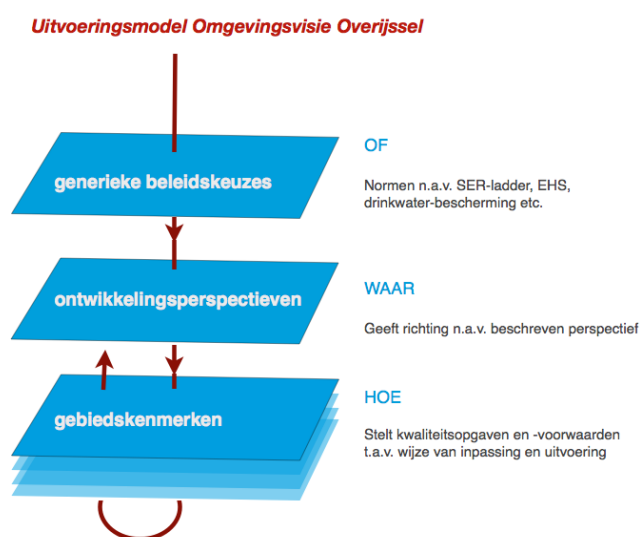
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. 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.

Afbeelding 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn een aantal artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘groene omgeving’ nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied*.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In dit geval is sprake van een locatie in het bestaand bebouwd gebied die middels herstructurering geschikt wordt gemaakt voor woningbouw. Van een extra ruimtebeslag op de groene omgeving is dan ook geen sprake. Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouwontwikkeling voldoet aan de bepalingen zoals opgenomen in de SER-ladder.

Artikel 2.2.2 (Nieuwe woningbouwlocaties)

1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

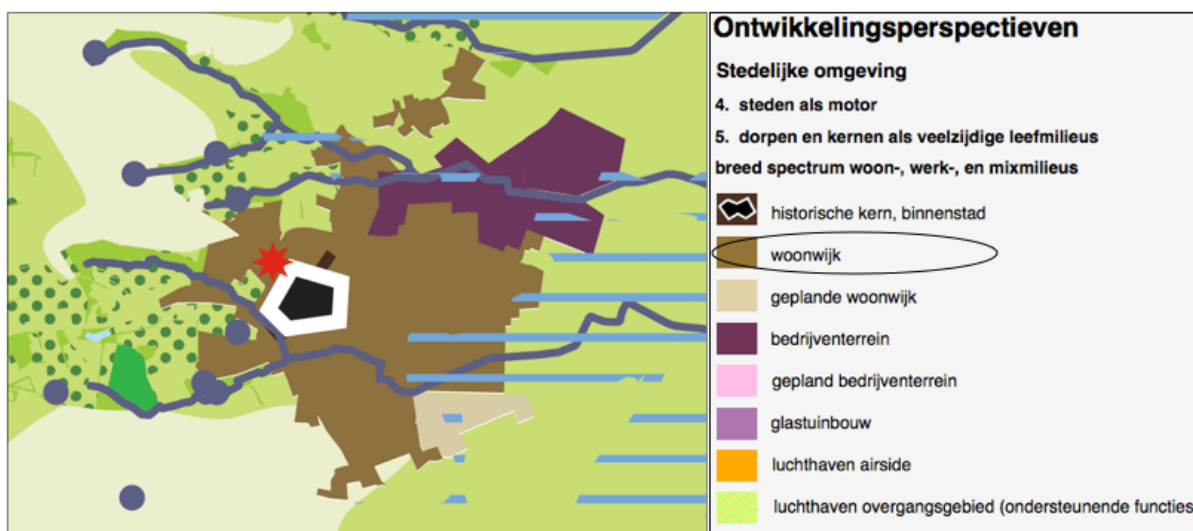
De gemeentelijke woonvisie kent een woningbouwprogramma tot en met 2014. De woningbouwontwikkeling in het projectgebied zal aanvangen na 2014 en is derhalve ook niet meegenomen in het woningbouwprogramma zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie.

De gemeente Dinkelland is samen met de overige 13 Twentse gemeenten bezig met de behandeling van een Twentse woonvisie onder regie van de provincie Overijssel. Voor deze woonvisie is het bouwprogramma voor de gemeente Dinkelland voor de periode 2014 t/m 2024 conform het Analyserapport woningbouwprogrammering 2014-2024 aangeleverd. De woningbouwontwikkeling waar dit bestemmingsplan in voorziet past binnen de kaders van dit rapport. Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.3.2.4.

Het aangeleverde bouwprogramma is in overeenstemming met de Prestatieafspraken Wonen zoals gesloten met de provincie Overijssel (midtermreview 31 mei 2012). Gezien het feit dat bij de in voorbereiding zijnde woonvisie de buurgemeenten zijn betrokken en de provincie Overijssel de regie voert, wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de eis als genoemd in artikel 2.2.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Woonwijk’. Eén en ander wordt ook weergegeven in afbeelding 4.3 waarin een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart is opgenomen.



Afbeelding 4.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus - Woonwijk’

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

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

De voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied past uitstekend binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. De ontwikkeling wordt zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt als aanvaardbaar geacht. Met de herontwikkeling vindt een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats. Herstructurering van gebieden naar woonmilieus wordt voorstaan binnen dit ontwikkelingsperspectief en een woningbouwontwikkeling op deze locatie sluit uitstekend aan bij het woonkarakter van de Parkstraat.

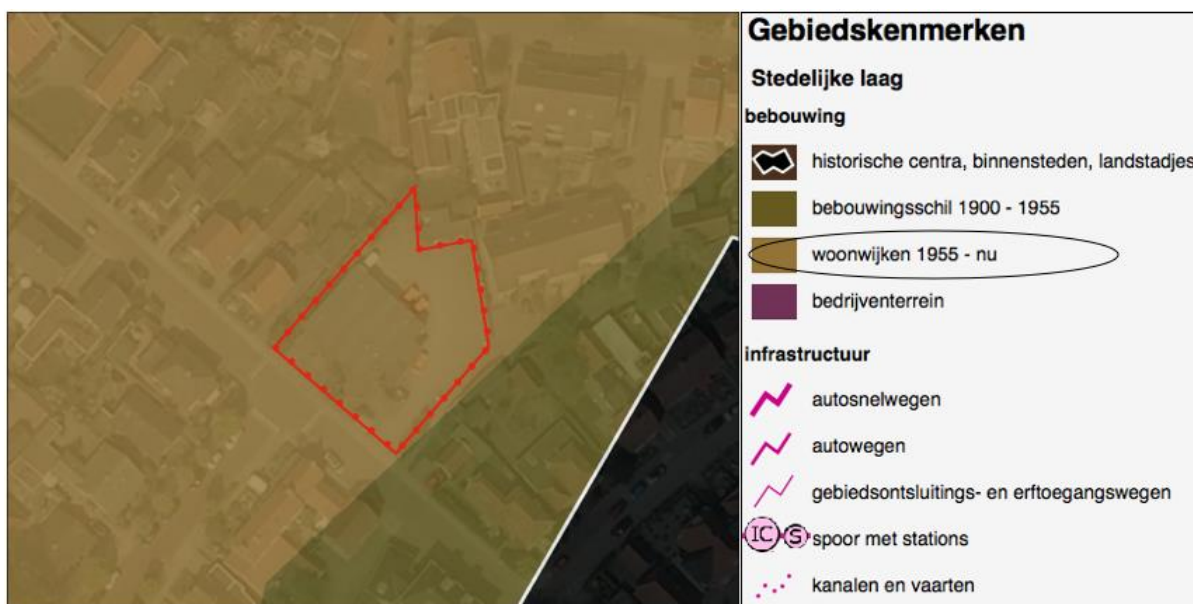
Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen herontwikkeling goed past binnen het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) is van belang dat het projectgebied is gelegen in het stedelijk gebied en reeds bebouwd en verhard is. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het projectgebied.

1. De “Stedelijke laag”

Het projectgebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Woonwijken 1955 - nu’. In afbeelding 4.4 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.4: De stedelijke laag: 'Woonwijken 1955 - nu' (Bron: Provincie Overijssel)

'Woonwijken 1955 - nu'

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

In het voorliggende geval is er sprake van een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie. Het voormalig postkantoor wordt gesloopt teneinde de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te kunnen maken. De herontwikkeling van het projectgebied met woningbouw draagt bij aan een verbetering van de uitstraling in de Parkstraat. Daarnaast is qua aard, maat en karakter rekening gehouden met de omliggende woonbebouwing waardoor de nieuwe woningen zich voegen in het woonkarakter van de Parkstraat. Gezien het vorenstaande en gezien de planbeschrijving in paragraaf 3.1 wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling goed aansluit bij het gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

2. De "Lust en Leisurelaag"

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Lust- en leisurelaag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de geplande woningbouwontwikkeling aan de Parkstraat in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Hieronder worden de meest relevante beleidsstukken voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling behandeld.

4.3.1 Structuurvisie Dinkelland

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Hoofdambitie

Hoofdambitie van de Structuurvisie is:

“Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van een unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde en weerbare economie”.

Om deze hoofdambitie te kunnen realiseren zijn vijf hoofdkeuzes gemaakt:

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

4.3.1.3 Visie op hoofdlijnen

In de structuurvisie is onderscheidt gemaakt in deelvisies voor de verschillende kernen, verschillende delen van het buitengebied en enkele bijzondere gebieden zoals de A1 zone en het beekdalsysteem.

Het projectgebied is gelegen in Ootmarsum, in de structuurvisie is Ootmarsum aangemerkt als een verzorgingskern. In de visie op hoofdlijnen voor de kern Ootmarsum wordt het projectgebied niet specifiek benoemd. Omdat de gewenste ontwikkeling grondgebonden woningbouw betreft, wordt (mits in dit kader relevant) hierna ingegaan op de visie op hoofdlijnen voor het aspect ‘wonen’.

- *Bevorderen van de verzorgingskernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo:* Belangrijk is dat de kernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo als verzorgingskern zijn aangewezen. In deze kernen wordt gestreefd naar het concentreren van onder meer de grotere gemeenschapsvoorzieningen en woningen voor ouderen.
- *Evenwichtige opbouw van de bevolking:*
 - Ten behoeve van een evenwichtige opbouw van de bevolking van Dinkelland zet de gemeente zich met name in voor speciale doelgroepen (jongeren, minder draagkrachtigen en ouderen);
 - de voorkeur gaat in eerste instantie naar inbreiding en herstructurering voordat er uitbreiding plaats vindt. Dit is deels vastgelegd in het woningbouwprogramma, waarin is opgenomen dat 40% van het maximaal aantal te bouwen woningen wordt gebouwd op inbreidingslocaties;
 - De gemeente Dinkelland streeft er naar dat per 1 januari 2015 ten minste 50% van de huishoudens in enigerlei vorm van een woonservicegebied woont, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.
 - De gemeente Dinkelland kent een hoge prioriteit toe aan duurzaamheid en energiebesparing.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Dinkelland'

Het projectgebied wordt ontwikkeld met in totaal 4 grondgebonden woningen die geschikt zijn voor met name senioren. Bij wijze van uitzondering kunnen in de woningen ook starters gaan wonen. Deze woningbouwontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het projectgebied te herstructureren, één van de speerpunten uit de gemeentelijke structuurvisie. Qua duurzaamheidseisen en energiebesparing wordt opgemerkt dat de woningen in elk geval dienen te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit, in dit besluit worden al hoge eisen gesteld aan het duurzaam en energiezuinig bouwen. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling in het projectgebied in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de 'Structuurvisie Dinkelland'.

4.3.2 Woonvisie 2011+

4.3.2.1 Algemeen

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

Op 20 maart 2012 is de geactualiseerde Woonvisie 2011+ vastgesteld. Deze visie is aan de 6 buurgemeenten en aan de provincie Overijssel toegestuurd voor afstemming. Zowel de buurgemeenten als de provincie hebben positief gereageerd.

4.3.2.2 Visie en ambitie

Wonen in Dinkelland is aantrekkelijk wonen in een dynamische gemeente met een fraai landschap, karakteristieke bebouwing en een rijke historie. Deze unieke combinatie maakt Dinkelland niet alleen een uitstekende gemeente om in te wonen, maar ook om in te werken en te recreëren.

Haar ambities heeft de gemeente samengevat in een vijftal hoofdlijnen:

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

Met betrekking tot de herontwikkeling van het projectgebied zijn in dit geval met name de hoofdlijnen *Inspelen op de demografische verandering*, *optimaliseren wonen-welzijn-zorg* en *Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad* van belang. Op deze onderwerpen in het kader van dit project relevante onderdelen wordt hierna ingegaan.

Inspelen op de demografische verandering

De veranderende situatie op de woningmarkt heeft een belangrijke betekenis voor de lokale woningmarkt. Zolang er de komende jaren nog een lichte groei van de woningbehoefte is, zijn er ook mogelijkheden om op deze veranderingen in te spelen en voor te sorteren op nieuwe marktomstandigheden. De gemeente legt daarbij prioriteit bij de volgende ontwikkelingen:

- Betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen;
- Maar ook mogelijkheden voor doorstroming van gezinnen met kinderen;
- Voldoende betaalbare woningen voor de huishoudens met een laag inkomen.

Daarnaast is het ook een belangrijke gemeentelijke ambitie om zich te richten op de woonwensen van de specifieke doelgroep 'ouderen' (doorstroming van ouderen maakt woningen vrij voor starters).

Optimaliseren wonen-welzijn-zorg

Door de vergrijzing groeit de komende jaren het aantal 55-plushuishoudens (senioren). Deze groep is zeer gedifferentieerd: naar inkomen, leefstijl, leeftijd en gezondheid. Het gaat wel meer en meer om mondige, gezonde en actieve groepen. Ook de woonwensen en het verhuisgedrag verschillen. Doorgaans zijn 55-plussers (ongeacht leeftijd) sterk gebonden aan de eigen kern. Men verlaat de kern pas als zich een intensieve zorgvraag aandient.

De vergrijzing vraagt voor het wonen forse kwaliteitsimpulsen. De gemeente wil de komende jaren de woningvoorraad zo goed mogelijk kwalitatief en kwantitatief afstemmen op de vergrijzing. Daartoe zal circa 20% van het woningbouwprogramma moeten voorzien in woningen voor senioren. Daarnaast is aanpassing van de bestaande woningvoorraad gewenst.

Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad

De veranderende bevolkingssamenstelling die tot uiting komt in een ontgroening en vergrijzing, is een gegeven en dit heeft gevolgen voor het soort woningen dat de komende jaren moet worden bijgebouwd. Het nieuwbouwprogramma kent een bandbreedte die samenhangt met de geraamde vermindering van het aantal inwoningsituaties. De gemeente vindt het belangrijk dat er in alle kernen woningen worden gebouwd om te kunnen voorzien in de lokale woonbehoefte.

4.3.2.3 Woningbouwprogramma Ootmarsum

Voor de kern Ootmarsum is een woningbouwprogramma tot en met 2014 geformuleerd. De in het woningbouwprogramma opgenomen woningbouw aantallen zijn al toebedeeld aan concrete projecten. De ontwikkeling waar dit plan in voorziet wordt niet benoemd als concreet project in de woonvisie. Zoals in 4.2.4.1 al verwoord vangt de woningbouwontwikkeling waarin het project voorziet aan na 2014. Voor de periode 2014-2024 heeft de gemeente Dinkelland het Analyserapport woningbouwprogrammering 2014-2024 opgesteld. In dit rapport wordt nader ingegaan op de woonbehoefte voor de periode 2014-2024. In 4.3.2.4 wordt nader ingegaan op het rapport, voor wat betreft de onderbouwing van de woningaantallen wordt hiernaar verwezen.

4.3.2.4 Analyserapport woningbouwprogrammering 2014-2024

De gemeente achtte het gewenst om vooruitlopend op de herziening van de Woonvisie als zodanig een actueel inzicht te hebben in de kwantitatieve woningbehoefte en de omvang van de plancapaciteit. De plancapaciteit in bestemmingsplannen moet voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte voor de komende tien jaar en dat inzicht biedt de Woonvisie nu nog niet; de Woonvisie beperkte zich tot de periode 2010-2014 met een doorkijk naar de periode 2015-2019. Bestemmingsplannen die nu in procedure komen hebben minimaal betrekking op de periode tot en met 2024. Daarom is besloten om een analyserapport op te stellen waarin het kwantitatieve woningbouwprogramma uit de Woonvisie 2011 wordt geactualiseerd.

De kerngerichte uitwerking voor Ootmarsum geeft aan dat in Ootmarsum sprake is van een woningbehoefte van 134 tot 180 woningen. De projecten waar ruimte wordt geboden voor woningbouw voorzien in een beschikbare plancapaciteit van in totaal 151 woningen. Enkele van deze projecten betreffen nog 'zachte plannen', dit betreffen plannen waarvan het nu nog niet zeker is of deze ook daadwerkelijk doorgang zullen gaan vinden.

De hoogte van de benodigde plancapaciteit moet ongeveer 130% van het beoogde woningbouwprogramma zijn, dit omdat de praktijk leert dat ongeveer 30% van de plannen uitvalt. De benodigde plancapaciteit moet dan ook 174-234 woningen omvatten. De provincie Overijssel heeft in de Prestatieafspraken Wonen ook tot uitgangspunt genomen dat de beschikbare plancapaciteit 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad dient te bedragen (midtermreview 31 mei 2012).

4.3.2.5 Regionale woonafspraken en herziening Woonvisie

Omdat eind 2015 de gemeentelijke woonvisie 2011+ en de woonafspraken 2010-2015 tussen de gemeente en de provincie verlopen zijn, is in de tweede helft van 2014 gestart met de voorbereidingen voor een nieuwe

gemeentelijke Woonvisie. Dat proces is tijdelijk stilgelegd in het voorjaar 2015 omdat er ten gevolge van jurisprudentie van de Raad van State duidelijk is gemaakt dat de nog geldende woonafspraken tussen provincie en gemeenten niet voldoen aan de eind 2012 in het Besluit opgenomen zgn. ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ (artikel 3.1.6).

De woningbouwprogrammering moet ondanks gemaakte afspraken tussen provincie en gemeente in regionaal verband worden afgestemd. Daarbij moet de woningbehoefte passen binnen de actuele regionale behoefte. Twente is daarbij onderkend als een woningmarkt. In afstemming met de provincie is en wordt er in Twents verband gewerkt aan het vormgeven van die regionale woonafspraken. In december 2014 is door de gemeenteraden van de Twentse gemeenten ingestemd met de Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 “Natuurlijk Wonen in Twente”. Onderdeel van de regionale woonvisie is een actieprogramma, waaruit een vijftal onderwerpen is geselecteerd voor het maken van regionale afspraken. In dit kader is van belang het thema “Programmeren en zuinig ruimtegebruik”.

