

CLOSe-Up RO-Advies B.V.

Wilgeroosje 10

7443 TT Nijverdal

T. : 0548-625006

F. : 0548-620593

M. : 06-51978076

E. : info@close-up-ro.nl

I. : www.close-up-ro.nl

KVK : 08143754 Enschede

B : 492888779

CLOSe-Up

**Ruimtelijke onderbouwing
uitbreiding
AH-supermarkt
Ootmarsum**

**De Meierij te Ootmarsum
Gemeente Dinkelland**



Plan : Uitbreiding AH-supermarkt, aanleg kookstudio, bouw 12
appartementen, diensten, kantoor, parkeergarage en verlegging weg

Status : Vastgesteld

Plantype : Projectafwijkingsbesluit

IMRO-idn : NL.IMRO.1774.OOTPBSUPERMARKTAH.0401

Inhoud.

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	5
1.2.1.	Ligging	5
1.2.2.	Begrenzing	5
1.2.3.	Bestemmingsplan.....	5
1.3.	Bij het plan behorende stukken	6
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Gebiedsbeschrijving	6
2.1.	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
2.2.	Ootmarsum heden ten dage.....	6
2.3.	Functionele structuur	7
3.	Beleidskaders	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Nota Ruimte.....	7
3.2.	Provincie Overijssel.....	8
3.2.1.	Omgevingsvisie Overijssel 2010.....	8
3.2.2.	Conclusie	10
3.3.	Regionaal beleid	10
3.3.1.	Nationaal landschap Noordoost Twente	10
3.4.	Gemeente Dinkelland	11
3.4.1.	Masterplan Ootmarsum	11
3.4.2.	Welstandsnota/Beeldkwaliteitsplan	11
3.4.3.	Detailhandelsvisie Ootmarsum	12
3.4.4.	Woningbouw.....	12
3.4.5.	Gebiedsgerichtgeluidsbeleid/Nota Hogere grenswaarden	12
4.	Randvoorwaarden	12
4.1.	Milieu	12
4.1.1.	Bodem	12
4.1.2.	Geluid – Verkeer	13
4.1.3.	Geluid – Bedrijf	13
4.1.4.	Luchtkwaliteit	14
4.2.	Externe veiligheid.....	14
4.3.	Waterhuishouding	15
4.3.1.	Verhard oppervlak.....	15
4.3.2.	DWA (droog weer afvoer ofwel afvalwater)	15
4.3.3.	HWA (hemelwaterafvoer).....	15
4.4.	Watertoets.....	15
4.5.	Cultuurhistorie.....	16
4.6.	Archeologie	16
4.6.1.	Inleiding.....	16
4.6.2.	Plangebied	16
4.6.3.	Informatieplicht	17
4.7.	Flora en fauna.....	17
4.7.1.	Natuurbeschermingswet	17
4.7.2.	Gebiedsbescherming – natuurwetgeving	17
4.7.3.	Gebiedsbescherming – soortbescherming	18
4.7.4.	Conclusie	18
4.8.	Verkeer en infrastructuur	18
4.8.1.	Verkeer	18
4.8.2.	Infrastructuur	19
4.9.	Distributieplanologisch onderzoek	19
5.	Planbeschrijving.....	19
5.1.	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan.....	19
5.1.1.	Uitbreiding supermarkt.....	19

5.1.2.	Toevoeging woonfunctie	20
5.1.3.	Toevoeging diensten en kantoor	20
5.2.	Ruimtelijke hoofdopzet	20
5.2.1.	Moerbekkenkamp.....	20
5.3.	Planaspecten	20
5.3.1.	Parkeren.....	20
5.3.2.	Containers	21
5.3.3.	Trafo	21
6.	Planopzet	21
6.1.	Feitelijke planopzet.....	21
6.2.	Juridische planopzet.....	21
7.	Uitvoerbaarheid.....	21
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	21
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Denekamperstraat 11 te Ootmarsum ligt de voormalige Scheepersschool. De school is rond 2000 verplaatst naar de Meander in Ootmarsum. Sinds die tijd staat de school leeg en wordt momenteel tijdelijk gebruikt door de scouting Ootmarsum en de Stichting Litouwen. Ten westen van de school is de Meierij gelegen met tal van commerciële functies waaronder de supermarkt Albert Heijn. De supermarkt heeft het voornemen om zijn winkel uit te breiden en heeft om die reden de Scheepersschool inclusief de Moerbekkenkamp aangekocht. De Moerbekkenkamp is een doodlopende weg die overgaat in de een fietstunnel onder de Rondweg door naar de wijk Moerbekkenkamp. De wens is de supermarkt met ongeveer 1000 m² uit te breiden. De Moerbekkenkamp zal verlegd worden om de toekomstige uitbreiding van de supermarkt.

1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1. Ligging

Het plangebied bevindt zich in Ootmarsum, gemeenten Dinkelland en is gelegen aan De Meierij, de Denekamperstraat en de Moerbekkenkamp.



Kaart 1: Topografische ligging

1.2.2. Begrenzing

Het gehele terrein dat onder de herziening valt omvat ruim 7.400 m².

Het plangebied omvat de supermarkt (AH), de daarvoor gelegen parkeerplaats, voor zover behorende bij het eigendom van de heer Grimbergen (exploitant van de supermarkt), het door hem aan te kopen deel van de Moerbekkenkamp, de Scheepersschool met schoolplein en bijbehorende groenstroken en de entree naar De Meierij.

1.2.3. Bestemmingsplan

De Moerbekkenkamp en de Scheepersschool vallen onder het bestemmingsplan "Ootmarsum" (1977) en zijn daarin bestemd als bijzondere doeleinden met aanduiding s (Onderwijsdoeleinden) en de Moerbekkenkamp als weg, ten behoeve van verkeersdoeleinden weg en/ of voetpad, parkeerplaatsen en stroken, andere- bouwwerken en terreinen.

Aan de huidige locatie van de AH is in dat bestemmingsplan goedkeuring onthouden en is uiteindelijk opgenomen in de eerste herziening bestemmingsplan Ootmarsum – herziening 1978-1. Hierin is het complex bestemd tot bedrijfsterrein II met nadere aanduiding T, textielbedrijf.

De gewenste uitbreiding van de Albert Heijn is strijdig met dit bestemmingplan.

1.3. Bij het plan behorende stukken

Bijlage 1: Bodemonderzoek
Bijlage 2: Geluidsonderzoeken
Bijlage 3: De watertoets
Bijlage 4: Quicksan flora en fauna
Bijlage 5: Rapport toetsingskader supermarkten
Bijlage 6: Parkeerbehoefteberekening
Bijlage 7: Vaststellingsbesluit

1.4. Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing wordt in de volgende hoofdstukken gemotiveerd en toegelicht. In deze toelichting komen na deze inleiding aan de orde:

een korte weergave van het relevante beleidskader voor het plangebied (hoofdstuk 2);

- een beschrijving van de diverse omgevingsaspecten die mede een randvoorwaarde vormen voor de nieuwe ontwikkeling (hoofdstuk 3);
- een beschrijving en verantwoording van de gewenste ontwikkelingen (hoofdstuk 4)
- de planbeschrijving ter toelichting op de regels en de verbeelding (hoofdstuk 5);
- de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van het plan (hoofdstuk 6).