Uitgangspunt in de Regionale Woonvisie Twente is dat gemeenten mogen bouwen voor de lokale behoefte, hetgeen getoetst wordt aan de Primosprognoses voor elke gemeente afzonderlijk. Medio 2015 hebben er onder begeleiding van de STEC-groep inventarisaties plaatsgevonden van harde en zachte plannen, slooppogaves etc. Dit plan voor de bouw van een viertal woningen aan de Parkstraat maakt deel uit van die inventarisatie wat betreft de nog zachte plannen.

Voor Dinkelland geldt dat de huishoudensontwikkeling volgens zowel de Primosprognose 2013, Primosprognose 2014 als de Primosprognose 2015 een stijgende lijn laten zien. Het gemiddelde van die cijfers zal uitgangspunt zijn voor het woningbouwcontingent in de nieuwe Woonvisie. Afgezet tegen de optelsom van harde en zachte plannen is er in verhouding tot de huishoudensontwikkeling nog een marge voor niet voorziene plannen van ruim 30%! De regionale woonafspraken zijn inmiddels bekrachtigd en de gemeentelijke woonvisie zal met inachtneming van de huishoudensontwikkeling volgens het gemiddelde van de genoemde Primosprognoses voor 1 mei 2016 worden vastgesteld.

4.3.2.6 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woonvisie 2011+’ en regionale woonafspraken

Hoewel de woonvisie qua concreet bouwprogramma slechts reikt tot en met 2014 geeft het wel een doorkijk tot 2020 met een totaal aantal te bouwen woningen van 700. Afgezet tegen het hiervoor genoemde “Analyserapport woningbouwprogramma 2014-2024”, de uitgangspunten volgens de regionale woonvisie en de uitgevoerde inventarisatie past de voorgenomen ontwikkeling binnen de geprognostiseerde woningbehoefte.

4.3.3 Beleidsnota inbreidingslocaties

4.3.3.1 Algemeen

De ‘Beleidsnota Inbreidingslocaties’ omvat beleidsregels met betrekking tot woningbouw op inbreidingslocaties. Er is sprake van een inbreidingslocatie wanneer de locatie helemaal is omsloten door bestaand stedelijk gebied (met uitzondering van een uitbreidingslocatie in ontwikkeling) of als de locatie aan minstens drie zijden begrensd wordt door bestaand stedelijk gebied dat geen agrarische of natuurfunctie heeft.

Aan de hand van de beleidsnota worden verzoeken om woningbouw op inbreidingslocaties getoetst. Naast een toetsing van de beleidsmatige en de milieu- en omgevingsaspecten omvat de beleidsnota ook richtlijnen voor stedenbouwkundige aspecten.

Qua stedenbouwkundige aspecten worden diverse richtinggevende criteria gesteld. Belangrijke voorwaarde is dat de bebouwing op inbreidingslocaties vanuit stedenbouwkundige overwegingen als logisch kan worden beschouwd, het dient iets toe te voegen aan de ruimtelijke situatie of er dient sprake te zijn van een verbetering van de bestaande situatie. Ten aanzien van de logische aansluiting wordt daarbij opgemerkt dat er sprake dient te zijn van een logische aansluiting zijn op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Als een inbreidingslocatie een opvulling van de straatwand betreft zal deze vaak op logische wijze binnen het bestaande weefsel passen.

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidsnota Inbreidingslocaties'

Het gewenste project is getoetst aan de 'Beleidsnota Inbreidingslocaties'. Gebleken is dat het verzoek in overeenstemming is met de beleidsnota. Zo sluit de nieuwe bebouwing qua volume, massa, vormgeving en situering aan bij de omliggende woonbebouwing en wordt het woonkarakter van de Parkstraat met deze woningbouwontwikkeling versterkt. Het Q-team heeft hierin een belangrijke rol gespeeld. Het ontwerp is geaccordeerd door het Q-team. Daarnaast zijn er, zoals ook gebleken uit de overige paragrafen uit dit hoofdstuk, beleidsmatig geen belemmeringen. Tot slot wordt geconcludeerd dat er ook ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten geen sprake is van belemmeringen, hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar het volgende hoofdstuk.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het ontwerp 'Beleidsnota Inbreidingslocaties 2016'

In de periode van 12 oktober tot 10 november 2015 heeft voor ingezetenen en belanghebbenden een nieuwe beleidsnota inbreidingslocaties ter inzage gelegen, genaamd "Transformatie en herstructurering in de nieuwe werkelijkheid". Hiertegen zijn geen zienswijzen naar voren gebracht en de beleidsnota is voor bestuurlijke besluitvorming doorgeleid naar de gemeenteraad. Het nieuwe toetsingskader ziet met name toe op de medewerking aan plannen op locaties binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij sprake is van vervanging van een reeds langer leegstaand gebouw of het oplossen van een stedenbouwkundig ongewenste situatie. Geconstateerd wordt dat dit bouwplan volledig past binnen het toekomstig planologisch beleid met betrekking tot inbreidingslocaties.

4.3.4 Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In een ruimtelijke onderbouwing moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

5.1.2 Situatie projectgebied

De ontwikkeling in het projectgebied betreft de realisatie van in totaal 4 aaneengebouwde grondgebonden woningen. Woningen worden aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

Algemeen

In verband met ontwikkeling in het projectgebied heeft Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage 4.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

De geplande woningen liggen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Almelosestraat, Nieuwe Almelosestraat en de Molenstraat. De overige wegen liggen binnen het 30 km/uur gebied en hebben geen geluidszone.

De gemeente heeft een verkeersmilieukaart (VMK) met daarop de geluidcontouren ten gevolge van de drukke wegen binnen de gemeente Dinkelland (zie bijlage I). Volgens deze kaart ligt het bouwplan door voldoende afstand en afscherming buiten de 48 dB geluidcontour van onder andere de Almelosestraat, de Nieuwe Almelosestraat en de Molenstraat en is een nader onderzoek naar de geluidbelasting niet noodzakelijk.

Voor wat betreft de Parkstraat is wel een berekening gemaakt. Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wet geluidhinder worden verminderd met 5 dB (i.v.m. het stiller worden van motorvoertuigen) voor wegen met een wettelijke maximum snelheid tot 70 km/uur.

Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting, inclusief de hiervoor genoemde aftrek, ten gevolge van de Parkstraat maximaal 47 dB bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Voor het aspect wegverkeerslawaaï is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Spoorrails komen niet voor in de nabijheid van het projectgebied. Het aspect railverkeerslawaaï kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

5.1.2.3 Industrielawaaï

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen geluidsgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Derhalve kan het aspect Industrielawaaï als bedoeld in de Wgh buiten beschouwing worden gelaten.

In paragraaf 5.5 wordt, aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', nader ingegaan op de aanwezigheid van individuele milieubelastende bedrijvigheid.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie projectgebied

5.2.2.1 Algemeen

Door Van Dijk Geo- en Milieutechniek is door middel van een verkennend bodemonderzoek de bodemkwaliteit ter plaatse van het projectgebied onderzocht. De conclusie van dit onderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage 5.

5.2.2.2 Verkennend bodemonderzoek

Uit de analyseresultaten blijkt dat de zandige bovenlaag van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie slechts als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd is met PCB. Voor een nadere toelichting inzake de licht verhoogde gehalten wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van de onderzoeksrapportage.

De kleiige onderlaag is licht verontreinigd met koper, kwik en lood. De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk veroorzaakt door natuurlijke ophoping en kunnen worden beschouwd als een verhoogde achterwaarde.

Het grondwater ter plaatse is als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreiniging met xylenen en som dichlooretheen. Voor een nadere toelichting inzake de licht verhoogde gehalten wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van de onderzoeksrapportage.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige overdracht en eventuele nieuwbouw van woningen.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.3.2 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

5.3.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.4 Situatie projectgebied

Het project voorziet in de realisatie van in totaal 4 grondgebonden woningen. In vergelijking met de categorieën van gevallen als genoemd in 5.3.2 is de realisatie van in totaal 4 woningen aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast blijkt uit paragraaf 3.2.1 ook dat er planologisch gezien geen sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Daarmee zal ook geen sprake zijn van een toename van uitlaatgassen. Dit in acht nemend kan worden geconcludeerd dat het plan een positief effect heeft op de luchtkwaliteit.

Tot slot wordt opgemerkt dat woningen niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.5 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

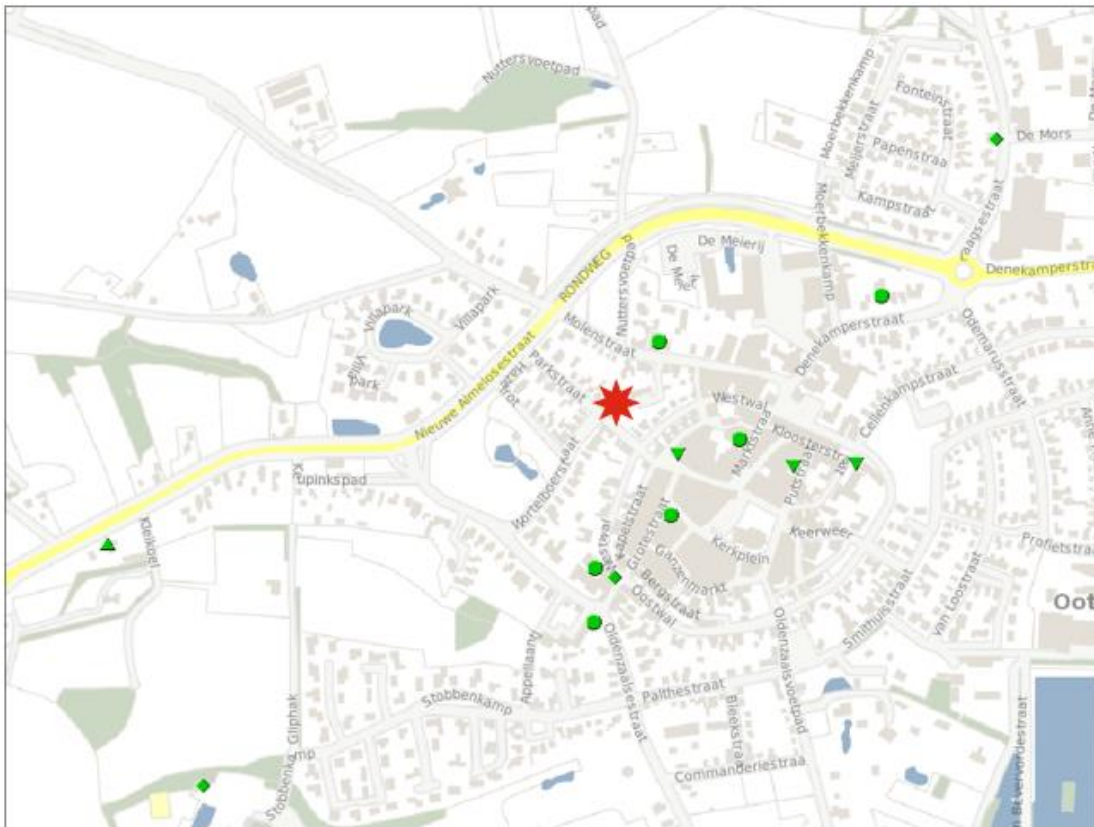
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

5.4.2 Situatie projectgebied

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



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied aan Parkstraat 4 in Ootmarsum.:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

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

5.5.3 Situatie projectgebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);

2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Gebiedstypering

Het projectgebied is gelegen in de kern Ootmarsum. In de directe omgeving komen met name woningen voor. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' wordt niet gezien als een milieubelastende functie. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van de woningbouwontwikkeling is dan ook geen sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt:

- welke functies voorkomen in de nabijheid van het projectgebied;
- tot welke categorie de betreffende functie behoort;
- welke grootste richtafstand tot deze functie aangehouden dient te worden op basis van het omgevingstype 'rustige woonwijk';
- wat de afstand is van het bestemmingsvlak waarbinnen deze functie kan worden uitgeoefend tot aan het projectgebied.

Functie	Categorie	Richtafstand	Afstand tot projectgebied
Diverse bestemmingen 'Centrum' in de binnenstad van Ootmarsum	Max. 2	30 meter	> 60 meter
Hotel (Twents Gastenhoe)	1	10 meter	> 45 meter
Begraafplaats (Molenstraat)	1	10 meter	> 40 meter
Theeschenkerij (Engels Tuin)	1	10 meter	> 80 meter
Diverse vormen van zorg (o.a. huisarts en apotheek) (Molenstraat)	1	10 meter	> 100 meter

Zoals blijkt uit de bovenstaande tabel wordt ten opzichte van de omliggende functies in alle gevallen voldaan aan de aan te houden richtafstanden. Overige milieubelastende functies zijn gelegen op ruimere afstand van het projectgebied dan de voornoemde functie.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen een goed woon- leefklimaat valt te realiseren.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

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

Natuurbank Overijssel heeft in het projectgebied een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de resultaten en de conclusies van deze quickscan verwerkt. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de Quicksan Natuurwaardenonderzoek welke is opgenomen in bijlage 6.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

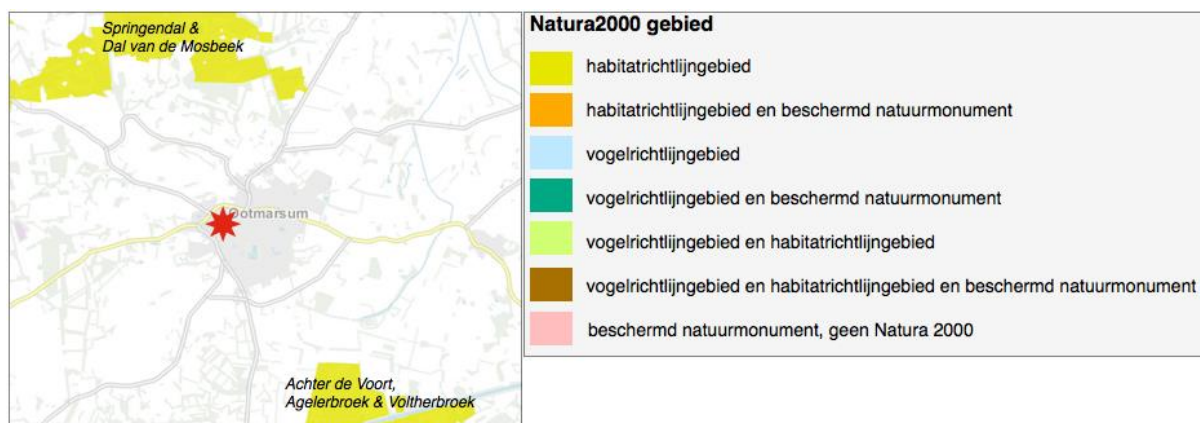
De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.6.2.2 Situatie projectgebied

Natura 2000-gebied

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied 'Springendal & Dal van de Mosbeek' is gelegen op een afstand van circa 2 kilometer van het projectgebied. Het Natura 2000-gebied 'Achter de Voort, Agelerbroek & Voltherbroek' is gelegen op een afstand van circa 2,4 kilometer van het projectgebied.

De ligging van het projectgebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied wordt weergegeven in afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2: Ligging projectgebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Het projectgebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied en de voorgenoemde activiteit heeft een lokale invloedsfeer. Dat houdt in dat deze activiteit geen negatief effect op de omgeving heeft. De voorgenoemde activiteit heeft geen negatief effect op de duurzame instandhouding van de Natura 2000-gebieden. Er hoeft

Ecologische hoofdstructuur

EHS & ONW

- bestaande natuur
- bestaande natuur, water
- nieuw te realiseren natuur, bruto begrensd
- nieuw te realiseren natuur, netto begrensd
- uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura2000
- zoekgebied EHS
- zone ondernemen met natuur en water buiten de EHS
- waterlopen uit kaderrichtlijn water en
- waardevolle kleine wateren

Afbeelding 5.3: Ligging van het projectgebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het onderzoeksgebied ligt niet in de EHS en de invloedsfeer van de voorgenoemde activiteit is lokaal. De voorgenoemde activiteit heeft geen negatief effect op de kernkwaliteiten van de EHS.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming 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 natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.3.2 Situatie projectgebied

Quickscan natuurwaardenonderzoek

De inrichting en het beheer van het plangebied maken het tot een nagenoeg ongeschikte habitat voor beschermde flora- en faunasoorten. Uitzonderd vleermuizen, behoort het plangebied niet tot het functionele leefgebied van beschermde soorten.

Gelet op de bouwwijze en staat van onderhoud, bezetten vleermuizen mogelijk een verblijfplaats in de spouw van het gebouw. Vleermuizen kunnen de spouw bereiken via open stootvoegen welke aanwezig zijn in alle buitenmuren. Vanwege directe zonbeschijning kunnen de noordoost- en zuidoostgevels opwarmen. Dit maakt deze gevels potentieel geschikt voor warmteminnende soorten en –functies zoals een zomerverblijfplaats voor laatvliegers en/of kraamkolonie van laatvliegers en/of gewone dwergvleermuizen. Omdat er geen uitwerpselen zijn waargenomen rondom de open stootvoegen wordt een grote kraamkolonie van dwergvleermuizen uitgesloten.

Vaste verblijfplaatsen zijn volgens de Ff-wet strikt beschermd en mogen uitsluitend met een ontheffing ex. art. 75C verstoord en vernield worden. Zonder nader onderzoek waarbij de precieze functie van het gebouw voor vleermuizen vastgesteld wordt, kan geen ontheffing voor het overtreden van de verbodsbepalingen verkregen worden. Mitigerende maatregelen om het negatieve effect te verzachten dienen immers afgestemd te worden op het type verblijfplaats, de doelsoort en het aantal vleermuizen dat gebruikt maakt van de verblijfplaats.

Onderzoek naar de functie van het gebouw voor vleermuizen dient uitgevoerd te worden conform het vleermuisprotocol. Dit protocol schrijft voor dat het plangebied minimaal vier maal bezocht dient te worden in de periode half mei-september.

Vleermuizenonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit de Quicksan Natuurwaardenonderzoek is ter plaatse van het plangebied een nader vleermuizenonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting.

Het onderzoek naar de functie van het plangebied voor vleermuizen is volledig en conform het vleermuisprotocol uitgevoerd onder gunstige weersomstandigheden. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie met betrekking tot het beschermde functionele leefgebied van vleermuizen of andere soorten. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing ex. art. 75C aangevraagd te worden.