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

In de Middeleeuwen ontwikkelt Ootmarsum zich tot een bescheiden handelscentrum, mede door de gunstige ligging langs de route Deventer-Hamburg. Rond de kerk ontstaat een typische 'akkerburgerstad'. De stedelingen oefenen verschillende ambachten uit, maar zijn voor hun levensonderhoud tevens afhankelijk van hun buiten de stad gelegen landerijen. Ze bouwen hun woningen veelal 'toevallig' naast elkaar, waardoor op veel plaatsen een zichtbare rooilijn ontbreekt. Stadsrechten krijgt Ootmarsum al vóór 1300, maar al na de verovering door prins Maurits in 1597 verdwijnen geleidelijk de vestingwerken. In de negentiende eeuw worden de poorten gesloopt en de dubbele gracht gedempt.

Er rest dan een sterk op zichzelf gerichte gemeenschap, die nog steeds in grote mate op akkerbouw is aangewezen. De eigenheid blijft bewaard omdat meer grootschalige nieuwbouw- of uitbreidingsprojecten vóór de Tweede Wereldoorlog nauwelijks voorkomen. Het karakteristieke stratenpatroon en veel historische panden blijven hierdoor behouden. Het historisch aspect is ook nu nog duidelijk herkenbaar aanwezig in de ruimtelijke opbouw van Ootmarsum.

2.2. Ootmarsum heden ten dage

Ootmarsum heeft zich in de loop der tijd kunnen ontwikkelen tot een soort 'merknaam'. De historische kern en het fraaie landschap genieten in binnen- en buitenland grote bekendheid. Jaarlijks komen er veel toeristen naar toe. Ze vinden er een veelheid aan mogelijkheden voor een aangenaam recreatief verblijf. De vele winkeltjes en horecagelegenheden dragen daartoe bij. In de laatste jaren groeit de reputatie van Ootmarsum als kunststad met vele galerieën. De gemeente streeft er naar om de stad Ootmarsum in kwalitatief opzicht verder te ontwikkelen als toeristisch centrum van Oost-Nederland, waarbij ervoor wordt zorggedragen dat de leefbaarheid in Ootmarsum in stand blijft. Momenteel worden op diverse plaatsen binnen Ootmarsum nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Gezien de aanwijzing van het historisch centrum van Ootmarsum als beschermd stadsgezicht wil de gemeente hiermee zorgvuldig omgaan. Het plangebied is maakt geen onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht, maar ligt er wel dicht tegenaan. De Denekamperstraat is immers de toegangsweg naar de historische kern. Daarom wordt met name langs de Denekamperstraat een bij de historische kern passend straatbeeld nagestreefd.



2.3. Functionele structuur

De historische kern van Ootmarsum is het winkelhart van de stad. Om de oude binnenstad zijn de latere woonwijken gerealiseerd, waarbij de concentrische opbouw is gevolgd. Aan de noordzijde van het centrum is De Meierij ontwikkeld als invulling van een restgebied tussen de bebouwing en de in de jaren 80 van de vorige eeuw aangelegde Rondweg. Hierin is een aanvulling op de centrumvoorzieningen gerealiseerd met onder ander twee supermarkten die qua schaal en functie niet passend zijn in het centrum, maar wel aan de rand. Zoals hiervoor al vermeld, is de Denekamperstraat een belangrijke toegangsweg naar de historische kern. Daaraan is van oudsher de Scheepersschool gelegen die voor menig inwoner van Ootmarsum een jeugdherinnering in zich draagt. Nu de school niet meer in gebruik is en bij deze ontwikkeling zal verdwijnen, is er voor gekozen enkele belangrijke elementen die aan de school gerelateerd zijn te bewaren. Zo blijft het plein met de boom voor de school behouden bij deze ontwikkeling. Ook de gedenksteen krijgt weer een plek op de locatie. Omdat de uitbreiding van de supermarkt geen invulling kan geven die past bij de kwaliteit van de Denekamperstraat, is aan deze zijde een dienstverlenende functie gedacht met daarboven woningen, zodat een bij het straatbeeld passende invulling kan worden ontworpen.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben respectievelijk de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal

Platteland, de Nota Pieken in de Delta en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte zijn de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening extra van oktober 1999 en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995 komen te vervallen.

De rijksoverheid richt zich in de nota Ruimte op 4 algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland in internationaal verband;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet” en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Het kan gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om financiële eisen. Zo geldt bij ruimtelijke afwegingen en nieuwe decentrale plannen en projecten dat negatieve effecten niet mogen worden afgewenteld op het bestaande ruimtegebruik of op functies als water, natuur en infrastructuur. Uitgangspunt is het veroorzakersbeginsel: de initiatiefnemer zorgt voor opheffing van veroorzaakte knelpunten.

3.2. Provincie Overijssel

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel 2010

In de Omgevingsvisie is de visie van de Provincie Overijssel weergegeven voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. In de visie wordt het provinciale ruimtelijk orderingsbeleid op het gebied van de natuur, landschap, wonen en werken beschreven. De Omgevingsvisie is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van Overijssel van juli 2009.

De Omgevingsvisie heeft de status van:

- Structuurvisie onder de Wro
- Regionaal Waterplan, onder de nieuwe Waterwet
- Milieubeleidsplan, onder de Wet Milieubeheer
- Provinciaal verkeers- en vervoersplan, onder de Planwet verkeer en vervoer
- Bodemvisie, i.k.v. ILG-afspraken met het rijk

Als rode draad lopen ‘Duurzaamheid’ en ‘Ruimtelijke Kwaliteit’ door de Omgevingsvisie.

Duurzaamheid wordt als volgt gedefinieerd: ‘duurzaamheid wordt gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities’

Ruimtelijke kwaliteit wordt als volgt gedefinieerd: ‘ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Generiek basisinstrumentarium

In de volgende paragraaf wordt overeenkomstig het uitvoeringsmodel toegelicht welk basisinstrumentarium hieraan ten grondslag ligt en in elk van de thema’s steeds weer terugkomt.

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken

Naast allerlei vakinhoudelijke generieke beleidskeuzes zijn er één beleidskeuze van toepassing op dit plan: SER-ladder. Het uitgangspunt van de SER-ladder is inbreiding boven uitbreiding. Daaraan wordt door deze ontwikkeling invulling aangegeven. Bestaande bebouwde ruimte wordt immers heringevuld.

Voor gebiedsontwikkelingen op het gebied van woningbouw, bedrijfslocaties en (toeristische en recreatieve) voorzieningen moet eerst de zogenaamde SER-ladder doorlopen worden.

Bij de SER-ladder worden ruimtelijke keuzes in een hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd:

- gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering (incl. schuifruimte) beschikbaar gemaakt kan worden;
- vergroot de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;

- aanleg van nieuwe terreinen waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen, onder meer aan de hand van gebied specifieke kwaliteitsvoorwaarden (zie Catalogus Gebiedskenmerken).

De ontwikkeling geeft invulling aan de eerste twee keuzepunten. Bestaande ruimte wordt gebruikt en door de parkeerkelder en de bovenwoningen wordt ingezet op meervoudig ruimtegebruik. Het derde punt is hier niet van toepassing.

De SER-ladder is ontwikkeld voor gebiedsontwikkeling in de Stedelijke omgeving en daarom van toepassing voor dit plan. Hierbij wordt voor de omschrijving van de ontwikkelingsperspectieven verwezen naar de Catalogus Gebiedskenmerken.

Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken zijn onderverdeeld in vier lagen:

- a) Natuurlijke laag
- b) Laag van het agrarisch cultuurlandschap
- c) Stedelijke laag
- d) Lust- en leisurelaag

Ad a.

In de Natuurlijke laag wordt het gebied gekenmerkt als “Stuwwal”. De opgestuwde aardlagen, ontstaan in de ijstijd, zijn in de tijd vrij ongeschonden gebleven. Het reliëf en het hoogteverschil met de omgeving zijn nog steeds goed zichtbaar en beleefbaar. De stuwwallen zijn rijk aan archeologische waarden. De stuwwallen met hun bos- en heidegebieden zijn belangrijke inzijsgebieden van regenwater voor de lokale en regionale grondwaterstromen. De kwelzones aan de voet van de stuwwallen bieden potenties voor kwelafhankelijke vegetatie.

Het voorliggende plan doet geen afbreuk aan de nog resterende kwaliteiten van het stuwwallandschap. Het wordt ingepast in de bestaande bebouwing die op een van de uitlopers van de stuwwal is gerealiseerd.

Ad b.

De Laag van het agrarische cultuurlandschap is hier niet van toepassing.

Ad c.

In de Stedelijke laag wordt het gebied gekenmerkt als “Woonwijken 1955-nu”.

Algemeen

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe.

Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel.

Ook hier is sprake van een rijk palet: dorpen met centrumfuncties, landstadjes, steden en stedelijke netwerken. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten.

Ootmarsum is een landstadje met een duidelijk centrumfunctie voor de omgeving. De uitbreiding van de supermarkt en de toevoeging van de dienstenfunctie is een versterking van die centrumfunctie.

Woonwijken 1955-nu

De woonwijken van na 1955 zijn grotendeels planmatig ontworpen en gerealiseerd. Dat heeft geleid tot een per wijk kenmerkende hoofdstructuur met eigen aard, maat en karakter (patroon van o.a. hoofdroutes en wegen, wooneenheden en parken en groenstructuur). Functies zijn meestal ruimtelijk van elkaar gescheiden.

Het plangebied op zichzelf is geen woonwijk in de zin van deze karakterisering. Het is een invulling van een restgebied tussen dergelijke wijken, zoals die gelegen zijn aan de noordzijde van de Rondweg en de zuidzijde van de Denekamperstraat en is een uitloper van de centrumfunctie met voorzieningen die qua schaal niet in het historische centrum van Ootmarsum passen.

Ad d.

De Lust- en leisurelaag is hier niet van toepassing.

Ontwikkelingsperspectieven locatie



Kaartuitsnede Omgevingsvisie

Voor de locatie geldt (volgens de kaart) het perspectief:

5. dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieu; met als specificatie: Woonwijk.

Zoals hiervoor al beschreven is de specificatie 'Woonwijk' niet echt van toepassing. Het biedt echter wel de ruimte voor het realiseren van de bovenwoningen, waardoor de woonfunctie van de Denekamperstraat wordt versterkt.

3.2.2. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling moet getoetst te worden aan het provinciaal beleid. Op basis van het voorgaande beleid kan gesteld worden dat de ontwikkeling binnen de beleidskaders van de provincie Overijssel past. In het kader van het overleg heeft de provincie Overijssel dit ook bevestigd.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Nationaal landschap Noordoost Twente

De gebieden met de meest unieke of kenmerkende landschappen zijn aangewezen als Nationaal Landschap. Deze gebieden zijn waardevol door hun cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Noordoost Twente is aangewezen als Nationaal Landschap. Uitgangspunt voor het Nationaal Landschap is dat de belangrijkste landschappelijke kwaliteiten niet mogen worden aangetast.

De visie voor dit nationaal landschap is beschreven in het 'Ontwikkelingsperspectief nationaal landschap'. Het ontwikkelingsperspectief richt zich hoofdzakelijk op het landelijk gebied rondom de kernen. De kernen zelf zijn de motor voor de economische en recreatieve ontwikkelingen in het nationaal landschap. De uitbreiding van de supermarkt die gericht is op het verbreden van het assortiment ondersteunt die functie van Ootmarsum.

3.4. Gemeente Dinkelland

Voor het plangebied zijn diverse beleidsnotities van toepassing. Dit betreft:

3.4.1. Masterplan Ootmarsum

Ootmarsum is een bijzondere kern in de gemeente Dinkelland. Het cultuurhistorische en toeristische karakter zorgt ervoor dat Ootmarsum een bekende stad is in de regio en ver daarbuiten. De gemeente Dinkelland vindt het van belang om het karakter en de (beeld) kwaliteit van deze mooie kern te behouden en waar mogelijk te versterken.

Omdat veel plekken in en om de historische kern Ootmarsum in ontwikkeling zijn of op korte termijn vrijkomen voor nieuwe ontwikkelingen, worden alle lopende zaken in Ootmarsum op projectmatige wijze opgepakt. Hiertoe is het masterplan "Ootmarsum Ontwikkelt 2006-2020, Toekomstvisie voor de toeristische hoofdstad van het Oosten" geschreven.

Het doel van het Masterplan is om een brede, integrale toekomstvisie voor Ootmarsum op te stellen. Daarbij wordt aangegeven welk centraal doel en welke ontwikkelingsrichting de gemeente Dinkelland voor Ootmarsum kiest (deel A), welke ontwikkelingen de gemeente op bepaalde locaties wil realiseren (deel B) en de beoogde (beeld) kwaliteit op diverse plekken (deel C). De voorliggende te ontwikkelen locatie wordt in het masterplan nader beschreven en uitgewerkt. In onderstaande alinea's wordt hier nader op ingegaan.

Verder het Masterplan geeft een ontwikkelingsrichting voor alleen het gedeelte van het plangebied waar nu de Scheepersschool. Het masterplan heeft qua programma geen rekening gehouden met de mogelijkheden om de Albert Heijn aan deze zijde uit te breiden. Het gemeentebestuur heeft er derhalve voor gekozen een plan te ontwikkelen in afwijking van het masterplan, waarbij de volgende onderdelen van het masterplan wel in acht worden genomen: behoud beeldbepalende boom, parkeren op eigen terrein, aandacht voor detailontwatering. De maatvoering van de bebouwing blijft twee lagen plus kap. Doordat er een fors hoogteverschil te overbruggen is tussen de huidige Albert Heijn en de Scheepersschool is het niet mogelijk het bestaande pand te behouden. Gekozen is derhalve voor sloop met nieuwbouw. De voorzijde behoudt een plein functie. De Moerbekkenkamp wordt verlegd langs de toekomstige nieuwbouw, waarbij de fietsverbinding met de achterliggende wijken aan de andere zijde van de rondweg in stand blijft.

3.4.2. Welstandsnota/Beeldkwaliteitsplan

Op 1 januari 2003 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden. De wijziging is van grote invloed op het te maken en te voeren gemeentelijk welstandsbeleid. De criteria die worden toegepast voor de beoordeling of een bouwwerk of standplaats in strijd is met redelijke eisen van welstand moeten voortaan zijn vastgelegd in een door de gemeente vastgestelde welstandsnota. Met de Dinkellandse Welstandsnota maakt de raad van de gemeente Dinkelland de toetsingscriteria bekend van het door het gemeentebestuur te voeren welstandsbeleid.