5.6.4 Conclusie

In het kader van de omgevingsvergunningprocedure voor het bouwen vormt het aspect ecologie geen belemmering.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

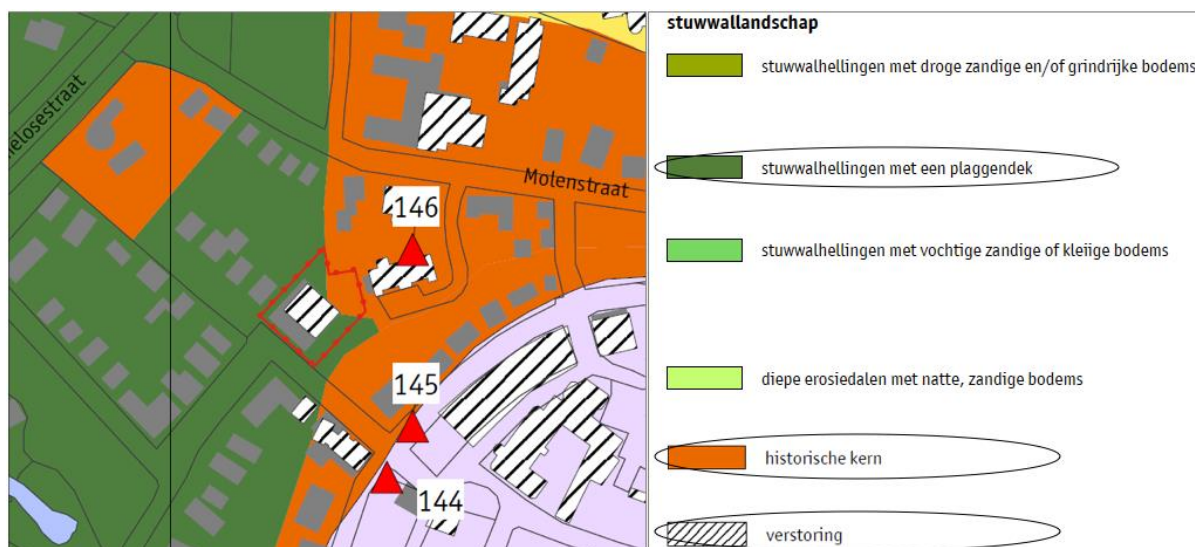
5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie projectgebied

De gemeente Dinkelland beschikt over een eigen archeologische verwachtings- en advieskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven de locatie van het projectgebied, is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Dinkelland)

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat het projectgebied is aangemerkt als 'stuwwalhellingen met een plaggendek' en als 'historische kern'. Daarnaast blijkt dat in een deel van het projectgebied de gronden verstoord zijn, hier zijn dan ook geen archeologische waarden te verwachten.

Gebieden aangemerkt als 'stuwwalhellingen met een plaggendek' kennen een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden is onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen met een groter oppervlak dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter. De oppervlakte van het totale projectgebied is al aanzienlijk minder dan 2.500 m² waardoor in verband met deze verwachtingswaarde geen archeologisch onderzoek benodigd is.

De begrenzing van het deel dat is aangemerkt als 'historische kern' komt overeen met de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zoals deze is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Zoals in paragraaf 1.3 aangegeven is onderzoek in deze gebieden noodzakelijk bij bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 centimeter. In afbeelding 5.5 wordt in de situatietekening weergegeven welke gronden in het projectgebied worden aangemerkt als 'historische kern'.



Zoals blijkt uit de afbeelding is de bebouwing, met uitzondering van de bergingen, gesitueerd buiten het gebied dat is aangemerkt als 'historische kern'. Op deze gronden worden voor het overige uitsluitend de achtertuinen en parkeerplaatsen gerealiseerd. De totale oppervlakte van de bergingen bedraagt circa 26 m².

De realisatie van de parkeerplaatsen, hellingbaan en achtertuinen leidt daarnaast niet tot diepere bodemingrepen dan 40 centimeter. Gezien het vorenstaande is geen sprake van bodemingrepen met een groter oppervlak dan 100 m² die dieper reiken dan 40 centimeter. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Afbeelding 5.5: Situatietekening project met daarin weergegeven de gronden aangemerkt als 'historische kern'

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie projectgebied

Het gebouw in het projectgebied vertegenwoordigt geen cultuurhistorische waarde. Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel blijkt dat er in de directe omgeving tevens geen sprake is van cultuurhistorische waarden in de vorm van Rijks- of gemeentelijke monumenten. Het dichtstbijzijnde rijksmonument bevindt zich in de Engels Tuin, dit monument is vanaf het projectgebied niet zichtbaar.

Op een afstand van circa 40 meter bevindt zich het centrumgebied van Ootmarsum. Dit gebied is bij aanwijzingsbesluit van 13 mei 1996 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als een zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen.

Het project heeft, mede doordat het buiten de begrenzing van het beschermd stadsgezicht is gelegen, geen negatieve invloed op de karakteristieke structuur en ruimtelijk kwaliteit van het beschermd stadsgezicht. In tegenstelling, door de herontwikkeling in het projectgebied wordt ter plaatse een kwaliteitsslag behaald en wordt het woonkarakter van de Parkstraat versterkt. Het ontwerp is in samenspraak met het Q-team van de gemeente vormgegeven, waarbij cultuurhistorische aspecten voldoende in ogenschouw zijn genomen. Hoewel dit met name een positieve invloed heeft op de Parkstraat, is het centrumgebied door de nabijheid van dit project ook gediend met deze kwaliteitsslag.

5.7.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het project.

5.8 Besluit Milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) wordt niet expliciet in kolom 4 van onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. Toch zijn er twee situaties die op dit type omgevingsvergunning van toepassing zijn, te weten:

- in onderdeel A van de bijlage wordt deze omgevingsvergunning gelijkgesteld met een bestemmingsplan indien een bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten);
- een omgevingsvergunning is een besluit waarop afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en één of meer artikel 13.2 van de Wet milieubeheer van toepassing zijn.

Het vorenstaande in acht nemend betekent dat een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan uitsluitend m.e.r.-plichtig is bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C.

Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is deze omgevingsvergunning m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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

Het komt er op neer dat voor activiteiten die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

5.8.2 Situatie projectgebied

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan het project worden aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*.

Het project is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (2000 woningen of meer) kan worden geconcludeerd dat voor dit project geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de aard en omvang van het project wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat het project geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van het project.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

De waterschappen Regge & Dinkel en Velt & Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge & Dinkel.

Waterschap Regge & Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel

van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. In 6.2.3 wordt nader ingegaan op de van toepassing zijnde aspecten uit de Standaard waterparagraaf. Deze Standaard waterparagraaf is opgenomen als bijlage 8.

Het waterschap heeft aangegeven dat de bestemming en de grootte van het plan een geringe invloed hebben op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het projectgebied

6.2.3.1 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 projectgebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m².

Het projectgebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

6.2.3.2 Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel dat recent is aangebracht in de Parkstraat. Bij de aanleg van dit gescheiden stelsel zijn tevens 2 x 4 uitleggers meegenomen in verband met de woningbouwontwikkeling in het projectgebied. De mogelijkheden voor het infiltreren van hemelwater ter plekke zijn beperkt. Waar mogelijk zal het hemelwater wel geïnfiltreerd worden, bijvoorbeeld in de tuinen behorende bij de woningen.

Het planvoornemen zal wel een beperkte toename qua hoeveelheden afvalwater met zich meebrengen. Deze beperkte toename kan echter goed worden opgevangen door het vernieuwde rioleringsstelsel.

6.2.3.3 Aanleghoogte van de bebouwing

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

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

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemers. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten waarmee het aspect planschade mede is afgedekt. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG

8.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat het project geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een dergelijke lijst opgesteld. Voor wat betreft woningbouw in stedelijk gebied wordt in deze lijst aangegeven dat vooroverleg niet noodzakelijk is voor: *'Plannen en projectbesluiten voor woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mits in lijn met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.'*

De in dit project besloten woningbouwontwikkeling is, zoals ook in 4.2.4.1 verwoord, in overeenstemming met de tussen de gemeente en de provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken. Gezien het vorenstaande kan derhalve worden afgezien van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

8.3 Waterschap Vechtstromen

Naar aanleiding van de digitale watertoets heeft het waterschap Vechtstromen een positief wateradvies afgegeven. Het voeren van vooroverleg is derhalve niet meer noodzakelijk.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Beoordeling Welstand**
- Bijlage 2: Toetsing verkeerskundige situatie Parkstraat 4 Ootmarsum Keypoint**
- Bijlage 3: Verkeerskundige memo NIBAG**
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 6: Quickscan Natuurwaarden**
- Bijlage 7: Vleermuizenonderzoek**
- Bijlage 8: Standaard waterparagraaf**

stadsbouwmeester

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Dinkelland
Afdeling Vergunningen
Postbus 11
7590 AA DENEKAMP

Zwolle, 30 oktober 2015

BETREFT	:	bouwen van 4 woningen	UW KENMERK	:	2014-7643
ADRES	:	Parkstraat	ADVIESKOSTEN	:	735
OPDRACHTGEVER	:	v.o.f. Hulshof - Koopman Projecten	ONS KENMERK	:	R04648-2015
INLICHTINGEN	:	ir. E.H.G. Nijhuis			

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het bouwen van 4 woningen is op 13 oktober 2015 voor advies binnengekomen.

BEOORDELINGSKADER Het plan heb ik beoordeeld op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gebied '*Historische linten*' in de welstandsnota van de gemeente Dinkelland.

CRITERIA EN BEVINDINGEN Bij de overweging zijn met name de volgende specifieke criteria en bijbehorende bevindingen van belang en/of toepasbaar.

Gebogen of rechte rooilijn, volgt de weg.

De woningen sluiten aan op de bestaande en rechte rooilijn in de straat. Het bestaande gebouw stond niet in de rooilijn. In het nieuwbouwplan wordt wel aangesloten op de rooilijn in de straat waardoor de straatwand wordt hersteld. Het ontwerp voldoet aan dit criterium.

Los van elkaar.

Het bestaande gebouw wordt gesloopt. De nieuwe bouwmassa (die qua maat en schaal aansluit bij de bebouwing in de straat) staat los van de belendende gebouwen zoals in dit welstandscriterium wordt voorgeschreven. Het ontwerp voldoet aan dit criterium.

Haaks of evenwijdig aan de straat (langsrichting of dwarsrichting).

Overeenkomstig het beleid kan zowel gekozen worden voor een haakse als een evenwijdige oriëntatie. Het ontwerp voldoet met de evenwijdige oriëntatie aan dit criterium.

Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa.

Het blokje van woningen vertegenwoordigt één bouwmassa op deze kavel. Het ontwerp voldoet daarmee aan het gestelde criterium.

Staafvormig, liggend en blokvormig.

De bouwmassa is staafvormig, liggend en blokvormig. Daarmee wordt aan dit criterium voldaan.

Hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlaag met kap, passend in de gevelwand.

De hoogte van de bouwmassa bestaat uit 1 bouwlaag met kap. Het ontwerp past daardoor goed in de gevelwand tussen de linker woning (1 a 1,5 bouwlaag met kap) en de rechter woning (1 bouwlaag met kap). Het ontwerp voldoet aan dit criterium.

Zadeldak, mansardekap, schilddak of een afgeleide van dit daktype.

Bij dit ontwerp is een zadeldak toegepast. Daarmee wordt voldaan aan dit criterium.

Evenwijdig aan (langsrichting) of haaks op (dwarsrichting) de straat.

Overeenkomstig het beleid kan zowel gekozen worden voor een haakse als een evenwijdige kaprichting. Het ontwerp voldoet aan dit criterium.

Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk. Onderstuk is niet symmetrisch, bovenstuk geheel symmetrisch.

De voorgevel is één geheel, waarbij elke individuele woning herkenbaar is. De woning met de kopgevel richting de straat heeft een samenhangende en hiërarchische gevelopbouw met daardoor een onderscheid tussen het boven- en onderstuk. Het onderstuk is enigszins asymmetrisch en het bovenstuk is geheel symmetrisch. Het ontwerp voldoet aan dit criterium.

Plaatsen van klokgevels, trapgevels en lijstgevels is toegestaan.

In het ontwerp is gekozen voor een geveltype met een klassieke uitstraling. Deze sluit goed aan op de bebouwingskarakteristiek van Ootmarsum en wordt overeenkomstig het beleid niet uitgesloten. Het ontwerp is niet in strijd met dit criterium.

Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding.

De gevelopeningen zijn verticaal (staand). De voorgevel krijgt hierdoor een verticale geleding. Het ontwerp voldoet aan dit criterium.

Gebruik van staande ramen.

In dit ontwerp zijn staande ramen toegepast. Het ontwerp voldoet aan dit criterium.

In de voorgevel mogen geen balkons, erkers en andere uitbouwen worden toegepast.

In de voorgevel worden geen balkons, erkers en andere uitbouwen toegepast. Het ontwerp voldoet aan dit criterium.

Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.

Bij dit ontwerp is gekozen voor houten, of op hout gelijkende kunststof kozijnen. Daarmee wordt voldaan aan dit criterium.

Maatvoering kozijnen gemaakt van ander materiaal dan hout moeten in maatvoering aansluiten bij de houten kozijnen.

De detaillering is traditioneel en ambachtelijk overeenkomstig de detaillering van houten kozijnen. Daarmee wordt aan dit criterium voldaan.

Dakbedekking: gebakken pannen.

De dakbedekking bestaat uit gebakken OVH pannen. Daarmee wordt aan dit criterium voldaan.

Gevel: bakstenen, al dan niet voorzien van stuc of pleisterwerk.

De gevels worden uitgevoerd in baksteen. Daarmee wordt aan dit criterium voldaan.

Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.

De detaillering en toegevoegde elementen, zoals de dakkapellen, zijn afgestemd op de algehele architectuur van het pand. Er is sprake van een samenhangend geheel. Daarmee wordt aan dit criterium voldaan.

Dakkapellen met front toepassen.

De dakkapellen zijn vormgegeven met een duidelijk front naar de straatzijde. Hierdoor dragen ze bij aan de representatieve uitstraling. Daarmee wordt aan dit criterium voldaan.

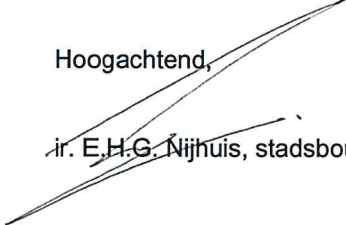
Vaste luifels en overkappingen aan de voorzijde niet toegestaan.

Aan de voorzijde bevinden zich geen luifels en overkappingen. Daarmee wordt aan dit criterium voldaan.

Ik heb geen strijdigheid geconstateerd met de gebiedsgerichte welstandscriteria die bij deze beoordeling toepasbaar zijn.

CONCLUSIE **Het ingediende plan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.**

Hoogachtend,


ir. E.H.G. Nijhuis, stadsbouwmeester

M e m o

Aan: Koopman Participaties, Hugo Koopman
Van: Johan Beltman
Datum: 18 februari 2016
Onderwerp: Toetsing verkeerskundige situatie Parkstraat 4 Ootmarsum

Inleiding

Koopman Participaties is voornemens vier woningen te realiseren aan de Parkstraat 4 in Ootmarsum. Hiertoe wordt de huidige bebouwing gesloopt, en wordt het terrein opnieuw ingericht. Ten behoeve van de woningen zijn achter de woningen negen parkeervakken gepland. Deze worden in het plan ontsloten via de Molenstraat. Koopman heeft hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente Dinkelland.

Huidige situatie

In de huidige situatie zijn 8 huurappartementen in het midden/goedkope segment aan de Molenstraat gevestigd. Conform de ASVV genereren deze woningen 4,1 verkeersbewegingen per dag per appartement (niet-stedelijk, rest bebouwde kom). Tevens ontsluiten drie garages / carports op de Molenstraat. Wanneer we de volledige verkeersbewegingen van deze vrijstaande woningen aan de Molenstraat toekennen, geeft dit een verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per woning per dag. In totaal betreft het in de huidige situatie 58 verkeersbewegingen per dag.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie ontsluiten er vier rijwoningen extra op de Molenstraat. Deze hebben een verkeersgeneratie van 7,4 verkeersbewegingen per dag. In totaal betreft het daarmee een stijging van 30 verkeersbewegingen per dag.

Uw vraag

In het kader van de ontwerpbeschikking wenst u onze verkeerskundige visie of de geplande parkeercapaciteit voldoende is. Daarnaast wenst u inzicht in de vraag of het verkeer op de Molenstraat door de nieuwe uitrit in gevaar wordt gebracht. Tot slot wenst u ons oordeel over het ontwerp van de hellingbaan.

Onze bevindingen

Parkeercapaciteit

Ten aanzien van de parkeercapaciteit zijn de parkeernormen van de gemeente Dinkelland van kracht. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten van kracht:

- De locatie bevindt zich op grens tussen "centrum" en "rest bebouwde kom" Uitgaande van de hoogste parkeernorm (hoogst aantal benodigde parkeerplaatsen) wordt hier uitgegaan van "rest bebouwde kom"

- Het betreft "tussenwoning of rijtje".

De bijbehorende parkeernorm hierbij is 2,0 parkeerplaatsen per woning. Hierin is het aandeel bezoekers 0,3 per woning. In totaal zijn er voor de vier woningen daarmee 8,0 parkeerplaatsen benodigd, waarvan 6,8 voor bewoners en 1,2 parkeerplaatsen voor bezoekers zijn bedoeld.

In het plan zijn 9 parkeerplaatsen opgenomen. Dit is één meer dan benodigd voor dit plan, en is daarmee voldoende voor bewoners en bezoekers.

Ontsluiting parkeren

Gevaarzetting uitrit

De ontsluiting van de parkeergelegenheid is beoogd via de Molenstraat. Het betreft een doodlopend wegvak met een beperkte breedte. De uitrit van het nieuwe parkeerterrein is gepland aan het einde van de doodlopende Molenstraat.

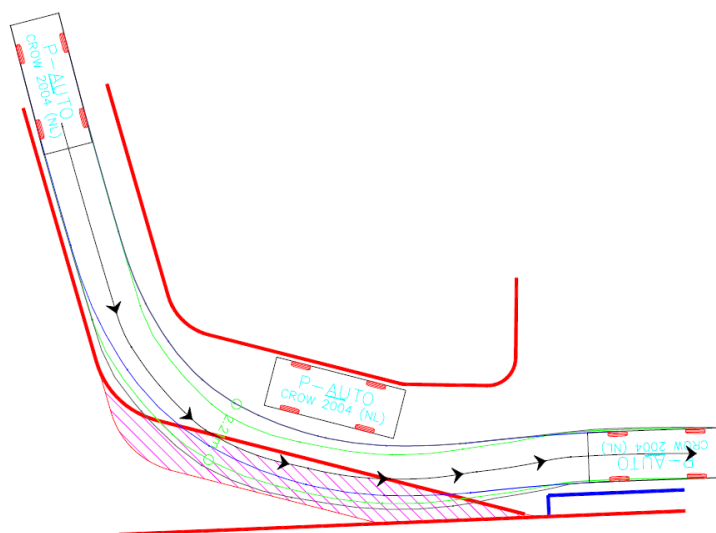
De nieuwe uitrit vormt geen gevaar voor het verkeer op de bestaande Molenstraat. Er is ter hoogte van de uitrit voldoende ruimte om veilig uit te rijden. Doordat uitrijden plaats vindt aan het einde van een doodlopende weg, is dit potentieel zelfs verkeersveiliger dan ontsluiting op de Parkstraat. Er is daarmee geen sprake van een verhoging van de gevaarzetting voor het verkeer op de Molenstraat.

Profiel Molenstraat

Het smalle wegprofiel van de Molenstraat heeft een snelheid verlagende werking. De attentiewaarde van bestuurders wordt daarbij verhoogd doordat voertuigen elkaar niet overal kunnen passeren. De huidige verkeersintensiteit is (op basis van kentallen) 58 verkeersbewegingen per dag. Dit is erg laag, ter vergelijking: de indicatieve intensiteiten voor een woonerf zijn 1.000 tot 2.400 motorvoertuigen per dag (CROW). Ook met de toename van 30 verkeersbewegingen per dag, blijft de verkeersintensiteit erg laag. Het huidige wegvak kan deze intensiteiten zonder problemen verwerken.

Door de toename wordt de kans dat twee voertuigen elkaar tegenkomen en moeten passeren op het wegvak in theorie vergroot (zij het in beperkte mate). In dat geval bestaat de kans dat één van de voertuigen in de huidige situatie achteruit terug te rijden tot een plaats waar passage mogelijk is. Gezien de lage kans op elkaar tegemoetkomende voertuigen door de lage verkeersintensiteit, zal dit in zeer beperkte mate voorkomen.

Op het huidige wegvak, het doodlopende deel van de



Figuur 1: Passagehaven Molenstraat (wegverbreding is gearceerd)

Molenstraat, kan men elkaar, door het smalle wegprofiel, in de huidige situatie (in theorie) niet passeren. Doordat, bij het oprijden van de wegversmalling, er geen zicht is op de volledige wegversmalling, wordt een optimalisatie van de huidige situatie voorgesteld. Hierdoor wordt de kans op onnodig achteruit rijden verder verkleind en wordt volledige zicht op de gehele wegversmalling gegarandeerd.

Het voorstel is om ter hoogte van de bocht in het doodlopende deel van de Molenstraat een passagemogelijkheid te realiseren. Door de wegbreedte ter plaatse te verbreden naar 5.00 meter, is passage van twee voertuigen mogelijk. Hierdoor ontstaan twee wegversmallingen met een beperkte lengte, en een goed doorzicht. Voorafgaand aan het inrijden van de wegversmalling kan op deze wijze worden bepaald of er gewacht moet worden op een tegemoetkomend voertuig. Middels een rijcurvesimulatie is getoetst welke ruimte benodigd is zodat twee ontwerpvoertuigen elkaar kunnen passeren. Dit is weergegeven in figuur 1. Een wegbreedte van 5.00 meter ter plaatse volstaat.

Hellingbaan

De NEN 2443 norm is niet van toepassing op parkeervoorzieningen met een capaciteit van minder dan 20 personenauto's, zoals het in dit geval betreft. Desondanks stelt de NEN 2443 norm dat het wordt aanbevolen de maatvoeringen die in de norm worden gegeven ook te hanteren voor het ontwerpen van parkeervoorzieningen met minder dan 20 parkeerplaatsen.

Het hellingspercentage van de hellingbaan is 12,4%. Dit voldoet aan de NEN 2443 norm voor parkeerterreinen en garages. Bij een lengte van de hellingbaan van minder dan 10 meter mag het maximale stijgingspercentage 15% bedragen in het geval het een openbaar parkeerterrein betreft.



MEMO

Gemeente Dinkelland
Documentnummer: 116.026789
Behoort bij besluit
Nummer: U15.024878
d.d.: 12 april 2016

Demmersweg 22
7556 BN Hengelo (Ov)

Aan Koopman Vastgoed BV
De heer H. Koopman
Klarinet 13
7651 HE Tubbergen

telefoon 088 9 600 900
e-mail r.nijhuis@nibag.nl
internet www.nibag.nl

datum	1 oktober 2015	ons	151001(RN)MEMO	projectnummer	2472.1502
bijlage(n)	-				
project	Herontwikkeling locatie voormalige postkantoor te Ootmarsum tot 4 levensloopbestendige woningen				
onderwerp	Beoordelen nieuwe situatie ten aanzien van parkeren				
auteur	Robert Nijhuis				

Koopman Vastgoed BV heeft de wens om de lokatie van het voormalige postkantoor, gelegen aan de Parkstraat te Ootmarsum, te herontwikkelen tot vier levensloop bestendige woningen. Hiervoor is door Loman Architecten BNA een plan opgesteld. Nibag is gevraagd om dit plan (tekening blad V1 d.d. 29-12-2014) te beoordelen ten aanzien van parkeren.

De aangevraagde omgevingsvergunning is beoordeeld door de gemeente Dinkelland. De gemeente heeft het plan positief beoordeeld en geheel volgens de procedure een voorlopige beschikking afgegeven. Tevens is het plan ter inzage gelegd. Vervolgens is er een bewaar binnen gekomen van een omwonende. De reclamant acht de ingediende plannen als niet wenselijk in verband met de in zijn ogen onvoldoende veilige nieuwe situatie.

In de aanvraag van de Omgevingsvergunning is ook de activiteit "inrit/uitweg" meegenomen. Hierin beoordeeld het bevoegd gezag, de gemeente Dinkelland, het plan op verkeersveiligheid. Deze is positief bevonden en ter inzage gelegd. Het plan zoals het nu is opgesteld en ingediend voldoet dan ook aan de wet- en regelgeving. De toe te passen norm, NEN 2443(nl) parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages, is niet van toepassing i.v.m. de geringe capaciteit van de parkeervoorziening. De parkeervoorziening is voor gemengd gebruik, voor zowel parkeren als voor het stallen. De parkeervoorziening is bestemd voor een vaste groep gebruikers, namelijk de eigenaren/bewoners van de te realiseren levensloop bestendige woningen.

Het hellingspercentage (12,4%) van de rijbaan voldoet aan de aanbevolen norm om de parkeervoorziening te ontsluiten. De volgende aanbevelingen kunnen in overweging worden genomen om in de nieuwe situatie een optimale verkeersveiligheid te verkrijgen;

- Het uitzicht vergroten van de uitrijdende personenauto's op kruisende voetgangers middels een verkeersspiegel;
- De in/uitrit goed te markeren en af te bakenen;
- Open hellingen bij parkeervoorzieningen moeten voldoende stroef zijn. Hierbij moeten dusdanige maatregelen worden getroffen dat de helling ook bij ongunstige klimatologische omstandigheden kunnen worden betreden. De stroefheid van de hellingen wordt gemeten volgens de meetmethoden welke in de NEN 2443 is opgenomen.

Koopman Vastgoed heeft een plan ingediend dat voldoet aan de wet- en regelgeving. Dit is bekrachtigd door de voorlopige vergunning die door de gemeente Dinkelland is afgegeven. Men kan de aanbevelingen overwegen om de reclamant tegemoet te komen. In beginsel is iedereen erbij gebaat dat er een nieuwe veilige situatie ontstaat die een meerwaarde vormt in het gebied.



Gemeente Dinkelland
Documentnummer: I16.026790
Behoort bij besluit
Nummer: U15.024878
d.d.: 12 april 2016

Akoestisch onderzoek bouwplan

Parkstraat 4 te Ootmarsum.

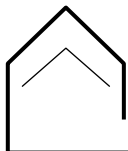
Adviseur : ing. Wim Buijvoets

Opdrachtgever : BJZ.nu B.V.
Twentepoort Oost 16A
7609 RG Almelo

Contactpersoon : dhr. Niels van Benthem

Datum : 19 december 2014

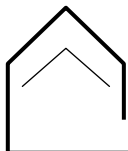
Werknummer : 14.202



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	I
1 INLEIDING	1
1.1 Wijzigen bestemmingsplan t.b.v. het bouwplan en de Wet geluidhinder	1
1.2 Grenswaarden	2
1.3 Berekening geluidbelasting	2
2 GELUIDBELASTING WEGVERKEERSLAWAAI	3
2.1 Verkeerscijfers	3
2.2 Berekening geluidbelasting en toetsing	3
BIJLAGEN	

bladzijde



1 INLEIDING

In opdracht van BJZ.nu B.V. is een akoestisch onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeerslawaai op de gevels van 4 te bouwen woningen op de locatie aan de Parkstraat 4 te Ootmarsum, gemeente Dinkelland.

Daarbij is gebruik gemaakt van de volgende gegevens :

- situatie met positie woningen van de opdrachtgever,
- verkeersgegevens van de gemeente Dinkelland.

De situatie en plattegrond is weergegeven in de tekeningen in bijlage I.

1.1 Wijzigen bestemmingsplan t.b.v. het bouwplan en de Wet geluidhinder

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of vaststelling van een projectafwijkingbesluit een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg/spoorweg en/of industrielawaai wordt ondervonden. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg/spoorweg/industrieterrein gesitueerd is.

Wegverkeer

In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen :

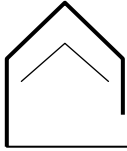
Aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De zone is gelegen aan weerszijden van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- of fietspaden en vluchtstroken worden niet tot de weg gerekend en vallen binnen de zone. De zone langs een weg omvat het gebied waarbinnen extra aandacht moet worden geschonken aan het geluid afkomstig van de betrokken weg. Binnen een zone moet worden gestreefd naar een akoestisch optimale situatie. Dit betekent dat er bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het opstellen van bestemmingsplannen, het verlenen van (individuele) bouwvergunningen en het aanleggen van infrastructurele werken, het akoestische aspect van de plannen direct in kaart moet worden gebracht. Zodoende kan in een vroeg stadium worden onderkend of plannen doorgang kunnen vinden danwel of maatregelen nodig zijn om een akoestisch gunstig klimaat te creëren.

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor :

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De geplande woningen liggen in "stedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Almelsestraat, Nieuwe Almelsestraat en de Molenstraat. De overige wegen liggen binnen het 30 km/uur gebied en hebben geen geluidszone.



1.2 Grenswaarden

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning t.g.v. een weg bedraagt 48 dB.

Onder bepaalde voorwaarden kan, indien voor de geplande bouw een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, door B & W een ontheffing worden verleend tot een hogere grenswaarde van maximaal 63 dB in “stedelijk” gebied. Om een hogere grenswaarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden :

- de optredende geluidbelasting moet lager zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting, in dit geval 63 dB (art 83 lid 2 van de Wgh),
- de situatie moet passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere grenswaarden.

De gemeente Dinkelland heeft het beleid t.a.v. de voorkeursgrenswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting opgenomen in de “Nota hogere grenswaarde” d.d. 5 mei 2008 van het gebiedsgericht geluidsbeleid.

De woningen liggen in het gebiedstype “woongebied” met een ambitieklasse “redelijk rustig 48 dB” en een bovengrens “onrustig 53 dB”.

Voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde dient voor wegverkeerslawaaai de procedure gevolgd. Daarbij hoort de ter visielegging van het akoestisch onderzoek.

30 km uur wegen

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het geluidsbeleid geeft dat ook aan. Deze belangenafweging moet worden gemaakt bij het wijzigen van een bestemmingsplan, in dit geval voor de Parkstraat.

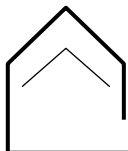
1.3 Berekening geluidbelasting

De op de woningen invallende geluidbelasting L_{DEN} kan worden bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, standaard-methode I of II. In deze situatie is binnen de randvoorwaarden gebruik gemaakt van de rekenmethode II.

Deze methoden zijn gebaseerd op het berekenen van de geluidemissie (afhankelijk van het aantal en type voertuigen, het soort wegdek, de rijsnelheid en enkele correctiefactoren) en de geluidoverdracht tussen de weg en de immissiepunten (geplande woninggevel).

VMK

De gemeente heeft een verkeersmilieukaart (VMK) met daarop de geluidcontouren t.g.v. de drukkeren wegen binnen de gemeente Dinkelland (zie bijlage I). Volgens deze kaart ligt het bouwplan door voldoende afstand en afscherming buiten de 48 dB geluidcontour en is een nader onderzoek naar de geluidbelasting niet noodzakelijk.



2 GELUIDBELASTING WEGVERKEERSLAWAAI

2.1 Verkeerscijfers

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens voor een weekdag in de toekomstige situatie over minimaal 10 jaar (2025).

Van de Parkstraat zijn geen verkeersgegevens, deze weg is niet opgenomen in de VMK, dat betekent dat het voertuigaantal lager ligt dan 1000-1500 mvt/etmaal. Het wegdek bestaat uit elementenverharding, de wettelijke snelheid is 30km/h.

De Parkstraat zorgt voor de ontsluiting van de Schiltstraat en Westwal en zal hoofdzakelijk worden gebruikt door aanwonenden van deze wegen. De Schiltstraat is winkelgebied en er is een inrijverbod vanuit de Parkstraat. De Westwal is een éénrichtingsweg, de toegestane rijrichting vanuit de Parkstraat is rechtsaf (richting het zuiden). Er liggen geen grote parkeerterreinen en woongebouwen aan de Westwal en Parkstraat. Het aantal bewegingen per woning bedraagt 6 á 7/etmaal. Op basis van 40 á 50 woningen x 7 bedraagt het aantal bewegingen max 350/etmaal. Er is in overleg met de gemeente gerekend met een “worse case” scenario van 500 motorvoertuigen/etmaal. Voor de dag-, avond- en nachtuurverdeling en voertuigverdeling zijn kentallen aangehouden van vergelijkbare wegen.

TABEL I : overzicht weg- en verkeersgegevens	
omschrijving	Parkstraat
- etmaalintensiteit jaar 2025 (prognose)	500
- dag/avond/nachtuurintensiteit %	6.8/3.5/0.55
- percentage motorrijwielen	-
- percentage lichte motorvoertuigen D/A/N	98/99/99
- percentage middelzw vrachtw. D/A/N	1/1/1
- percentage zware vrachtwagens D/A/N	1/0/0
- feitelijke rijsnelheid op klinkers km/uur	30
- wegdektype	klinkers keperverband

2.2 Berekening geluidbelasting en toetsing

Berekend is de invallende geluidbelasting L_{DEN} bij de geplande woningen, dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode.

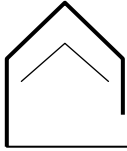
Toetsing van de geluidbelasting aan de grenswaarden gebeurt volgens de Wgh per weg.

Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wet geluidhinder worden verminderd met 5 dB (i.v.m. het stiller worden van motorvoertuigen) voor wegen met een wettelijke maximum snelheid tot 70 km/uur.

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012” ex art 110d van de wet geluidhinder :

In het rekenmodel (DGMR-Geomilieu V2.61) zijn schematisch opgenomen :

- de wegen met intensiteiten,
- de woningen en de gebouwen, objecten en verharde bodemgebieden,
- waarneempunten met een waarneemhoogte van 1.5 m boven de vloer op een hoogte van 1.5 en 4.5 m boven het maaiveld.



De geluidbelasting incl. aftrek L_{DEN} t.g.v. de Parkstraat bedraagt maximaal 47 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Voor het aspect wegverkeerslawaai is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Ing. Wim Buijvoets.



Bijlage I

Tekening, plot VMK

en gegevens rekenmodel + resultaten

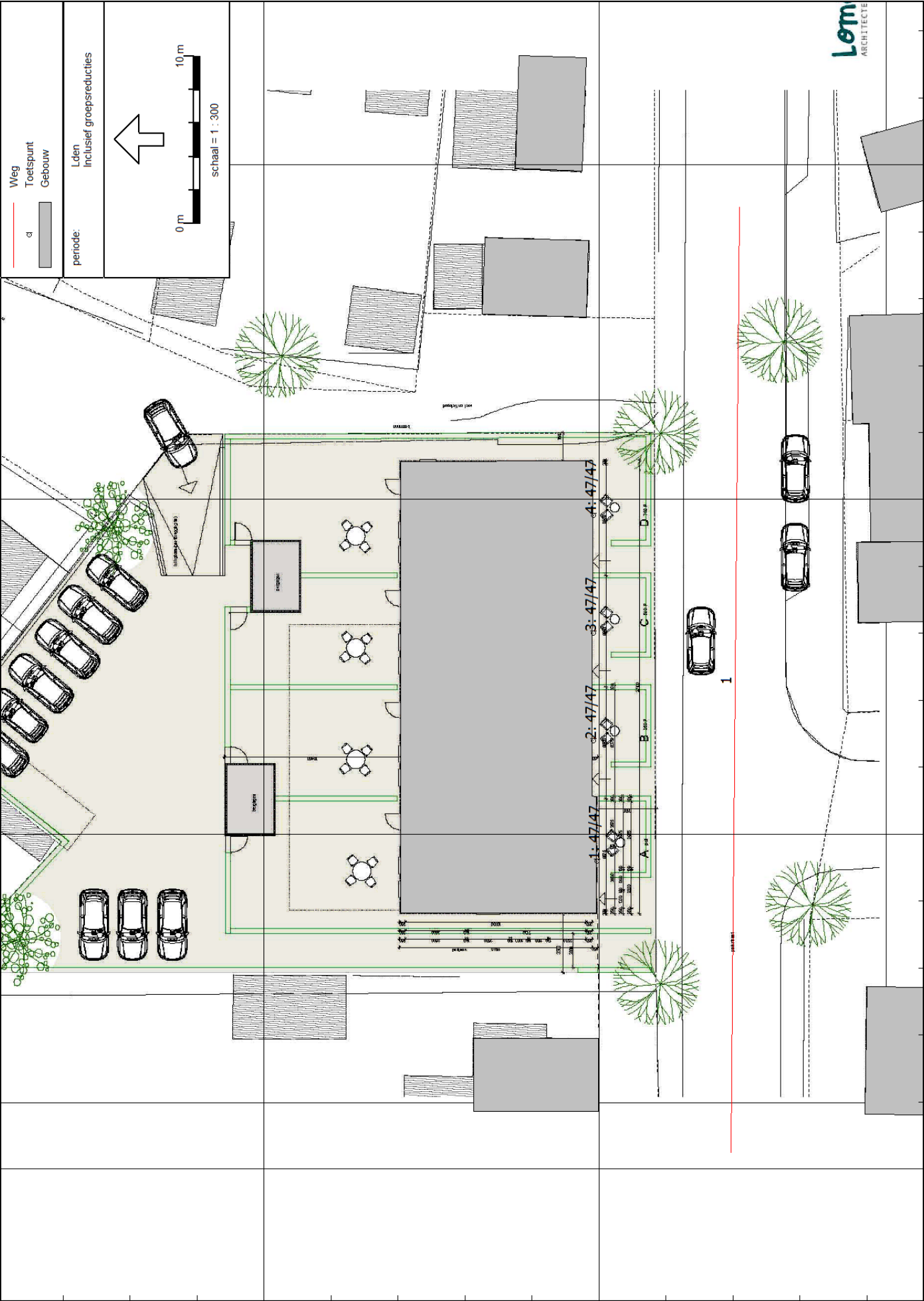




- 60,0
- 70,0
- 80,0
- 100,0
- 120,0
- Aandeel pers. uit
- Less than 80,0
- 80 - 85
- 85 - 90
- 90 - 95
- 95 - 97
- 97 - 99
- 99 - 100
- Aandeel pers. uit
- Less than 80,0
- 80 - 85
- 85 - 90
- 90 - 95
- 95 - 97
- 97 - 99
- 99 - 100
- Aandeel pers. uit
- Less than 80,0
- 80 - 85
- 85 - 90
- 90 - 95
- 95 - 97
- 97 - 99
- 99 - 100
- Lden-geuldbelast
- Niet gevoelig
- Niet berekend
- < 38 dB
- 38-43 dB
- 43-48 dB
- 48-53 dB
- 53-58 dB
- 58-63 dB
- 63-68 dB
- 68-73 dB
- > 73 dB
- Lden-contouren (c)
- < 38 dB
- 38 - 43 dB
- 43 - 48 dB
- 48 - 53 dB
- > 53 dB