In de nota zijn de opgenomen welstandscriteria gekoppeld aan de gebiedsbeschrijvingen, waardoor de uit een oogpunt van welstand te stellen eisen (het welstandsregime) per gebied en stedenbouwkundig ensemble verschillen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën van welstandsregimes. De regimes worden toegekend op basis van een beoordeling van het desbetreffende stedenbouwkundige ensemble op de aspecten ligging, kwaliteit en kwetsbaarheid. Voor de implementatie van het beleid is een kwaliteitsgroep ingesteld die de bouwplannen in de gemeente toetst en daarover adviseert aan het college van Burgemeester en wethouders.

Omdat het plan niet passend is in de gemeentelijke welstandsnota en het masterplan zijn voor voorliggende ontwikkeling afzonderlijke beeldkwaliteitscriteria opgesteld, waaraan het plan wordt getoetst. Het plan is daarnaast beoordeeld door een onafhankelijk kwaliteitsgroep die door de gemeente als adviescommissie in het leven is geroepen voor ruimtelijke ontwikkeling. De kwaliteitsgroep heeft geadviseerd in te stemmen met het bouwplan. Het beeldkwaliteitsplan zal afzonderlijk aan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

3.4.3. Detailhandelsvisie Ootmarsum

De Detailhandelsvisie gaat in op de ontwikkeling van het aanbod, de variaties en de locaties. Aangezien het hier om een uitbreiding van een bestaande supermarkt gaat. Is de detailhandelsvisie net direct van belang. Alleen de bereikbaarheid en de parkeerruimte zijn punten die bij deze ontwikkeling aan de orde zijn.

3.4.4. Woningbouw

Op basis van de gemaakte prestatieafspraken met de provincie op het taakveld Wonen past de gemeente zoveel mogelijk het principe toe van: Inbreiding gaat voor uitbreiding. De betreffende locatie ligt binnen bestaande stedelijke bebouwing en is aan te merken als een inbreidingslocatie. Volgens het recentelijk uitgevoerde Woonwensenonderzoek is er een tekort aan appartementen met lift in alle prijsklassen.

Dit plan heeft invulling aan dat geconstateerde tekort en concurreert wat dat betreft niet met ander ontwikkelingen. “.

3.4.5. Gebiedsgerichtgeluidsbeleid/Nota Hogere grenswaarden

Deze nota bevat het hogere grenswaarden beleid van de gemeente Dinkelland en is gebaseerd op de nieuwe Wet geluidhinder en de gemeentelijke beleidsuitgangspunten (Nota geluidsbeleid). De Nota geluidsbeleid beschrijft welke geluidsambities de gemeente Dinkelland heeft met betrekking tot verkeer en bedrijven. Deze nota beschrijft voor de gemeente Dinkelland de ontheffingscriteria en de aandachtspunten voor de uitvoeringspraktijk (hoofdstukken 3 en 4). De ontheffingscriteria en aandachtspunten zijn toegespitst op de lokale situatie. Omdat het plan voldoet aan het beleid. Daarom is een ontheffing Hogere grenswaarde niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt in de zone Gemengd gebied. In onderstaande tabel zijn de ambities weergegeven.

Tabel 5
Gebiedsgerichte ambities

gebiedstyperingen	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)
	weg- en railverkeer		bedrijven	
Natuur	rustig	redelijk rustig	zeer rustig	zeer rustig
extensiveringsgebied	rustig	onrustig	rustig	redelijk rustig
buitengebied	redelijk rustig	onrustig	rustig	redelijk rustig
		zeer onrustig ¹⁾		zeer onrustig ¹⁾
Woongebied	redelijk rustig	onrustig	rustig	onrustig
		zeer onrustig ²⁾		
Gemengd gebied	redelijk rustig	onrustig	redelijk rustig	onrustig
		lawaaiig ³⁾		
Centrum	redelijk rustig	onrustig	redelijk rustig	onrustig
		lawaaiig ²⁾		
Bedrijventerrein	onrustig	zeer onrustig	onrustig	lawaaiig

1) LOG gebieden

2) alleen bij wegen met een verkeersfunctie

3) alleen grensovergang Rammelbeek

Conclusie

Het plan past binnen de gemeentelijk ambitie, en binnen de Wet geluidhinder (zie 4.1.2 en Bijlage 2).

4. Randvoorwaarden

4.1. Milieu

4.1.1. Bodem

Voor deze bestemmingsplanherziening geldt dat ingevolge de Wro bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de bodem geschikt is voor de gewenste ontwikkeling en om na te gaan of

eventueel aanwezige bodemverontreiniging de (financiële) haalbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Binnen het project vinden geen activiteiten plaats waardoor er sprake is van bodemverontreiniging. Door het bureau Kruse Groep is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de toestand van de bodem. Het bodemonderzoek voldoet aan de NEN 5740.

De conclusie van het onderzoek is dat er geen milieuhygiënische bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging zijn. Het bodemonderzoek is als bijlage 1 toegevoegd.

4.1.2. Geluid – Verkeer

De dichtst bij de Rondweg gelegen woningen liggen op ongeveer 30 m van de zuidelijkste rijbaan van de Rondweg en daarmee binnen de wettelijke zone waarbinnen onderzoek naar de geluidsbelasting is vereist. De voorkeursgrenswaarde van de geluidbelasting door wegverkeerslawaaï bedraagt 48 dB. De Rondweg is een verharde asfaltweg met een maximale snelheid van 50 km/uur. De woningen liggen in de zone van 59 db(A) tot 48 db(A).

Voor de locatie is een geluidsonderzoek uitgevoerd door Buijvoets bouw- en geluidsadviesing. Uit het onderzoek wordt de conclusie op basis van onderstaande kaart bevestigd. Bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen worden in het onderzoek als niet-reëel bestempeld (zie bijlage 2). De maatregelen zullen daarom aan de woningen zelf moeten plaatsvinden zodat een binnenniveau van 33 dB(A) gehaald kan worden. Een besluit Hogere grenswaarde is daarom noodzakelijk (Geluidsonderzoek).

Voor dit project zijn de argumenten van stedenbouwkundige aard het belangrijkste om de hogere grenswaarde te verlenen. Met name de zijde van de Denekamperstraat vraagt om een hogere bebouwing als invulling van de straatwand een aansluiting bij de bestaande bebouwing. Die is alleen in te vullen door woningen op de verdieping, omdat de andere functies gebonden zijn aan de begane grond. Vanwege de kosten van de aankoop van de school en de weg, de aanleg van de parkeergarage en de aanpassing van de omgeving zijn de woningen aan de zijde van de Rondweg noodzakelijk om het gehele project haalbaar te maken.



Geluidszonering Rondweg (bron: provincie Overijssel)

Naast het eerder behandelde wegverkeerslawaaï van de Rondweg speelt ook het geluid vanwege de uitbreiding van de supermarkt een rol. Dit is onder te verdelen in het geluid vanwege het transport en de bezoekers. De extra parkeerplaatsen die noodzakelijk zijn voor de vergroting van de supermarkt leveren meer rijbewegingen op en daarmee een extra geluidsbelasting voor de woningen aan de entree van De Meijerij en aan De Meijerij zelf. Uit het onderzoek blijkt dat deze toename binnen de normen van de Wet geluidhinder blijft.