4 woningen LDEN<48 dB



rekenparameters

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: eerste model

Model eigenschap

Omschrijving	eerste model
Verantwoordelijke	Wim
Rekenmethode	RMW-2012
Aangemaakt door	Wim op 8-12-2014
Laatst ingezien door	Wim op 19-12-2014
Model aangemaakt met	Geomilieu V2.61
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Standaard bodemfactor	0,00
Zichthoek [grd]	2
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Meteorologische correctie	Conform standaard
C0 waarde	3,50
Maximum aantal reflecties	1
Reflectie in woonwijken schermen	Ja
Aandachtsgebied	--
Max. refl.afstand van bron	--
Max. refl.afstand van rekenpunt	--
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00

modelgegevens

Model: eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO H	ISO M	Hdef.	Type	Cpl	Cpl_W	Hbron	Helling	wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MRP4)	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LVP4)
1	Parkstraat	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1.5 dB	0,75	0	W9a	--	--	--	--	30	30	30	--

modelgegevens

Model: eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MVP4)	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZVP4)	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%IntP4	%MR(D)	%MR(A)	%MR(N)	%MRP4	%LV(D)
1	30	30	30	--	30	30	30	--	500,00	6,80	3,50	0,55	--	--	--	--	--	98,00

modelgegevens

Model: eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	%LV(A)	%LV(N)	%LVP4	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MVP4	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	%ZVP4	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MRP4	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LVP4	MV(D)	MV(A)
1	99,00	99,00	--	1,00	1,00	1,00	--	1,00	--	--	--	--	--	--	--	33,32	17,32	2,72	--	0,34	0,18

modelgegevens

Model: eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	MV(N)	MVP4	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZVP4	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125
1	0,03	--	0,34	--	--	--	76,89	81,31	88,17	89,40	92,72	85,95	80,83	74,24	73,38	77,13

modelgegevens

Model: eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE P4 63
1	83,10	85,90	89,54	82,66	77,45	69,57	65,34	69,10	75,06	77,86	81,50	74,62	69,42	61,53	--

modelgegevens

Model: eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE P4 125	LE P4 250	LE P4 500	LE P4 1k	LE P4 2k	LE P4 4k	LE P4 8k
1	--	--	--	--	--	--	--

modelgegevens

Model: eerste model
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
1		0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
2		0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
3		0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
4		0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja

modelgegevens

Model: eerste model
 versie van Gebied - Gebied
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
1	woning	5,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
2	woning	5,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
3	woning	5,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
4	woning	5,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
5	woning	5,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
6	woning	5,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
7	woning	5,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
8	geplande woningen	5,50	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

resultaten incl aftrek

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
(hoofdgroep)
Groep:
Groepsreductie: Ja

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
1_A		1,50	47,13	43,57	35,53	46,97
1_B		4,50	46,75	43,18	35,15	46,58
2_A		1,50	47,19	43,63	35,59	47,03
2_B		4,50	46,85	43,28	35,25	46,68
3_A		1,50	47,20	43,64	35,60	47,04
3_B		4,50	46,84	43,27	35,24	46,67
4_A		1,50	47,18	43,62	35,58	47,02
4_B		4,50	46,83	43,27	35,23	46,67

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



Hoofdvestiging

Strijkviertel 30, Postbus 29, 3454 ZG De Meern
T: 030 - 666 1746 | F: 030 - 666 4854

GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Nevenvestiging

Boogerd 4, 1687 VX Wognum
T: 0229 - 578 123 | F: 0229 - 578 847

Datum: 06-12-2012

Opdrachtnummer: 151583

Gemeente Dinkelland
Documentnummer: 116.026791
Behoort bij besluit
Nummer: U15.024878
d.d.: 12 april 2016

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Project: overdracht, Parkstraat 4 te Ootmarsum

Opdrachtgever: Post NL Real Estate B.V.
postbus 30250
2500 GG 'S-GRAVENHAGE

Uitgevoerd:

Grondonderzoek: 15-11-2012 (dhr. R. Bouma)
Grondwaterbemonstering: 26-11-2012 (dhr. E. Brouwer)

Projectleider: mevr. M. Boer MSc.



E: info@vandijktech.nl
I : www.vandijktech.nl

KvK Utrecht: 30128364
BTW nr: NL 803.844.451.B01

Deutsche Bank Nederland NV: 61.32.88.602
ING NV: 1025172

INHOUDSOPGAVE

0.	SAMENVATTING	3
1.	INLEIDING	4
2.	VOORONDERZOEK	4
2.1	Algemeen.....	4
2.2	Huidige situatie.....	4
2.3	Historische situatie	5
2.4	Toekomstige situatie.....	5
2.5	Bodemopbouw en geohydrologie	5
2.6	Conclusie	5
3.	VELDONDERZOEK	6
3.1	Algemeen.....	6
3.2	Veldwerkzaamheden	6
3.3	Bodemopbouw.....	6
3.4	Zintuiglijke waarnemingen.....	6
3.5	Monsternamen en veldmetingen.....	6
4.	ANALYTISCH-CHEMISCH ONDERZOEK	7
4.1	Mengmonsters	7
4.2	Analysepakket	7
4.3	Analyse-uitkomsten	8
4.4	Bespreking analyse-uitkomsten.....	9
5.	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	10
6.	SLOTOPMERKINGEN	10

BIJLAGEN

- 1.1 Regionale situatie (niet op schaal)
- 1.2 Situatietekening (1:250)
- 1.3 Foto-overzicht
- 2 Historische informatie
- 3 Boorbeschrijvingen
- 4 Onafhankelijkheidsverklaring veldonderzoek
- 5 Analyserapport grond
- 6 Analyserapport grondwater
- 7 Verklaring der tekens en verklarende woordenlijst

0. SAMENVATTING

Locatie:	Parkstraat 4 te Ootmarsum
Kadastrale aanduiding:	gemeente Ootmarsum, sectie B, nr. 204
Oppervlakte perceel/onderzoekslocatie:	1.210 m ²
Aanleiding:	overdracht
Huidige situatie:	deels bebouwd met een postkantoor (opp. circa 230 m ²) en een fietsenstalling; het overige deel betreft parkeerterrein verhard met klinkers
Historische gegevens:	geen bijzonderheden
Soort onderzoek:	vooronderzoek: NEN 5725 bodemonderzoek: NEN 5740, onverdacht
Aantal boringen:	6x 0,5 m-mv 1x 2,0 m-mv 1x 3,0 m-mv + peilfilter (NPR)
Bodemopbouw:	vanaf maaiveld tot ca 1,0 m-mv zand met daaronder tot minimaal 3,2 m-mv klei
Zintuiglijke waarnemingen:	geen bijzonderheden
Aantal onderzochte monsters:	1x toplaag (NEN-pakket) 1x onderlaag (NEN-pakket) 1x grondwater (NEN-pakket)
Verontreiniging grond:	toplaag: licht met PCB* onderlaag: licht met koper, kwik en lood
Verontreiniging grondwater:	licht met xylenen* en som dichlooretheen*
Oorzaak verontreiniging(en):	natuurlijke ophoping
Conclusies:	milieuhygiënisch gezien geen bezwaar tegen voorzien overdracht en eventuele woningbouw

* n.a.v. AS3000-correctie, voor nadere toelichting wordt verwezen naar pag. 9, paragraaf 4.4

1. INLEIDING

In opdracht van Post NL Real Estate B.V. (d.d. 09-11-2012) is door van Dijk geo- en milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd op het perceel Parkstraat 4 te Ootmarsum. Het onderzoek is in combinatie uitgevoerd met een asbestinventarisatie van de aanwezige bebouwing waarvan de gegevens separaat zijn gerapporteerd.

Aanleiding voor het bodemonderzoek betreft de voorgenomen verkoop van het perceel. Hiertoe dient de milieuhygiënische situatie van de bodem (grond en grondwater) te worden vastgelegd.

Inzake het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is tussen van Dijk geo- en milieutechniek b.v. en de opdrachtgever op geen enkele juridische, financiële, personele of andere wijze een relatie die de onafhankelijkheid van het resultaat heeft kunnen beïnvloeden.

2. VOORONDERZOEK

2.1 Algemeen

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 'Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek'. Onderstaand is een beschrijving van de historische, de huidige en de toekomstige situatie weergegeven.

Het gebied waarbinnen het vooronderzoek is uitgevoerd betreft de onderhavige onderzoekslocatie (geografisch besluitvormingsgebied) en het gedeelte van de aangrenzende percelen binnen 50 m vanaf de grens van de onderzoekslocatie.

Ten behoeve van het vooronderzoek zijn de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- gemeente Dinkelland (de schriftelijke informatie is als bijlage 2 opgenomen);
- opdrachtgever (ingevulde checklist is opgenomen in bijlage 2);
- www.bodemloket.nl (geen relevante informatie voorhanden);
- www.watwaswaar.nl (topografische kaarten zijn opgenomen in bijlage 2);
- grondwaterkaart van Nederland van de dienst Grondwaterverkenning TNO;
- geo- en milieutechnisch archief van Dijk geo- en milieutechniek b.v..

Voorts is ter plaatse een veldinspectie uitgevoerd.

2.2 Huidige situatie

De ligging van de onderzoekslocatie is globaal aangeduid op een topografische kaart, die is opgenomen als bijlage 1.1.

Het onderhavige perceel (gemeente Ootmarsum, sectie B, nr. 204), met een oppervlakte van 1.210 m², is gelegen in de dorpskern Ootmarsum. Het perceel is momenteel deels bebouwd met een postkantoor (oppervlakte circa 230 m²) en een fietsenstalling. Het buitenterrein bestaat uit een parkeerterrein verhard met klinkers. De situatietekening van de onderzoekslocatie is opgenomen als bijlage 1.2; een foto-overzicht als bijlage 1.3.

Tijdens de op het perceel uitgevoerde veldinspectie zijn geen bijzonderheden op of aan de bodem en de aanwezige begroeiing waargenomen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Hierbij is met name gelet op verzakkingen of ophogingen, verkleuringen als gevolg van brand of lozingen, halfverhardingen met puin, sintels, slakken e.d. en de aanwezigheid van voor asbest verdacht materiaal op het maaiveld of aanwezig als dakbedekking.

2.3 Historische situatie

Het perceel is sinds ca. 1965 bebouwd. Voor deze tijd is het perceel vermoedelijk in gebruik geweest als weiland.

Over de locatie zijn geen bijzonderheden (brandstoftanks, asbest, calamiteiten e.d.) naar voren gekomen die kunnen wijzen op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Omgeving

In de omgeving van de onderzoekslocatie (Parkstraat 1 en 14) zijn lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater vastgesteld.

2.4 Toekomstige situatie

In de toekomst zal het onderhavige perceel worden verkocht. Mogelijk worden op de locatie woningen gebouwd.

2.5 Bodemopbouw en geohydrologie

Voor het bepalen van de te verwachten bodemopbouw en grondwaterstromingsrichting, is de grondwaterkaart van Nederland van de dienst Grondwaterverkenning TNO, kaartblad 28 oost, gehanteerd.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een deklaag aanwezig van circa 5 meter dikte. Deze deklaag bestaat uit matig fijn zand tot matig grof zand. De deklaag is tevens het eerste watervoerende pakket. Onder de deklaag bevindt zich een slecht waterdoorlatende keileemlaag.

Uit de isohypsenkaart met de stijghoogten in het eerste watervoerende pakket blijkt dat de grondwaterstromingsrichting oostelijk is. Lokale afwijkingen hiervan zijn niet uit te sluiten.

2.6 Conclusie

Op basis van de voorhanden gegevens is het onderzoek opgezet conform de NEN 5740 'onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie'.

3. VELDONDERZOEK

3.1 Algemeen

Het veldwerk is verricht door van Dijk geo- en milieutechniek b.v., vestiging de Meern, conform BRL SIKB 2000 en de geldende NEN-voorschriften van het Nederlands Normalisatie Instituut.

De veldwerkzaamheden zijn op 15-11-2012 uitgevoerd door dhr. R. Bouma; het grondwater is op 26-11-2012 bemonsterd door dhr. E. Brouwer. De veldwerkzaamheden zijn onafhankelijk van de opdrachtgever uitgevoerd; de onafhankelijkheidsverklaring is als bijlage 4 opgenomen.

In verband met de bestaande bebouwing zijn alle boringen uitpandig verricht. Deze boringen worden representatief geacht voor de bodem onder de bebouwing.

3.2 Veldwerkzaamheden

Verspreid over de onderzoekslocatie zijn in totaal acht boringen uitgevoerd (nrs. 1 t/m 8). Boring 1 is tot een diepte van 3,2 m-mv verricht en afgewerkt met een peilfilter voor de bemonstering van het ondiepe grondwater. Boring 2 is tot een diepte van 2,0 m-mv uitgevoerd; de overige boringen tot 0,5 m-mv.

De boringen zijn uitgevoerd met de edelmanboor. De boorlocaties zijn op schaal ingetekend op de situatietekening (zie bijlage 1.2).

3.3 Bodemopbouw

De bodemopbouw, beschreven aan de hand van de uitgevoerde boringen, is verwerkt in de boorbeschrijvingen die zijn opgenomen in bijlage 3.

De bodem ter plaatse bestaat vanaf maaiveld tot circa 1,0 m-mv uit een zandige bovenlaag met daaronder een kleipakket dat zich minimaal tot de geboorde diepte van 3,2 m-mv uitstrekt. Ten tijde van de uitvoering van de grondboringen is de grondwaterstand vastgesteld rond 1,7 m-mv.

3.4 Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens de uitvoering van het veldwerk is het opgeboorde bodemmateriaal op basis van zintuiglijke waarnemingen en velddetectiemethoden beoordeeld op afwijkingen zoals de aanwezigheid van aardolieproducten en bodemvreemd materiaal (puin, asbest, kooldelen e.d.). Daarbij zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Tijdens de bemonstering van het grondwater zijn eveneens geen aanwijzingen voor de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen (geur, oliefilm, drijf- en of zaklaag) waargenomen.

3.5 Monsternamen en veldmetingen

De bodem is per in het veld te onderscheiden bodemlaag bemonsterd, waarbij in de bovenste twee meter een bemonsteringstraject is aangehouden van ten hoogste 0,5 meter. De per boring verkregen grondmonsters zijn aangegeven in de boorbeschrijvingen (zie bijlage 3).

Grondwatermonsternamen zijn uitgevoerd ter plaatse van het aangebrachte peilfilter. Het afpompen en de bemonstering van het grondwater is uitgevoerd conform NEN 5744:2011. Het betreft hier een goed (verlaging waterstand < 50 cm) toelopend filter, waarbij het filterdeel nog volledig vol met water staat.

Derhalve heeft geen beluchting van het te bemonsteren water plaatsgevonden. In totaal is voorafgaand aan de bemonstering in totaal 3 liter water afgepompt. Het monster heeft als code het nummer van de betreffende boring, aangevuld met de letter A (freatisch grondwater).

In het veld, zijn voorafgaand aan de bemonstering, de zuurgraad (pH), de geleidbaarheid (EC), temperatuur en de troebelheid (NTU), van het bemonsterde grondwater bepaald. In tabel 1 is voor het peilfilter naast de voornoemde parameters tevens de grondwaterstand voor afpompen weergegeven.

Tabel 1. Grondwaterstand, pH, EC, temperatuur en troebelheid

peilfilter	filterstelling (m-mv)	grondwaterstand (m-mv)	pH	EC (mS/cm)	T (°C)	troebelheid (NTU)
1A	2,2-3,2	1,55	7,05	0,61	14,4	8

De gemeten zuurgraad (pH), elektrische geleidbaarheid (EC) en troebelheid (< 10 NTU) zijn voor grondwater als normaal te beschouwen.

4. ANALYTISCH-CHEMISCH ONDERZOEK

Het analytisch-chemisch onderzoek is uitgevoerd door ALcontrol Laboratories te Rotterdam, geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie conform ISO/IEC 17025:2005 onder nr. L028. De monstervoorbehandeling is conform AS3000 uitgevoerd.

4.1 Mengmonsters

In het laboratorium is uit de afzonderlijke monsters van de toplaag (tot 0,55 m-mv) van alle uitgevoerde boringen een grondmengmonster (code MM.1) samengesteld. Van de diepere laag zijn de grondmonsters uit de bodemlaag van 1,2 m-mv tot 1,8 m-mv van de boringen 1 en 2 samengevoegd (code MM.2). Het mengschema is opgenomen in tabel 2.

Tabel 2: mengschema grondmengmonsters

monster-code	diepte m-mv	samengesteld uit de monsters	Grondslag
MM.1	0,05-0,55	1.1 + 2.1 + 3.1 + 4.1 + 5.1 + 6.1 + 7.1 + 8.1	zand
MM.2	1,20-1,80	1.4 + 2.4	klei

4.2 Analysepakket

De twee grondmengmonsters zijn geanalyseerd op:

- (zware) metalen: barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink,
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK),
- polychloorbifenylen (PCB),
- minerale olie.

Daarnaast is van de mengmonsters het gehalte aan droge stof, organisch stof en lutum bepaald.

Het grondwatermonster 1A is geanalyseerd op:

- (zware) metalen: barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink,

- vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEX, inclusief naftaleen en styreen),
- vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen,
- minerale olie.

4.3 Analyse-uitkomsten

De uitkomsten van de analyses zijn getoetst aan de achtergrond- en interventiewaarden grond (A- en I-waarde) en streef- en interventiewaarden grondwater (S- en I-waarde) zoals opgenomen in de Circulaire bodemsanering 2009 van het Ministerie van VROM. Monsters waarvan de gehalten tussen de A- en I-waarde grond en S- en I-waarde grondwater vallen worden tevens getoetst aan een tussenwaarde (T-waarde, criteriumwaarde ten behoeve van nader onderzoek) die wordt gedefinieerd als de halve som van de achtergrond- of streefwaarde en interventiewaarde.

In onderstaande tabellen (3.1 t/m 3.3) worden per grondmengmonster en grondwatermonster de analyseresultaten en de eventuele overschrijdingen van de toetsingswaarden weergegeven. De analysecertificaten zijn als bijlage 5 (grond) en bijlage 6 (grondwater) opgenomen.

Tabel 3.1: analyseresultaten grondmengmonster MM.1

	gehalte (mg/kgds)	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
organische stof (%)	<0,5				
lutum (%)	4,3				
barium ⁺	<20			306	
cadmium	<0,35	0,36	4,1	7,8	-
kobalt	<3	5,3	36	68	-
koper	<10	21	60	99	-
kwik	<0,10	0,11	13	26	-
lood	<13	33	192	351	-
molybdeen	<1,5	1,5	96	190	-
nikkel	<5	14	28	41	-
zink	<20	66	202	339	-
PAK-totaal (10 van VROM)	0,07	1,5	21	40	-
som PCB (µg/kgds)	4,9	4,0	102	200	*
minerale olie	<20	38	519	1000	-

Tabel 3.2: analyseresultaten grondmengmonster MM.2

	gehalte (mg/kgds)	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
organische stof (%)	2,9				
lutum (%)	8,3				
barium ⁺	58			424	
cadmium	<0,35	0,40	4,5	8,6	-
kobalt	3,1	7,2	49	91	-
koper	34	24	69	115	*
kwik	0,28	0,12	14	28	*
lood	96	36	209	382	*
molybdeen	<1,5	1,5	96	190	-
nikkel	<5	18	35	52	-
zink	42	79	243	408	-
PAK-totaal (10 van VROM)	0,16	1,5	21	40	-
som PCB (µg/kgds)	4,9	5,8	148	290	-
minerale olie	<20	55	753	1450	-

Tabel 3.3: analyseresultaten grondwatermonster 1A

	gehalte (µg/l)	S-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
barium	<45	50	338	625	-
cadmium	<0,8	0,40	3,2	6,0	-
kobalt	6,2	20	60	100	-
koper	<15	15	45	75	-
kwik	<0,05	0,050	0,18	0,30	-
lood	<15	15	45	75	-
molybdeen	<3,6	5,0	152	300	-
nikkel	<15	15	45	75	-
zink	<60	65	432	800	-
benzeen	<0,2	0,20	15	30	-
tolueen	<0,2	7,0	504	1000	-
ethylbenzeen	<0,2	4,0	77	150	-
som xylene	0,21	0,20	35	70	*
styreen	<0,2	6,0	153	300	-
naftaleen	<0,50	0,01	35	70	-
1,1-dichloorethaan	<0,6	7,0	454	900	-
1,2-dichloorethaan	<0,6	7,0	204	400	-
1,1-dichlooretheen	<0,1	0,01	5,0	10	-
som 1,2- dichloorethenen	0,14	0,01	10	20	*
dichloormethaan	<0,2	0,01	500	1000	-
som dichloorpropanen	0,53	0,80	40	80	-
tetrachlooretheen	<0,1	0,01	20	40	-
tetrachloormethaan	<0,1	0,01	5,0	10	-
1,1,1-trichloorethaan	<0,1	0,01	150	300	-
1,1,2-trichloorethaan	<0,1	0,01	65	130	-
trichlooretheen	<0,6	24	262	500	-
chloroform	<0,6	6,0	203	400	-
vinylchloride	<0,1	0,01	2,5	5,0	-
tribroommethaan	<0,2			630	
minerale olie	<100	50	325	600	-

Legenda:

- = geen overschrijding
- * = overschrijding achtergrond- of streefwaarde
- + = de interventiewaarde voor barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging

4.4 Bespreking analyse-uitkomsten

Aan de hand van de bovengenoemde tabellen kunnen met betrekking tot de uitkomsten de volgende opmerkingen worden gemaakt.

Voor de somparameter PCB in grondmengmonster MM.1 en de somparameters xylene en dichlooretheen in grondwater kan worden opgemerkt dat sprake is van een achtergrond-/streefwaarde overschrijding. Dit is het gevolg van het feit dat de concentratie van de afzonderlijke verbindingen onder de detectielimiet liggen; conform de richtlijnen van de AS3000 dient hiertoe na sommatie van de afzonderlijke verbindingen het gehalte gecorrigeerd te worden met een factor 0,7 (zie AS3000, versie 2, paragraaf 2.5). Dit betreft dus een worst-case scenario; in de praktijk is er waarschijnlijk sprake van een lagere concentratie (< A- of S-waarde).

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Uit de analyseresultaten blijkt dat de zandige bovenlaag van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie slechts als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met PCB. Voor een nadere toelichting inzake de licht verhoogde gehalten wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

De kleiige onderlaag is licht verontreinigd met koper, kwik en lood. De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk veroorzaakt door natuurlijke ophoping en kunnen worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Het grondwater ter plaatse is als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met xylenen en som dichlooretheen. Voor een nadere toelichting inzake de licht verhoogde gehalten wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige overdracht en eventuele nieuwbouw van woningen. De beslissing of op deze locatie gebouwd mag worden ligt uiteindelijk bij de gemeente (bouwverordening).

6. SLOTOPMERKINGEN

Ondanks dat er gestreefd is naar het verkrijgen van representatieve bodemonsters kan niet worden uitgesloten dat er lokale afwijkingen in de bodem voorkomen en/of dat aanwezige verontreinigingen niet als zodanig zijn herkend.

Wellicht ten overvloede wordt er op gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek verkennend en een momentopname is, waardoor, naast het verkrijgen van een globaal inzicht omtrent de kwaliteit van de bodem, de onderzoeksresultaten een beperkte geldigheidsduur hebben.

In vertrouwen u hiermede van dienst te zijn geweest, verblijven wij,

hoogachtend,
van Dijk geo- en milieutechniek b.v.

drs. M.R. Hanraads
(directeur)

M. Boer

mevr. M. Boer MSc.
(projectleider)

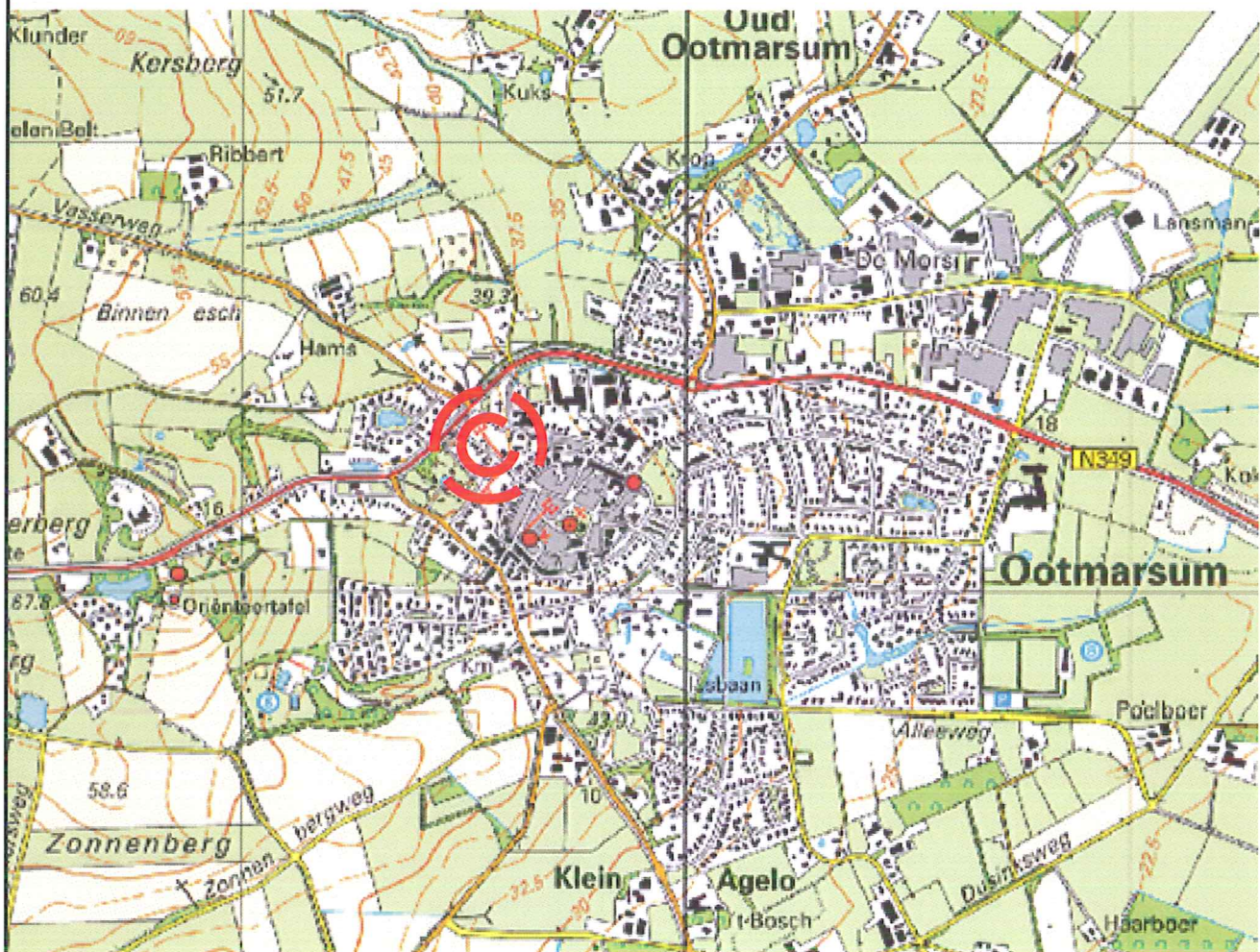
Bijlage 1

1.1 Regionale situatie

1.2 Situatietekening

1.3 Foto-overzicht

REGIONALE SITUATIE



Legenda



onderzoekslocatie



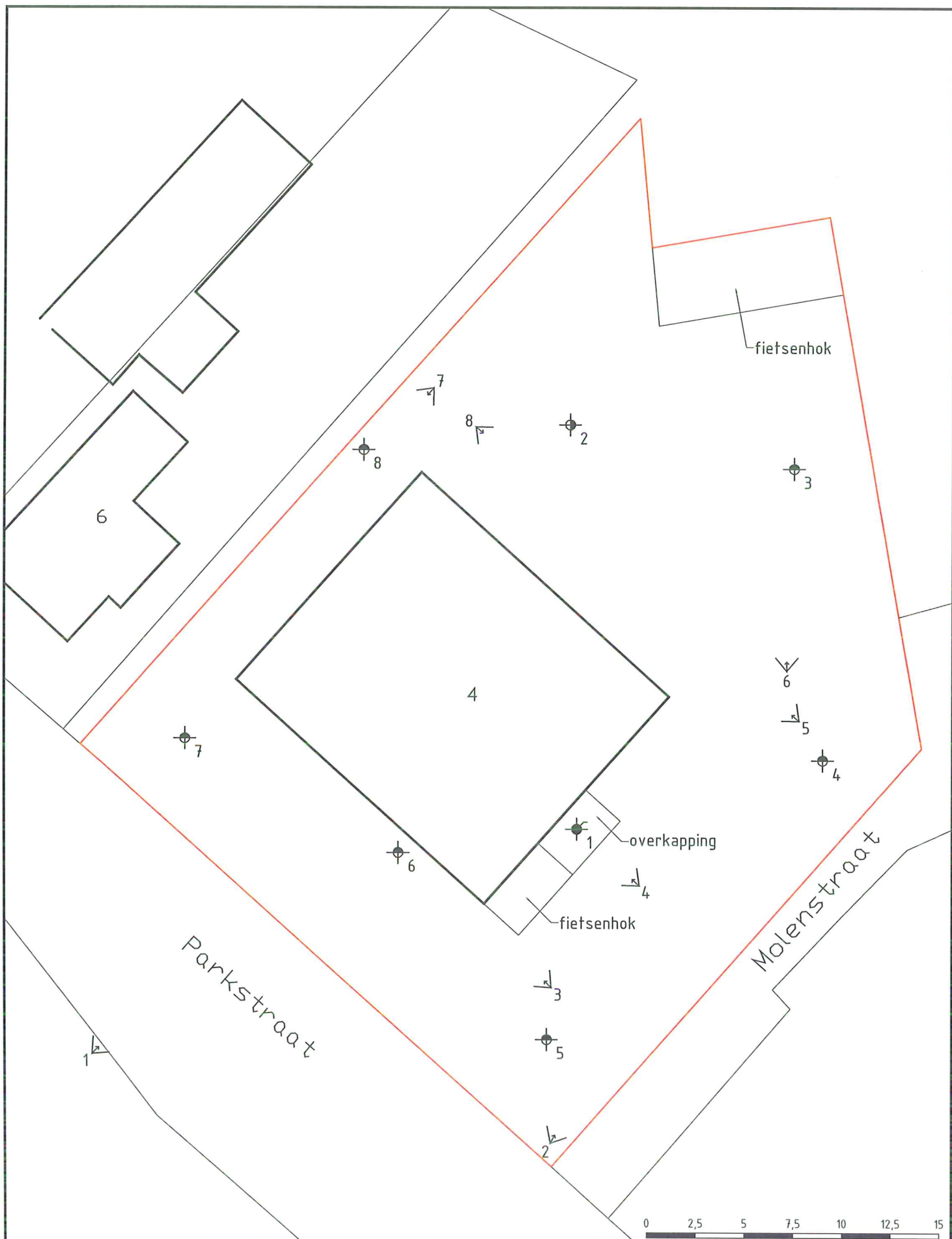
GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Adviesbureau voor geotechniek en milieu
Strijkviertel 30, Postbus 29
3454 ZG De Meern

Tel. : 030 - 666 1746
Fax : 030 - 666 4854
E-mail : teken@vandijktech.nl

Project: Verkoop Parkstraat 4

Plaats: OOTMARSUM
Opdrachtnr.: 151583
Schaal: niet op schaal
Datum: november 2012



Legenda

➤ foto



GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Adviesbureau voor geotechniek en milieu
Strijkviertel 30, Postbus 29
3454 ZG DE MEERN

Tel. : 030 - 666 17 46
Fax. : 030 - 666 48 54
E-mail: teken@vandijktech.nl

Project: overdracht Parkstraat 4

Plaats: OOTMARSUM

Opdrachtnr.: 151583

Schaal: 1:250 (A4)

Datum: 12-11-2012

Gewijzigd: 22-11-2012 AD

Gewijzigd:

Gewijzigd:

Getek.: A.Demir

FOTOREPORTAGE

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:



Legenda



GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Adviesbureau voor geotechniek en milieu
Strijkviertel 30, Postbus 29
3454 ZG DE MEERN

Tel. : 030 - 666 17 46
Fax : 030 - 666 48 54
E-mail : teken@vandijktech.nl

Project: verkoop Parkstraat 4

Plaats: OOTMARSUM
Opdrachtnr.: 151583
Datum: november 2012
Volgnummer: 1/2

FOTOREPORTAGE

Foto 7:



Foto 8:



Legenda



GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Adviesbureau voor geotechniek en milieu
Strijkviertel 30, Postbus 29
3454 ZG DE MEERN

Tel. : 030 - 666 17 46
Fax : 030 - 666 48 54
E-mail : teken@vandijktech.nl

Project: verkoop Parkstraat 4

Plaats: OOTMARSUM
Opdrachtnr.: 151583
Datum: november 2012
Volgnummer: 2/2

Bijlage 2

Historische gegevens



AAN DIT DOCUMENT KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN

Legenda

Kadastrale perceelgrens

Perceelnummer

Bebouwing

Overige topografie



1484



0 4 m

1 : 250



Parkstraat 4 Ootmarsum

Aanvrager: Van Dijk Geo- en Milieutechniek
Locatie: Parkstraat 4 Ootmarsum

Behandeld door: Patrick Ensink

Bodemonderzoek:

Locatie	Nummer	Adviesbureau	Datum	Conclusie
Parkstraat 14	AA177400902	Terra Agribusiness	2004	BG: Pb, Zn >S OG: Cu >S GW niet onderzocht dieper dan 5 m MVR grond multifunctioneel toepasbaar grond hergebruiken eigen terrein
Parkstraat 1	AA177400430	NIBAG	2003	De hypothese is aangenomen mvv lichte verhogingen in het gw. Er zijn geen belemmeringen voor de bouwplannen. zw:- bg:- og:- gw: zyl, naf>s

Tanks:

Bij de gemeente Dinkelland zijn geen gegevens bekend over boven- en/of ondergrondse tanks op deze locatie.