4.1.3. Geluid – Bedrijf

Door Buijvoets bouw- en geluidsadviesing is ook onderzoek gedaan naar geluid vanuit beide supermarkten. Daarbij spelen de laad- en losactiviteiten en de koelinstallaties een belangrijke rol. De laad- en losactiviteiten vinden plaats onder de te realiseren woningen en de koelinstallaties staan op de daken op hetzelfde niveau als de onderste woningen. Uit onderzoek blijkt dat de laad- en losactiviteiten geen al te groot probleem veroorzaken. Het een goede planning van de levering kan aan de normen voldaan worden.

Ten aanzien van de koelingen van de Lidl en AH kan gesteld worden dat die zodanig stil zijn dat die geen belemmering opleveren voor de woningbouw. Daarbij zal die van AH vervangen worden door een even stille zo niet stillere installatie (zie Bijlage 2 Geluidsonderzoek)

Volgens de brochure Bedrijven en milieuzonering valt de supermarkt onder SBI-code 471 met een hoogste afstandsnorm van 10 meter in de onderdelen Geluid en Gevaar.

4.1.4. Luchtkwaliteit

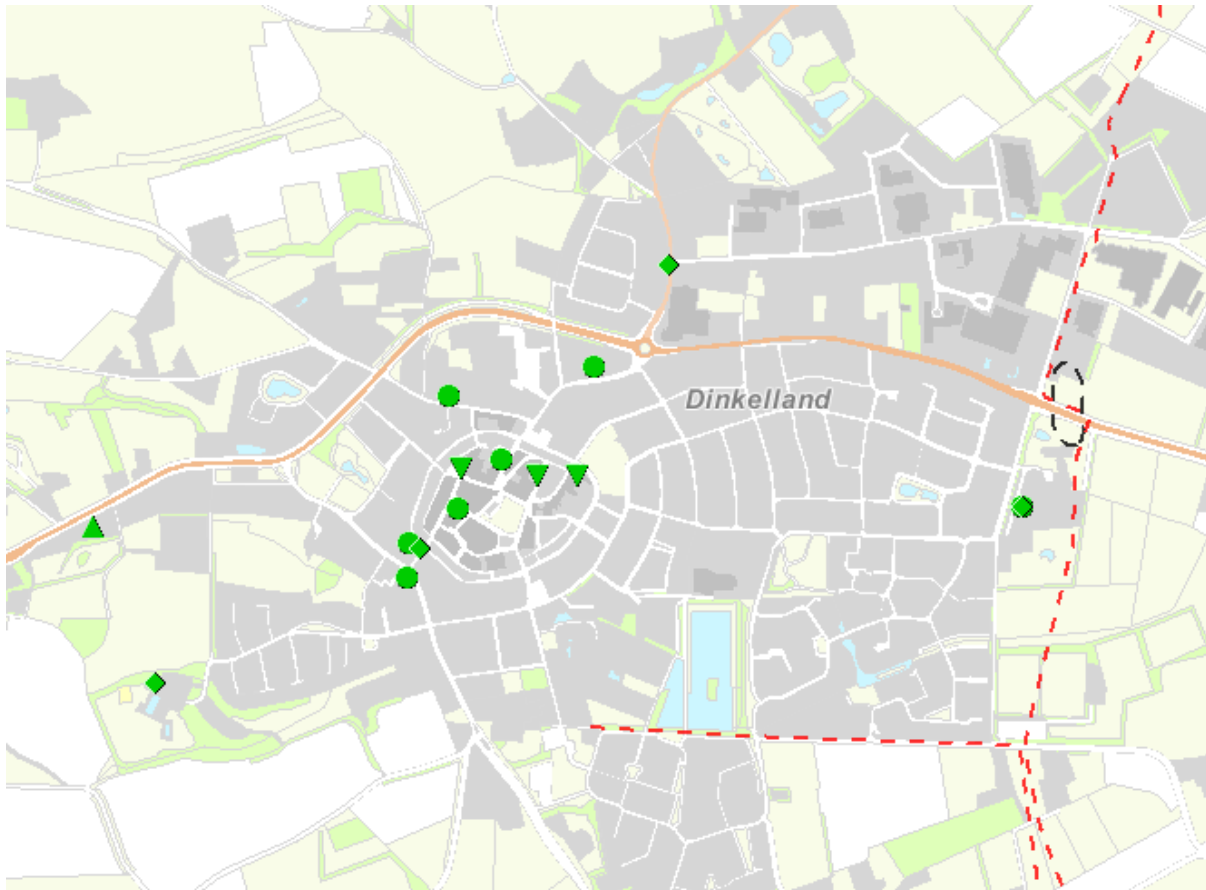
Op 15 november 2007 is de Wet Milieubeheer uitgebreid met hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in AMvB's en Ministeriele regelingen. Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden. Daarnaast is de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van belang, die aanwijzingen geeft welke concrete grens geldt voor woningbouw, kantoren, inrichtingen etc. voor wat betreft de grens tussen "niet in betekenende mate" en "in betekenende mate" bijdragen. Op 1 augustus is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van kracht geworden en wordt gerekend met de 3% grens. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet afzonderlijk getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5. Dit ligt vast in artikel 4, lid 1 van het Besluit. In de regeling is nader uitgewerkt dat een plan met bijvoorbeeld minder dan 500 woningen of 33.333 m² bruto kantooroppervlak en één ontsluitingsweg, minder dan 3% bijdraagt.

De herziening van het bestemmingsplan betreft het de uitbreiding van een supermarkt en de bouw van een aantal bovenwoningen. Daarmee ligt het effect onder bovengenoemde grenzen van "niet in betekenende mate". Volgens artikel 4, lid 2 van de regeling Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) hoeft dit plan dan niet getoetst te worden aan de eisen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer.

4.2. Externe veiligheid

Op basis van de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving geen transport (vaarwegen, wegen, buisleidingen, spoorwegen) liggen.

Wel blijkt even ten oosten van de locatie een kwetsbaar object te staan. Dit betreft het pension aan de Denekamperstraat 15. Dit levert echter voor deze ontwikkeling geen belemmering op.



Kaart 4: Risicokaart

4.3. Waterhuishouding

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding van het gebied. Noch het oppervlaktewater noch het grondwater wordt door deze ontwikkeling nadelig beïnvloed.

4.3.1. Verhard oppervlak

De verharde oppervlakte wordt door het plan niet vergroot. Dit blijkt uit een vergelijking van de bestaande situatie (bebouwing school, schoolplein en weg) met de ontworpen situatie, waarbij het langs de Rondweg gelegen deel van het projectgebied een grotere groene inrichting krijgt dan nu het geval is. Per saldo verdwijnt er $\pm 200 \text{ m}^2$ verharding.

4.3.2. DWA (droog weer afvoer ofwel afvalwater)

Het complex wordt voor wat het afvalwater aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

4.3.3. HWA (hemelwaterafvoer)

Het hemelwater van het complex wordt op locatie niet geïnfiltreerd in de grond. In de grond bevinden zich teveel stoorlagen die infiltratie onmogelijk maken. Het water wordt afgevoerd en opgevangen in een wadi achterop het terrein tussen de omgelegde Moerbekkenkamp en de perceelsgrens.