WM-Vergunning:

-

Bodemkwaliteitskaart:

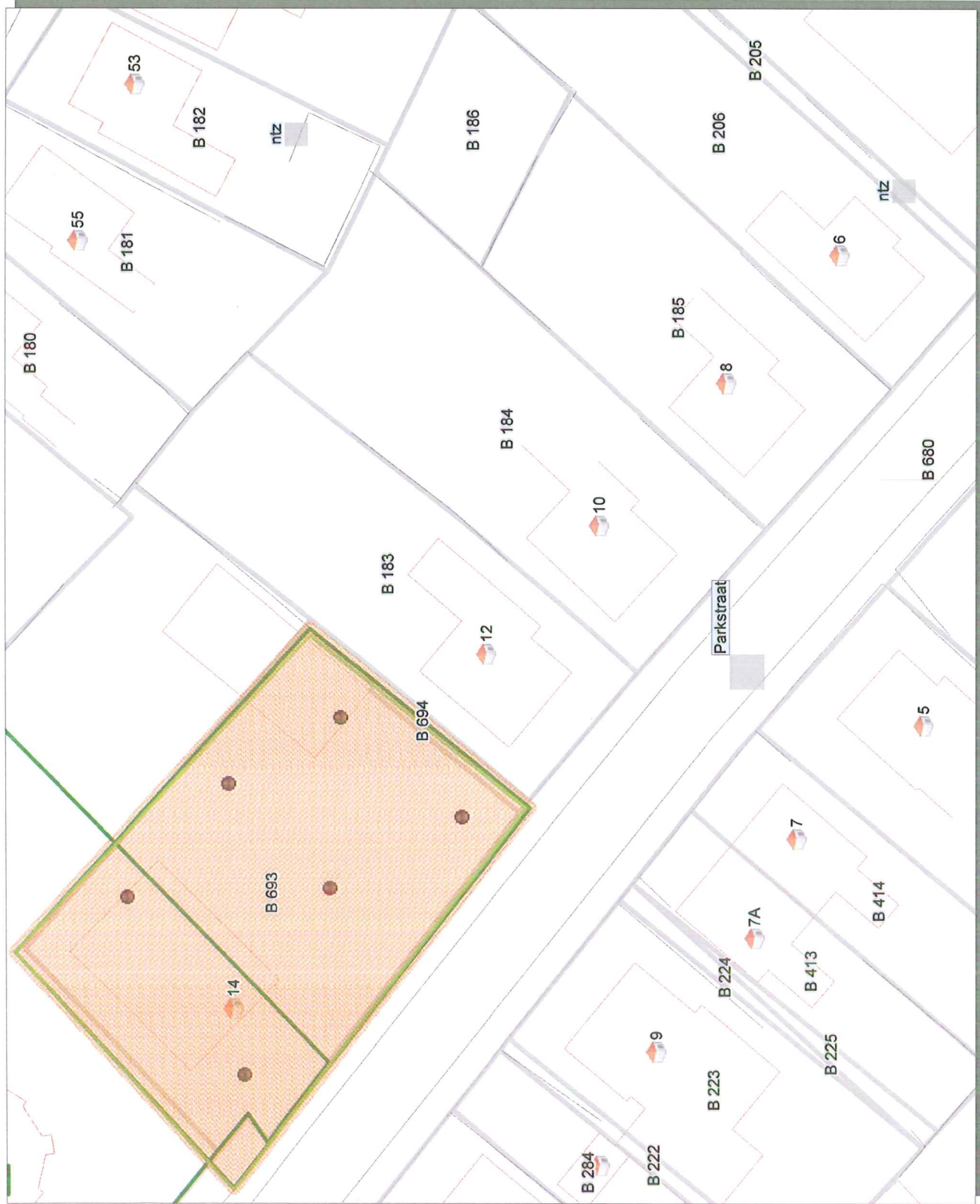
De locatie ligt in de zone Wonen met tuin

Luchtfoto's:

In ons systeem zijn luchtfoto's beschikbaar van 2003, 2007, 2008, 2010, 2011 en 2012.

Bron:

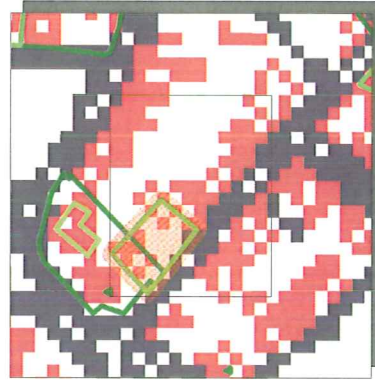
Deze gegevens zijn afkomstig uit het tankenbestand, milieuvergunning, bodeminformatiesysteem, kadaster, luchtfoto's.

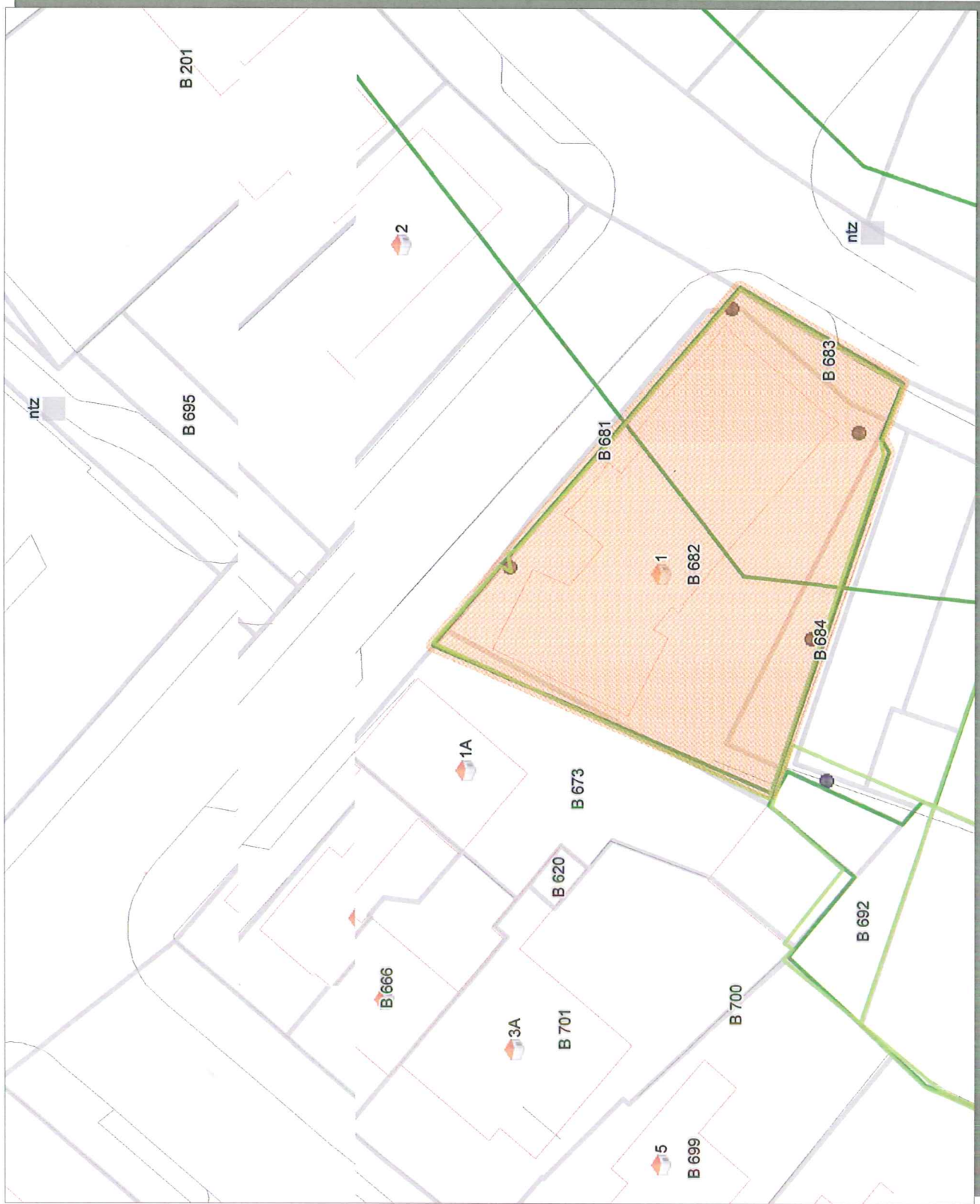


1 : 399

30 m

- Saneringscontour Grondwater
- Saneringscontour Waterbodem
- Saneringscontour Grond
- Verontreinigingscontouren Grondwater
- Verontreinigingscontour grond
- Verontreinigingscontour Waterbodem
- Bodem Rapporten (vlakken)
- Bodem Rapporten (punten)
- Bodem locaties (vlakken)
- Boorpunten en peilbuizen
- Teksten
- Straat namen
- Huisnummers
- Oppervlakte water
- Afscheiding
- Percelen
- Wegen





- Saneringscontour Grondwater
- Saneringscontour Waterbodem
- Saneringscontour Grond
- Verontreinigingscontouren Grondwater
- Verontreinigingscontour grond
- Verontreinigingscontour Waterbodem
- Bodem Rapporten (vlakken)
- Bodem Rapporten (punten)
- Bodem locaties (vlakken)
- Boorpunten en peilbuizen
- Teksten
- Straat namen
- Huisnummers
- Oppervlakte water
- Afscheiding
- Percelen
- Wegen





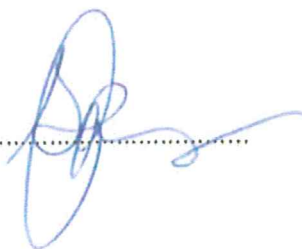
GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

CHECKLIST MILIEU

	Opdrachtgever	Tenaamstelling factuur	
Naam	Post NL Real Estate	Zie inkooporder	
Adres	Pr. Beatrixlaan 23		
Pc + plaats	2555 AK Den Haag		
Telefoon	06-20603679		
Fax	-		
E-mail	henk.campmans@postnl.nl		
Adres onderzoekslocatie	Parkstraat 4		
Plaats	1210 Ootmarsum		
Oppervlakte perceel	1210 m ²	Oppervlakte te bebouwen	
Kadastrale gegevens	gemeente: Ootmarsum	sectie: B	nr(s): 209
Reden onderzoek	Verkoop pand		
Voormalige bestemmingen	Bestelkantoor Post NL		
Huidige bestemming	idem		
Vraag	Antwoord	Opmerking	
Is het terrein braakdiggend?	O ja ☒ O nee ☒ O onbekend		
Is bebouwing aanwezig?	☒ ja O nee O onbekend		
Zijn er verhardingen op het terrein aanwezig?	☒ ja O nee O onbekend		
Is het mogelijk in pandig (kruipruik) boringen uit te voeren?	O ja O nee ☒ onbekend		
Zijn er kabels/leidingen in de grond aanwezig? Indien ja, deze aangeven op tekening	O ja O nee ☒ onbekend		
Zijn er bodemvreemd materialen (puin, kolengruis, sintels, slakken, asfalt etc.) in de grond aanwezig?	O ja O nee ☒ onbekend		
Is er sprake van gedempte sloten?	O ja O nee ☒ onbekend		
Is er sprake van ophooglagen?	O ja O nee ☒ onbekend		
Zijn/waren er tanks/vaten aanwezig?	O ja O nee ☒ onbekend		
Is er met gevaarlijke stoffen (thinner, per, tri, benzine etc.) gewerkt?	O ja ☒ O nee O onbekend		
Hebben calamiteiten (brand, mors-/lekverlies, kapotte leidingen) plaatsgevonden?	O ja ☒ O nee O onbekend		
Is er in een eerder stadium al een bodemonderzoek uitgevoerd?	O ja O nee ☒ onbekend		
Is op de locatie stroom (230V) aanwezig?	☒ ja O nee O onbekend		
Is de locatie goed toegankelijk?	☒ ja O nee O onbekend		
Zijn er specifieke veiligheidsaspecten van toepassing op de onderzoekslocatie?	O ja ☒ O nee O onbekend		
Dienen onze medewerkers zich voor het betreden te melden?	☒ ja O nee O onbekend	Naam: info volgt Tel:	

Naam : H. Campmans

Datum : 9.11.2012

Handtekening: 

3.0104.03.190210.1/1

Topografische kaart 1995

WAT WAS WAAR [over de site](#) [schatkamer](#) [nieuws](#)

[english](#) [contact](#)



contrast

Stuur door

+ Mijn selectie

- Alle informatie op de kaart

TOPOGRAFISCHE KAART (1:25.000)
Wanneer: 1988
Waar:
Kaartnummer: 28F
Instelling: *Kadaster*

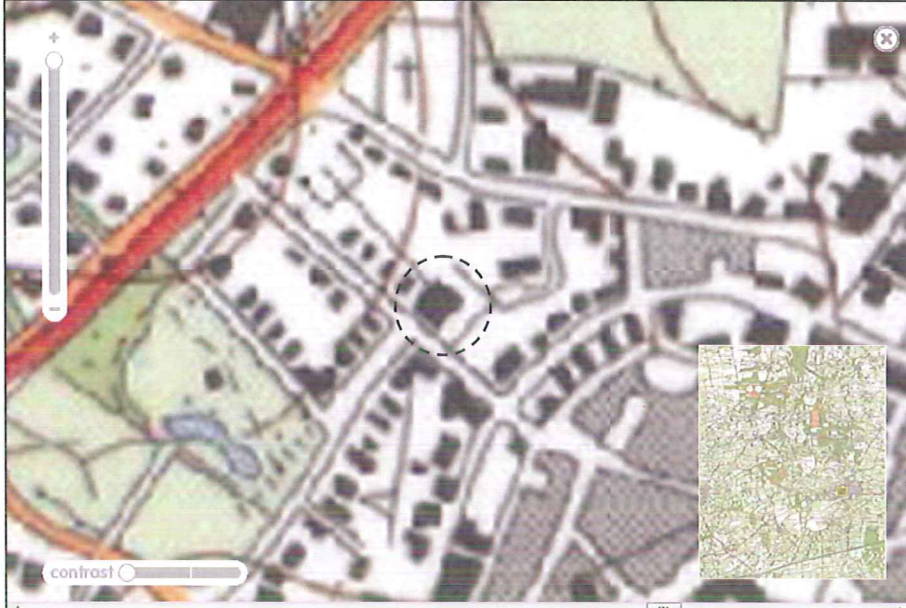

TOPOGRAFISCHE KAART (1:25.000)
Wanneer: 1995
Waar:
Kaartnummer: 28F
Instelling: *Kadaster*


TOPOGRAFISCHE KAART (1:25.000)
Wanneer: 1976

Topografische kaart 1988

WAT WAS WAAR [over de site](#) [schatkamer](#) [nieuws](#)

[english](#) [contact](#)



contrast

Stuur door

+ Mijn selectie

- Alle informatie op de kaart

TOPOGRAFISCHE KAART (1:25.000)
Wanneer: 1988
Waar:
Kaartnummer: 28F
Instelling: *Kadaster*

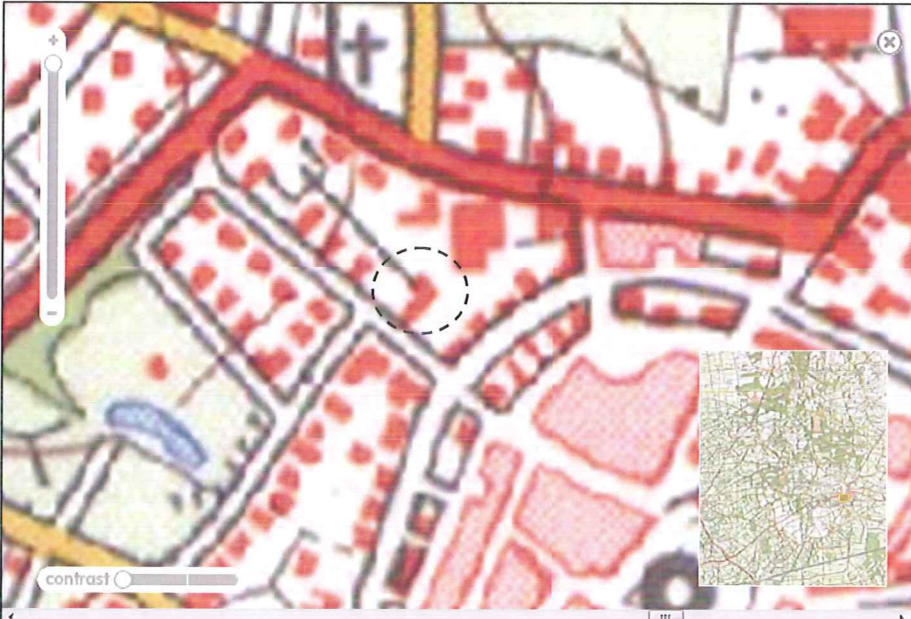

TOPOGRAFISCHE KAART (1:25.000)
Wanneer: 1995
Waar:
Kaartnummer: 28F
Instelling: *Kadaster*


TOPOGRAFISCHE KAART (1:25.000)
Wanneer: 1976

Topografische kaart 1976

WAT WAS WAAR over de site schatkamer nieuws

• english • contact



contrast

Stuur door

+ Mijn selectie

- Alle informatie op de kaart

TOPOGRAFISCHE KAART (1:25.000)

Wanneer: 1976

Waar:

Kaartnummer: 28F

Instelling: Kadaster



TOPOGRAFISCHE KAART (1:25.000)

Wanneer: 1965

Waar:

Kaartnummer: 28F

Instelling: Kadaster



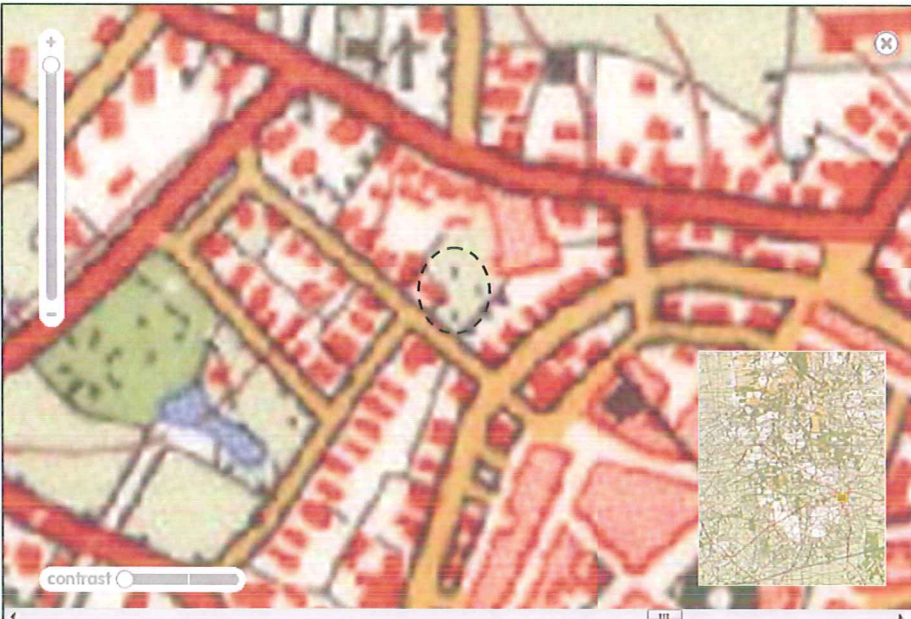
TOPOGRAFISCHE KAART (1:25.000)

Wanneer: 1955

Topografische kaart 1965

WAT WAS WAAR over de site schatkamer nieuws

• english • contact



contrast

Stuur door

+ Mijn selectie

- Alle informatie op de kaart



TOPOGRAFISCHE KAART (1:25.000)

Wanneer: 1965

Waar:

Kaartnummer: 28F

Instelling: Kadaster



TOPOGRAFISCHE KAART (1:25.000)

Wanneer: 1955

Waar:

Kaartnummer: 28F

Instelling: Kadaster



Topografische kaart 1955



[over de site](#) [schatkamer](#) [nieuws](#)

[english](#) [contact](#)

Stuur door

+ Mijn selectie

- Alle informatie op de kaart



TOPOGRAFISCHE KAART (1:25.000)

Wanneer: **1965**

Waar:

Kaartnummer: **28F**

Instelling: **Kadaster**



TOPOGRAFISCHE KAART (1:25.000)

Wanneer: **1955**

Waar:

Kaartnummer: **28F**

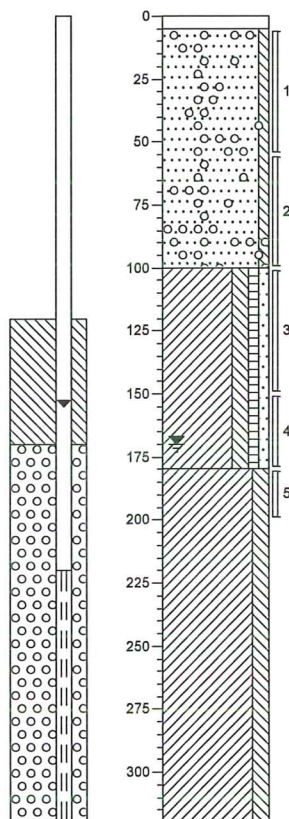
Instelling: **Kadaster**



Bijlage 3

Boorbeschrijvingen

Boring: 1

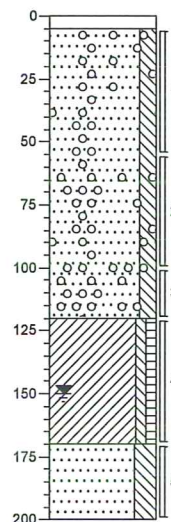


Klinker
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindhoudend, sporen roest, grijsbeige, Edelmanboor

Klei, matig siltig, zwak humeus, zwak zandig, donker zwartbruin, Edelmanboor

Klei, matig siltig, sporen roest, groenblauw, Edelmanboor

Boring: 2

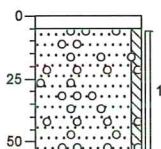


Klinker
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindhoudend, grijsgroen, Edelmanboor

Klei, zwak siltig, zwak humeus, donkergrijs, Edelmanboor

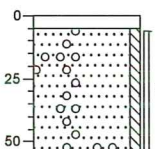
Zand, matig fijn, sterk siltig, donkergrijs, Edelmanboor

Boring: 3



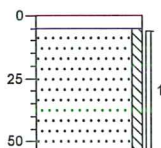
Klinker
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindhoudend, sporen roest, roodbruin, Edelmanboor

Boring: 4



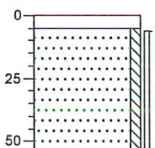
Klinker
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindhoudend, sporen roest, grijsbeige, Edelmanboor

Boring: 5



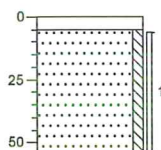
Klinker
Zand, matig fijn, zwak siltig, sporen roest, grijsbruin, Edelmanboor

Boring: 6



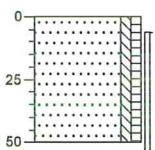
Klinker
Zand, matig fijn, zwak siltig, grijsbeige, Edelmanboor

Boring: 7



Klinker
Zand, matig fijn, zwak siltig, sporen roest, grijsbeige, Edelmanboor

Boring: 8



Tuin, Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, resten wortels, grijsbruin, Edelmanboor

Bijlage 4

Onafhankelijkheidsverklaring veldonderzoek

Locatie

Parkstraat 4 te Ootmarsum



GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Projectnummer:

151583 (van Dijk geo- en milieutechniek b.v.)

Opdrachtgever

Post NL Real Estate B.V.

postbus 30250

2500 GG 's-Gravenhage

Tel: 088-8687886

Contactpersoon: dhr. H.H.L. Campmans

Ondergetekende verklaart dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van SIKB BRL 2000 en de daarin genoemde NEN-normen.

van Dijk geo- en milieutechniek b.v.

~~*dhr. P. Hartman~~ *dhr. R. Sterken *dhr. R. Bouma *~~dhr. M. van der Zwaag~~ *dhr. E. Brouwer *dhr. P. Koomen
(monsternemer)

Bijlage 5

Analysecertificaat grond



Analyserapport

v.Dijk Geo-/MIL.TECHNIEK

M. Boer

Postbus 29

3454 ZG DE MEERN

Blad 1 van 6

Uw projectnaam : Ootmarsum, Parkstraat 4
Uw projectnummer : 151583
ALcontrol rapportnummer : 11839135, versie nummer: 1

Rotterdam, 23-11-2012

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 151583. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



R. van Duin
Laboratory Manager



Analyserapport

Projectnaam Ootmarsum, Parkstraat 4
 Projectnummer 151583
 Rapportnummer 11839135 - 1

Orderdatum 16-11-2012
 Startdatum 16-11-2012
 Rapportagedatum 23-11-2012

Analyse	Eenheid	Q	001	002
droge stof	gew.-%	S	90.0	80.8
gewicht artefacten	g	S	<1	<1
aard van de artefacten	g	S	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	<0.5	2.9
<i>KORRELGROOTTEVERDELING</i>				
lutum (bodem)	% vd DS	S	4.3	8.3
<i>METALEN</i>				
barium	mg/kgds	S	<20	58
cadmium	mg/kgds	S	<0.35	<0.35
kobalt	mg/kgds	S	<3	3.1
koper	mg/kgds	S	<10	34
kwik	mg/kgds	S	<0.10	0.28
lood	mg/kgds	S	<13	96
molybdeen	mg/kgds	S	<1.5	<1.5
nikkel	mg/kgds	S	<5	<5
zink	mg/kgds	S	<20	42
<i>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</i>				
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	<0.01	0.01
antraceen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	<0.01	0.03
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	<0.01	0.01
chryseen	mg/kgds	S	<0.01	0.02
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	<0.01	0.01
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	<0.01	0.02
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	<0.01	0.02
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	<0.01	0.02
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.07 ¹⁾	0.16 ¹⁾
<i>POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)</i>				
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM.1 1 (5-55) 2 (5-55) 3 (5-55) 4 (5-55) 5 (5-55) 6 (5-55) 7 (5-55) 8 (5-55)
002	Grond (AS3000)	MM.2 1 (150-180) 2 (120-170)



Analyserapport

Projectnaam Ootmarsum, Parkstraat 4
Projectnummer 151583
Rapportnummer 11839135 - 1

Orderdatum 16-11-2012
Startdatum 16-11-2012
Rapportagedatum 23-11-2012

Analyse	Eenheid	Q	001	002
PCB 138	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1	<1
PCB 180	µg/kgds	S	<1	<1
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 ¹⁾	4.9 ¹⁾
<i>MINERALE OLIE</i>				
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5	<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5	<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5	<5
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM.1 1 (5-55) 2 (5-55) 3 (5-55) 4 (5-55) 5 (5-55) 6 (5-55) 7 (5-55) 8 (5-55)
002	Grond (AS3000)	MM.2 1 (150-180) 2 (120-170)



v.Dijk Geo-/MIL.TECHNIEK

M. Boer

Analyserapport

Blad 4 van 6

Projectnaam Ootmarsum, Parkstraat 4
Projectnummer 151583
Rapportnummer 11839135 - 1

Orderdatum 16-11-2012
Startdatum 16-11-2012
Rapportagedatum 23-11-2012

Monster beschrijvingen

- 001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000



Analyserapport

Projectnaam Ootmarsum, Parkstraat 4
Projectnummer 151583
Rapportnummer 11839135 - 1

Orderdatum 16-11-2012
Startdatum 16-11-2012
Rapportagedatum 23-11-2012

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond/Puin: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966) eigen methode (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform ISO 22036).
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS 3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN-ISO 16772)
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966) eigen methode (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform ISO 22036).
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7

Monster	Barcode	Aanlevering	Monsternummer	Verpakking
001	Y3777200	15-11-2012	14-11-2012	ALC201
001	Y3777209	15-11-2012	14-11-2012	ALC201
001	Y3777211	15-11-2012	14-11-2012	ALC201
001	Y3777217	15-11-2012	14-11-2012	ALC201
001	Y3777222	15-11-2012	14-11-2012	ALC201
001	Y3777230	15-11-2012	14-11-2012	ALC201
001	Y3777242	15-11-2012	14-11-2012	ALC201
001	Y3777251	15-11-2012	14-11-2012	ALC201

Paraaf:



v.Dijk Geo-/MIL.TECHNIEK

M. Boer

Analyserapport

Blad 6 van 6

Projectnaam Ootmarsum, Parkstraat 4
Projectnummer 151583
Rapportnummer 11839135 - 1

Orderdatum 16-11-2012
Startdatum 16-11-2012
Rapportagedatum 23-11-2012

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
002	Y3777226	15-11-2012	14-11-2012	ALC201
002	Y3777236	15-11-2012	14-11-2012	ALC201

Bijlage 6

Analysecertificaat grondwater



Analysrapport

v.Dijk Geo-/MIL.TECHNIEK

Mevr. M. Boer MSc

Postbus 29

3454 ZG DE MEERN

Blad 1 van 5

Uw projectnaam : Ootmarsum, Parkstraat 4
Uw projectnummer : 151583
ALcontrol rapportnummer : 11842291, versie nummer: 1

Rotterdam, 03-12-2012

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 151583. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



R. van Duin
Laboratory Manager



v.Dijk Geo-/MIL.techniek
Mevr. M. Boer MSc

Analysrapport

Blad 2 van 5

Projectnaam Ootmarsum, Parkstraat 4
Projectnummer 151583
Rapportnummer 11842291 - 1

Orderdatum 26-11-2012
Startdatum 26-11-2012
Rapportagedatum 03-12-2012

Analyse	Eenheid	Q	001
---------	---------	---	-----

METALEN

filtreren metalen	-		1 ¹⁾
barium	µg/l	S	<45 ²⁾
cadmium	µg/l	S	<0.8 ²⁾
kobalt	µg/l	S	6.2 ²⁾
koper	µg/l	S	<15 ²⁾
kwik	µg/l	S	<0.05 ²⁾
lood	µg/l	S	<15 ²⁾
molybdeen	µg/l	S	<3.6 ²⁾
nikkel	µg/l	S	<15 ²⁾
zink	µg/l	S	<60 ²⁾

VLUCHTIGE AROMATEN

benzeen	µg/l	S	<0.2
tolueen	µg/l	S	<0.2
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.2
o-xyleen	µg/l	S	<0.1
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.21
styreen	µg/l	S	<0.2
naftaleen	µg/l	S	<0.50 ³⁾

GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN

1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l		0.14
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.25
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.25
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.25
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.53
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
--------	--------------	---------------------

001	Grondwater (AS3000)	1A 1 (220-320)
-----	------------------------	----------------

Paraaf :



v.Dijk Geo-/MIL.techniek
Mevr. M. Boer MSc

Analysrapport

Blad 3 van 5

Projectnaam Ootmarsum, Parkstraat 4
Projectnummer 151583
Rapportnummer 11842291 - 1

Orderdatum 26-11-2012
Startdatum 26-11-2012
Rapportagedatum 03-12-2012

Analyse	Eenheid	Q	001
trichlooretheen	µg/l	S	<0.6
chloroform	µg/l	S	<0.6
vinylchloride	µg/l	S	<0.1
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2
<i>MINERALE OLIE</i>			
fractie C10 - C12	µg/l		<25
fractie C12 - C22	µg/l		<25
fractie C22 - C30	µg/l		<25
fractie C30 - C40	µg/l		<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<100

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	1A 1 (220-320)



v.Dijk Geo-/MIL.techniek
Mevr. M. Boer MSc

Analysrapport

Blad 4 van 5

Projectnaam Ootmarsum, Parkstraat 4
Projectnummer 151583
Rapportnummer 11842291 - 1

Orderdatum 26-11-2012
Startdatum 26-11-2012
Rapportagedatum 03-12-2012

Monster beschrijvingen

001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

- 1 Het laboratorium heeft het monster gefiltreerd
- 2 Het monster is niet of verkeerd geconserveerd aangeleverd, derhalve zijn de resultaten indicatief.
- 3 Verhoogde rapportagegrens i.v.m. storende matrix.



Analysrapport

Projectnaam Ootmarsum, Parkstraat 4
Projectnummer 151583
Rapportnummer 11842291 - 1

Orderdatum 26-11-2012
Startdatum 26-11-2012
Rapportagedatum 03-12-2012

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN-EN-ISO 17852
lood	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylene (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
styreen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	B5474690	27-11-2012	26-11-2012	ALC207
001	G8397949	27-11-2012	26-11-2012	ALC236
001	G8397952	27-11-2012	26-11-2012	ALC236

Bijlage 6

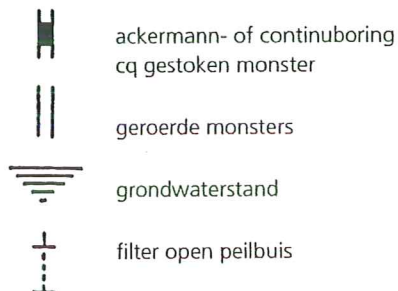
Verklaring der tekens en
verklarende woordenlijst

verklaring der tekens



GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

BOORSTAAT



peilbuis

blinde buis

casing

grondwaterstand

bentoniet afdichting

filter

geur

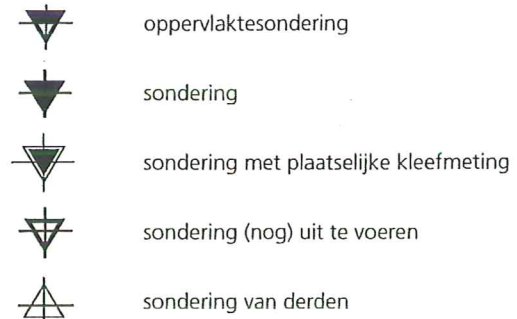
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

olie

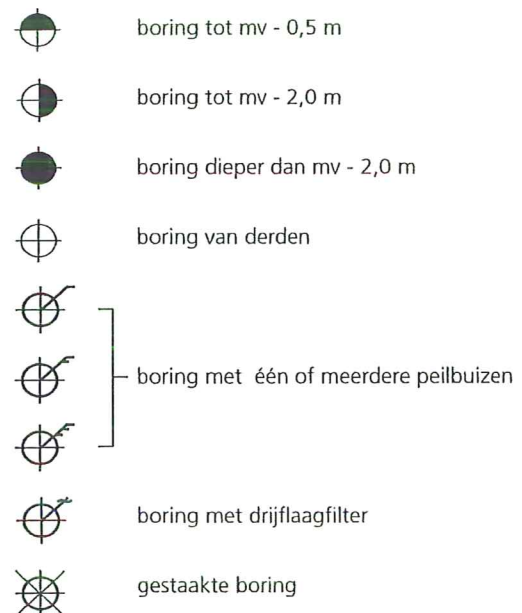
- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

SITUATIETEKENING

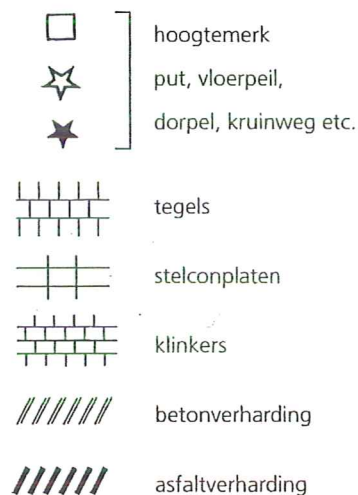
sonderingen



boringen - peilbuizen



diversen



VERKLARENDE WOORDENLIJST

achtergrondwaarde	het milieukwaliteitsniveau van grond waarbij als nadelig te waarden effecten voor de functionele eigenschappen van de bodem verwaarloosbaar worden geacht
achtergrondwaarde grond	grond die multifunctioneel toepasbaar is
Accreditatieschema 3000	voorbehandelingsmethode voor analyses om de homogeniteit van analysemonsters te verbeteren
AP04-keuring	keuring van een partij grond / baggerspecie conform het Besluit bodemkwaliteit. Door het uitvoeren van de keuring kunnen de hergebruiksmogelijkheden van de partij worden bepaald
bron	de oorzaak van de bodemverontreiniging
Bbk	Besluit bodemkwaliteit
BTEXN	benzeen, toluen, ethylbenzeen, xyleen, naftaleen
EC	elektrisch geleidingsvermogen in mS/cm
freatisch grondwater	grondwater met een vrije grondwaterspiegel
GWS	grondwaterstand
industriegrond	grond die een overschrijding van de maximale waarden voor de kwaliteitsklasse wonen heeft maar geen overschrijding van de maximale waarden voor de kwaliteitsklasse industrie
interventiewaarde	waarde waarmee voor verontreinigde stoffen in grond en grondwater het concentratieniveau wordt aangegeven waarboven sprake is van ernstige vermindering of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier
isohypsenkaart	kaart die de stijghoogte van het water in het eerste watervoerende pakket aangeeft; aan de hand van de stijghoogte kan de grondwaterstromingsrichting van deze laag worden bepaald
kg	kilogram; duizend gram
l	liter
m	meter
m²	vierkante meter
m³	kubieke meter
mg	milligram; één duizendste gram
mS/cm	milliSiemens per centimeter (maat voor elektrische geleiding)
m-mv	diepte in meters minus maaiveld
NAP	Normaal Amsterdams Peil (hoogtemaat)

NEN 5707	beschrijft een methode voor de bepaling van het gehalte aan asbest in de bodem en partijen grond. Alle facetten van het onderzoek worden in deze norm behandeld, zoals het vooronderzoek asbest, het veldonderzoek bestaande uit inspectie en monsterneming en de analyse in het laboratorium
NEN 5740	beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreiniging en de werkwijze voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem
NEN 5720	beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek naar de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de waterbodem en de werkwijze voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem en eventueel daaruit vrijkomende baggerspecie
NEN 5725	beschrijft de werkwijze voor het uitvoeren van het vooronderzoek naar de kwaliteit van de bodem, voorafgaand aan het feitelijke veld- en laboratoriumonderzoek
OCB	Organochloor-bestrijdingsmiddelen
oliechromatogram	een grafiek waarin de hoeveelheid van verschillende koolwaterstoffen zichtbaar is. Met behulp van deze grafiek kan worden bepaald waaruit de minerale olie bestaat
PAK	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen
PCB	polychloorbifenylen
pH	zuurgraad
streefwaarde	het milieukwaliteitsniveau van grondwater waarbij als nadelig te waarden effecten voor de functionele eigenschappen verwaarloosbaar worden geacht
tussenwaarde	(streefwaarde + interventiewaarde)/2. Overschrijding van deze waarde geeft aan dat er mogelijk een aanvullend/nader onderzoek nodig is
µg	microgram; één miljoenste gram
woongrond	grond die een overschrijding heeft van de achtergrondwaarden maar geen overschrijding heeft van de maximale waarden voor de kwaliteitsklasse wonen
>	groter dan
<	kleiner dan