Er is landelijk afgesproken dat wateroverlast (door inundatie oppervlaktewater) slechts 1x per 100 jaar mag voorkomen. Met deze afspraken als richtlijn zal voor het hemelwater (dak en wegen) een 'eens-per-100-jaar-gebeurtenis' (richtlijn: 72 mm) geborgen moeten worden (zonder de landelijke lozingsnorm te overschrijden). In de hiervoor genoemde wadi moet op basis van het plan 48 m^3 aan water geborgen kunnen worden.

4.4. Watertoets

Via de website www.dewatertoets.nl is deze toets uitgevoerd.

Daaruit blijkt dat een normale procedure moet worden doorlopen. Het resultaat van de Watertoets is als Bijlage 3 opgenomen.

4.5. Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch beschermde elementen zijn in het plangebied niet aanwezig.

4.6. Archeologie

4.6.1. Inleiding

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek. Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer van de versterking van het bodemarchief de kosten van het onderzoek dient te dragen. Inmiddels zijn de uitgangspunten van het Verdrag in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 via de wijzigingswet Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz, 1-9-2007).

Het archeologiebeleid is er, in overeenstemming met Malta en de monumentenwet 1988, op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemversterking archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die mede als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief.

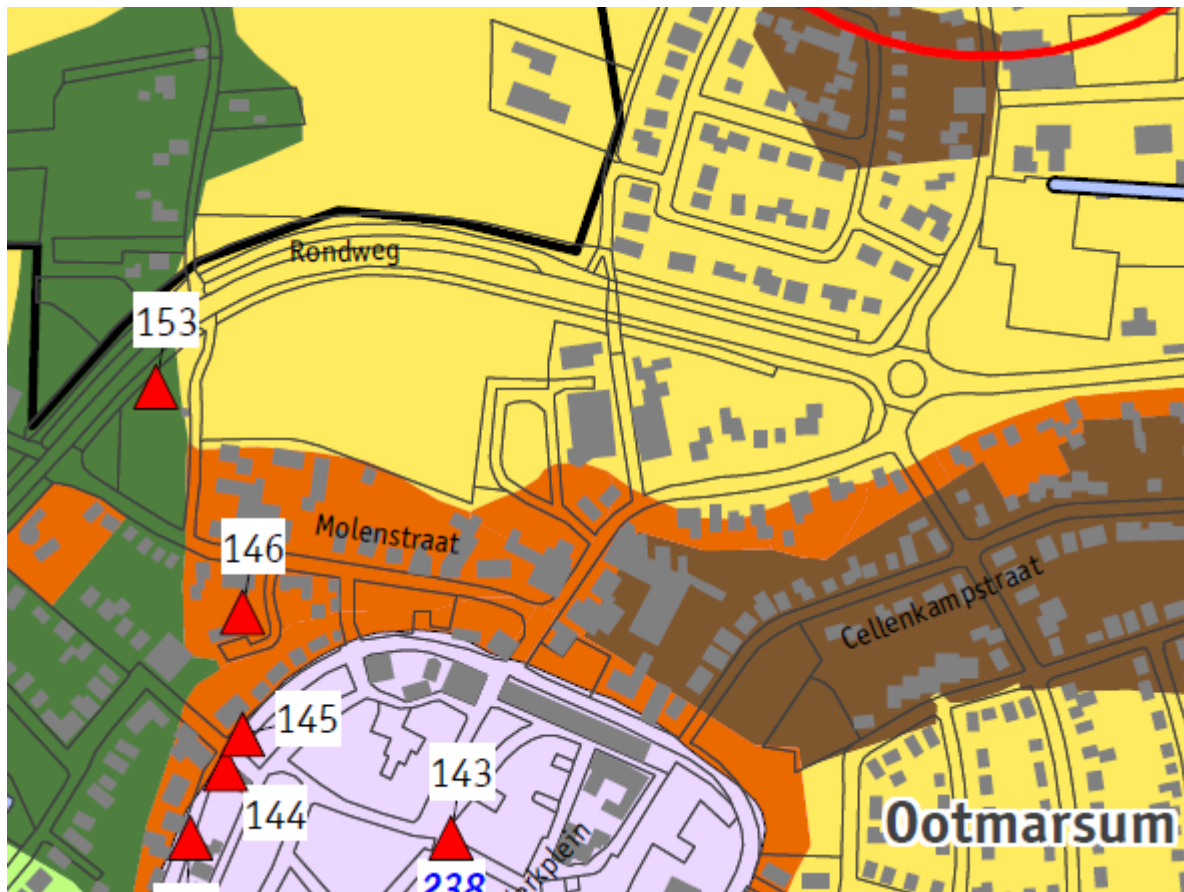
4.6.2. Plangebied

In het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) dient in kaart te worden gebracht of er sprake is of kan zijn van archeologische monumenten. De gemeente Dinkelland heeft hiervoor een eigen beleidskader ontwikkeld met de naam 'de toekomst ligt in het verleden'. Op onderstaand kaartje is een fragment van 'Archeologische verwachtings- en advieskaart' behorend bij voormeld beleidskader.

Het gebied waar de uitbreiding van de AH is gelegen op basis van de gemeentelijk archeologie beleid aangemerkt als Beekdalen en overige laagten hiervoor geldt een vrijstelling voor:

vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm m.u.v. gebieden met een lage verwachting binnen plangebieden met meerdere verwachtingszones, en plangebieden met een lage verwachting die grenzen aan terreinen met waardevolle archeologische resten.

Voor het plangebied is derhalve geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Kaart 6: Archeologische atlas Dinkelland

beekdalen en overige laagten

Laag voor archeologische resten uit alle perioden. Hoofdzakelijk archeologische resten die in verband staan met beekdalgebonden activiteiten, zoals bruggen, voordes, watermolens etc. en mogelijk archeologische resten, bijvoorbeeld afval dumps, die in verband staan met bewoning op nabij gelegen, hoge gronden. Verder diverse categorieën losse vondsten.

vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen dieper dan 40 cm m.u.v. gebieden met een lage verwachting binnen plangebieden met meerdere verwachtingszones, en plangebieden met een lage verwachting die grenzen aan terreinen met waardevolle archeologische resten.

4.6.3. Informatieplicht

Een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), is verplicht hiervan binnen drie dagen melding te doen (artikel 53 Monumentenwet 1988). Deze melding dient te gebeuren bij de minister van OCW, i.e. de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

4.7. Flora en fauna

4.7.1. Natuurbeschermingswet

Natura 2000-gebieden vallen onder de Natuurbeschermingswet. Ontwikkelingen rondom deze natuurgebieden mogen geen significante verslechtering tot gevolg hebben. De omgeving van Ootmarsum kent dergelijke gebieden. De ontwikkeling moet hier dan ook aan getoetst worden.

4.7.2. Gebiedsbescherming – natuurwetgeving

De gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Dit zijn de Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend

Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna.

Bij ruimtelijke ingrepen dient er altijd te worden nagegaan of er een vergunning nodig is op grond van de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. In het vergunningentraject speelt het voorzorgsbeginsel een belangrijke rol. Het voorzorgsbeginsel houdt in dat alle aspecten die met een project samenhangen (zowel op zichzelf als in combinatie met andere projecten) en de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kan brengen, moeten worden onderzocht. Toestemming wordt alleen verleend als op basis van de beste wetenschappelijke kennis zekerheid kan worden verschaft dat het project de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengt. Bij twijfel wordt geen toestemming verleend. Als een project niet in een Natura 2000-gebied plaatsvindt, kan het mogelijk toch schade aanbrengen aan een Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de zogenaamde "externe werking" genoemd. Ook kan het project mogelijk schadelijke gevolgen hebben in combinatie met andere projecten. Dit wordt "cumulatieve effecten" genoemd. Op ongeveer 1,65 km afstand ligt het Natura 2000-gebied "Springedal & Dal van de Mosbeek". Omdat het hier gaat om het omzetten van een schoolgebouw naar een uitbreiding van een bestaande supermarkt met appartementen en een tandarts wordt er geen substantiële toename van verkeersbewegingen verwacht waardoor er geen negatieve invloed op het gebied zal plaatsvinden.

4.7.3. Gebiedsbescherming – soortbescherming

De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten, waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten. Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. Uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kunnen plannen zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, dan moet een ontheffing aangevraagd worden. De ontheffingsaanvraag moet onderbouwd zijn door een goed gedegen onderzoek naar het voorkomen van en de effecten op beschermde soorten.

De ontwikkeling betreft de sloop van een school en de bouw van een uitbreiding van een supermarkt met bovenwoningen en een parkeerkelder. In het kader van de Flora en Faunawet is in februari 2011 door het bureau Natuurbank Overijssel een Quickscan uitgevoerd. Uit de Quickscan komt naar voren dat er geen directe belemmeringen zijn in het kader van de Flora & Faunawet die de beoogde ontwikkeling tegengaan. Er zijn wel nesten van kauwen aangetroffen, maar als de school gesloopt wordt buiten de broedperiode is er niets aan de hand. Indien de school in het broedseizoen gesloopt wordt in het raadzaam de bezetting van/met de nesten te voorkomen. De school is inmiddels gesloopt.

4.7.4. Conclusie

Het plan heeft geen significante nadelige invloed op de omgevingsfactoren.

4.8. Verkeer en infrastructuur

4.8.1. Verkeer

Transport

Met een vergroting van de supermarkt van 1.000 m² neemt het aantal vervoersbewegingen voor transport toe. De toename van het aantal vrachtwagenbewegingen zal zeer beperkt blijven en zal stijgen van 2 tot maximaal 4 per dag.

De aanvoer van goederen vindt plaats via de Rondweg en de Denekamperstraat naar De Meierij. Er is een uitrit rechtstreeks van De Meierij de Rondweg op. Die biedt alleen een mogelijkheid om terug te rijden naar de rotonde op het kruispunt Rondweg-Denekamperstraat. Vandaar kan de weg terug naar Almelo genomen worden.

Bezoekers

Bezoekers aan de supermarkt blijven vanuit gewoonte waarschijnlijke eerst nog de bestaande routes volgen. Als de parkeerplaats vol is zullen zij dan terug rijden naar de Denekamperstraat en de parkeerkelder in gaan of de parkeerplaatsen aan de achterkant opzoeken. Naar mate men bekender wordt met de nieuwe parkeervoorzieningen zullen klanten direct daar naartoe gaan. Per saldo zal uiteindelijk het verkeer aan de ingang van De Meierij niet of nauwelijks drukker worden. De cliënten die met de auto een bezoek brengen aan de nieuwe tandartsenpraktijk zullen direct van de Denekamperstraat de parkeerkelder ingaan of de parkeerplaats aan de achterkant opzoeken.

Bewoners

De bewoners en bezoekers van de nieuwe appartementen zullen direct gebruik maken van de parkeerkelder en de parkeerplaats aan de achterzijde.

Langzaamverkeer

De bestaande tunnel onder de Rondweg blijft gehandhaafd. Vanwege de nieuwbouw wordt de Moerbekkenkamp verlegd naar de zuidzijde van het plangebied.

4.8.2. Infrastructuur

In de Moerbekkenkamp liggen diverse nutsvoorzieningen. Deze zullen verlegd moeten worden voor de realisering van dit project. Het te volgen tracé zal gelijk zijn aan het te verleggen fiets-/voetpad.

4.9. Distributieplanologisch onderzoek

Voor de uitbreiding van de supermarkt is het noodzakelijk een onderzoek te verrichten naar de impact van deze uitbreiding op de detailhandel van Ootmarsum. De vraag moet daarin gesteld worden of het verzorgingsgebied van deze en andere supermarkten in Ootmarsum voldoende draagkracht heeft om deze ontwikkeling te dragen. Daarbij moet niet alleen naar de supermarkt gekeken worden, maar ook naar de toe te voegen dienstenruimte. In de dienstenruimte zal een tandarts gevestigd worden. Deze is aanvullend op het medisch centrum even verderop en dus niet concurrerend.

Voor de uitbreiding van de supermarkt is geen distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd, omdat de gemeente het rapport "Toetsingscriteria supermarktbranche Dinkelland" op laten stellen. Het plan voldoet aan de daarin gestelde criteria.

Samenvatting en conclusies

7.1 Beleid

Het beleid van gemeente Dinkelland is er op gericht om de strategische ligging van de kernen ten opzichte van Netwerkstad Twente en ten opzichte van Duitsland verder te gaan benutten. De gemeente heeft daarbij de keuze gemaakt om zich te richten op versterking van de drie 'verzorgingskernen' Denekamp, Weerselo en Ootmarsum. Dit om deze grotere kernen en de voorzieningen die er zijn zo aantrekkelijk mogelijk te maken.

Uitbreiding van Albert Heijn en Lidl in Ootmarsum zijn ingegeven door ruimtegebrek. Uitbreiding is nodig voor een goede bedrijfsvoering en betere presentatie, wat de aantrekkelijkheid ten goede komt. Deze plannen sluiten dus aan op het gemeentelijk beleid.

5. Planbeschrijving

5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

5.1.1. Uitbreiding supermarkt

Om aan de behoefte van de klant te kunnen voldoen is een uitbreiding van de verkoopvloeroppervlakte noodzakelijk. Het assortiment is nu te beperkt en de hoeveelheid van de aanwezige producten te klein. De slijterijketen die gekoppeld is aan de supermarkt blijft intern via de winkel bereikbaar. Daarnaast bestaat de behoefte om klanten kennis te kunnen laten maken met de diverse producten, zowel in de voedingssector en de dranksector. Daarom wordt er een kook- en proeflokaal aan de supermarkt toegevoegd. Om een nog grotere oppervlakte te voorkomen wordt die als verdieping aan het gebouw toegevoegd. Op de hoek van de supermarkt is al een accent in de vorm van een kantoorruimte op de verdieping aanwezig. Boven de nieuwe ingang wordt dit proeflokaal als nieuw accent, overkragend gerealiseerd. Om een beter stedenbouwkundig antwoord te geven op de nieuwbouw aan de noordzijde van De Meierij wordt deze verdieping aan weerszijden voorzien van een façade voorzien. Hierdoor wordt het plein beter vorm gegeven door een sterkere wandvorming.

5.1.2. Toevoeging woonfunctie

Om de aansluiting op de omgeving te verbeteren en anderzijds de economische haalbaarheid van de aankoop te verbeteren heeft de ondernemer van de supermarkt het plan opgevat de ontwikkeling te verbreden met de bouw van een 12 tal appartementen en aan de voorzijde een tandartsenpraktijk te vestigen. Op deze wijze is het mogelijk aan de zijde van de Denekamperstraat het plan beter te laten aansluiten op de huidige stedenbouwkundige structuur 2 lagen met kap.

5.1.3. Toevoeging diensten en kantoor

Aan De Meierij is een maatschappelijke voorziening gesitueerd met daarin huisartsen, fysiotherapeuten, en dergelijke zijn gevestigd. Er bestaat aanvullend behoefte aan een tandartsenpraktijk. Hiervoor is ruimte gevonden in de restruimte van de aan te kopen Scheepersschool. Daarnaast is behoefte aan kantoorruimte voor de Rabobank, die een online-kantoor als servicepunt wil inrichten binnen het complex. Hiervoor is in het bestaande gebouw van de supermarkt een plaats gevonden, zoals op de tekening van de omgevingsvergunning is weergegeven. Aangezien hier geen personeel komt, heeft dit geen gevolgen voor de parkeercapaciteit.

5.2. Ruimtelijke hoofdropzet

5.2.1. Moerbekkenkamp

De nieuwbouw vindt plaats op de huidige Moerbekkenkamp. Omdat dit een belangrijke langzaamverkeersverbinding is, is het noodzakelijk de Moerbekkenkamp te verleggen. De Moerbekkenkamp zal weer op de tunnel worden aangesloten, maar dan met een bocht.

5.3. Planaspecten

De hoofdontsluiting van de supermarkt en de omliggende functies ligt aan De Meierij naar de Denekamperstraat. Eén van die functies is een supermarkt in een ander prijssegment. Deze ontsluiting geldt zowel voor de klanten als de leveranciers. De leveranciers hebben een tweede ontsluitingsmogelijkheid naar de Rondweg, maar dan alleen als vertrekroute. De aanrijroute loopt via de Denekamperstraat en De Meierij. De laad- en losruimte is gesitueerd aan de Rondwegzijde van de supermarkt tussen beide supermarkten in.

5.3.1. Parkeren

Capaciteit

Vanwege de uitbreiding van de supermarkt zijn meer parkeerplaatsen nodig. Door de toevoeging van de woningen en de diensten zijn extra parkeerplaatsen nodig. Op basis van de toe te voegen functies en oppervlakten is berekend dat er 53 extra parkeerplaatsen voor dit project nodig zijn. Hiervoor zijn de door de gemeente gehanteerde CROW-normen gehanteerd (zie bijlage 6).

Het plan voorziet in minimaal 99 parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de normen.

Parkeerplaats

Door een herinrichting van de parkeerplaats kan de capaciteit met 16 worden vergroot. De rest moet op een ander plaats gevonden worden. Deels kan die op het maaiveld ten zuiden van de uitbreiding gevonden worden, maar die ruimte is te klein om de gehele behoefte te realiseren. Dit is aanleiding geweest voor het opnemen van een parkeerkelder in het plan, waarin het grootste deel van de uitbreidingsbehoefte (35 van de 53) wordt gerealiseerd. Omdat er 16 door herinrichting kunnen worden gerealiseerd op het parkeerterrein resteert een aan te leggen aantal van 7 in de groenzone.

Parkeerkelder

Uit het overleg met de gemeente en de kwaliteitsgroep kwam naar voren dat men het belangrijk acht dat het plein voor de school behouden blijft. Vanwege de recente nieuwbouw ten noorden van de Moerbekkenkamp was er in eerste instantie vanuit gegaan dat de ingang naar de parkeerkelder aan de zuid-voorzijde een plaats zou krijgen. Dit zou echter de verkeersonveilige situatie die hiervoor beschreven is alleen maar verergeren. De auto's zouden immers niet meer op maaiveldniveau zijn, maar uit de kelder komen, waardoor het overzicht over de situatie alleen maar slechter zou worden. Daarom is er uiteindelijk voor gekozen om de ingang naar de parkeerkelder te situeren op de plaats waar nu de Moerbekkenkamp aansluit op de Denekamperstraat. Dit heeft als voordeel dat iedereen

gewend is dat hier auto's uitkomen en de fietsers en auto's is optimaal gescheiden. Deze oplossing heeft echter één nadeel. De parkeerplaatsen van de nieuwbouw zijn niet meer bereikbaar. Omdat de parkeerkelder een overcapaciteit heeft kunnen die parkeerplaatsen daar gecompenseerd worden. De parkeerkelder voorziet in 35 parkeerplaatsen, waarvan er 12 voor de bewoners zijn en 6 voor de diensten.

De parkeerkelder is ook toegankelijk voor winkelend publiek en de parkeergarage is daarmee semi-openbaar. Klanten krijgen bij de kassa een uitrijkaart; andere gebruikers betalen via een automaat. De parkeergarage is 24-uur open en bereikbaar via de centrale lift die voor niet-bewoners alleen naar de kelder kan. De bewoners kunnen met een speciale voorziening (sleutel en/of code) wel naar boven. Omdat de route van de winkel naar de ingang van de parkeergarage voor de uitrit van de parkeergarage langsloopt, wordt er een special constructie (speedhek) aangebracht, waardoor conflicten tussen publiek en uitrijdende auto's wordt voorkomen. Onderzocht wordt of een andere oplossing mogelijk is die deze constructie overbodig maakt. Omdat dat niet ruimtelijk relevant is wordt daar niet verder op ingegaan.

5.3.2. Containers

Op de parkeerplaats voor de supermarkt zijn ondergrondse glas- en andere containers aanwezig. Deze worden verplaatst.

5.3.3. Trafo

Tussen de beide supermarkten staat een trafo voor de stroomvoorziening van beide bedrijven. De normale onderhoudsingang zit aan de kant van de laad- en losplaats van de winkels. De ingang van het gebouw voor het in- en uittakelen van de trafo zelf ligt aan de kant van de Moerbekkenkamp. Door het bebouwen van de Moerbekkenkamp verdwijnt deze bereikbaarheid. Omdat die een zelden voorkomende activiteit is, is het niet wenselijk hier uitdrukkelijk rekening mee te houden. In de beplanting langs het fietspad langs de Rondweg zit een "gat" waardoor een vrachtwagen vanaf de Rondweg het trafohuis in voorkomend geval kan bereiken. Het is een onnodige belasting van het al complexe bouwprogramma als voor een misschien één keer in de 15 jaar voorkomende situatie ruimte te reserveren, terwijl er andere oplossingen voor te vinden zijn.

6. Planopzet

6.1. Feitelijke planopzet

Voor de feitelijke planopzet wordt verwezen naar het voorgaande hoofdstuk.

6.2. Juridische planopzet

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in vorige hoofdstukken, hebben in de uitwerking van dit plan hun vertaling gekregen in de vorm van de randvoorwaarden die aan het plan zijn gesteld en die in de omgevingsvergunning zijn vertaald.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan is economisch en financieel gezien voor rekening en risico van de aanvrager. Voor de gemeente bevat dit plan geen risico's. Voor de ontwikkeling is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1. Vooroverleg

Provincie

Het plan is in het overleg van februari 2011 met de provincie Overijssel besproken in het kader van het vooroverleg. Provincie heeft aangegeven dat het plan niet in strijd is met het provinciaal belang en dat het wettelijk vooroverleg daarmee is afgerond.

Waterschap

Overleg met het waterschap heeft uitgewezen dat het plan past binnen de uitgangspunten van het waterschap.

7.2.2. Inspraak

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 17 augustus 2012 ter inzage gelegen.

Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
Hiervoor wordt verwezen naar het Vaststellingsbesluit in bijlage 7.