

Bestemmingsplan

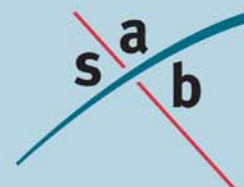
Weerselo-Centrum

Gemeente Dinkelland

Datum: 15 juni 2011

Projectnummer: 100941

NL.IMRO.1774.WEEBPWEERSELOCENTR-0301



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Bestaande situatie	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	7
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.4	Conclusie	18
4	Planbeschrijving	20
4.1	Uitgangspunten	20
4.2	Stedenbouwkundige uitwerking	20
4.3	Fasering	22
4.4	Verkeer en parkeren	22
4.5	Markttechnische aspecten	24
5	Onderzoek/verantwoording	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Bodem	27
5.3	Geluid	28
5.4	Bedrijven en milieuzonering	30
5.5	Geur	33
5.6	Luchtkwaliteit	34
5.7	Cultuurhistorie en archeologie	35
5.8	Flora en fauna	37
5.9	Waterparagraaf	40
5.10	Externe veiligheid	42
6	Wijze van bestemmen	46
6.1	Algemeen	46
6.2	Dit bestemmingsplan	48
7	Economische uitvoerbaarheid	51

8	Procedure	52
8.1	Inspreek en overleg	52
8.2	Zienswijzen	52

Bijlagen

1. Distributieplanologisch onderzoek
2. Bodemonderzoek
3. Bodemonderzoek, aanvullende bodemanalyse
4. Geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï
5. Geluidsonderzoek supermarkt
6. Luchtkwaliteitsonderzoek
7. Quick scan geur
8. Archeologisch onderzoek
9. Voortoets Natuurbeschermingswet
10. Quick scan flora en fauna
11. Parkeerbalans

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Dinkelland is voornemens het centrumgebied van Weerselo te herontwikkelen en herstructureren. De aanleg van de oostelijke rondweg maakt het mogelijk om in het centrum van Weerselo een echt dorpshart te realiseren. Voor het centrumgebied van Weerselo is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Het centrumgebied krijgt een facelift waarbij nieuwe bebouwing wordt toegevoegd en de openbare ruimte wordt heringericht.

Het stedenbouwkundige plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om die reden dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. In de navolgende hoofdstukken wordt het bestemmingsplan 'Centrum Weerselo' toegelicht.



Luchtfoto met globale aanduiding locatie (bron: Google Maps 2011)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Weerselo. Een groot deel van het centrum maakt onderdeel uit van het plangebied. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door woongebied. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich in de huidige situatie een school, een bankgebouw en een woning. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de kerk. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de groenvoorziening behorend bij een woon- en zorgcentrum. Op bovenstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen het bestemmingsplan 'Weerselo Dorp'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Weerselo op 8 oktober 1985 en goedgekeurd door de provincie. Navolgende uitsnede betreft het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Weerselo Dorp'

Binnen dit plan zijn de bestemmingen 'weg', 'winkels', 'bijzondere doeleinden' en 'plein' aanwezig.

Toetsing

Het onderhavige plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De gronden dienen te worden herbestemd om de ontwikkeling mogelijk te maken. Om deze reden is dit bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

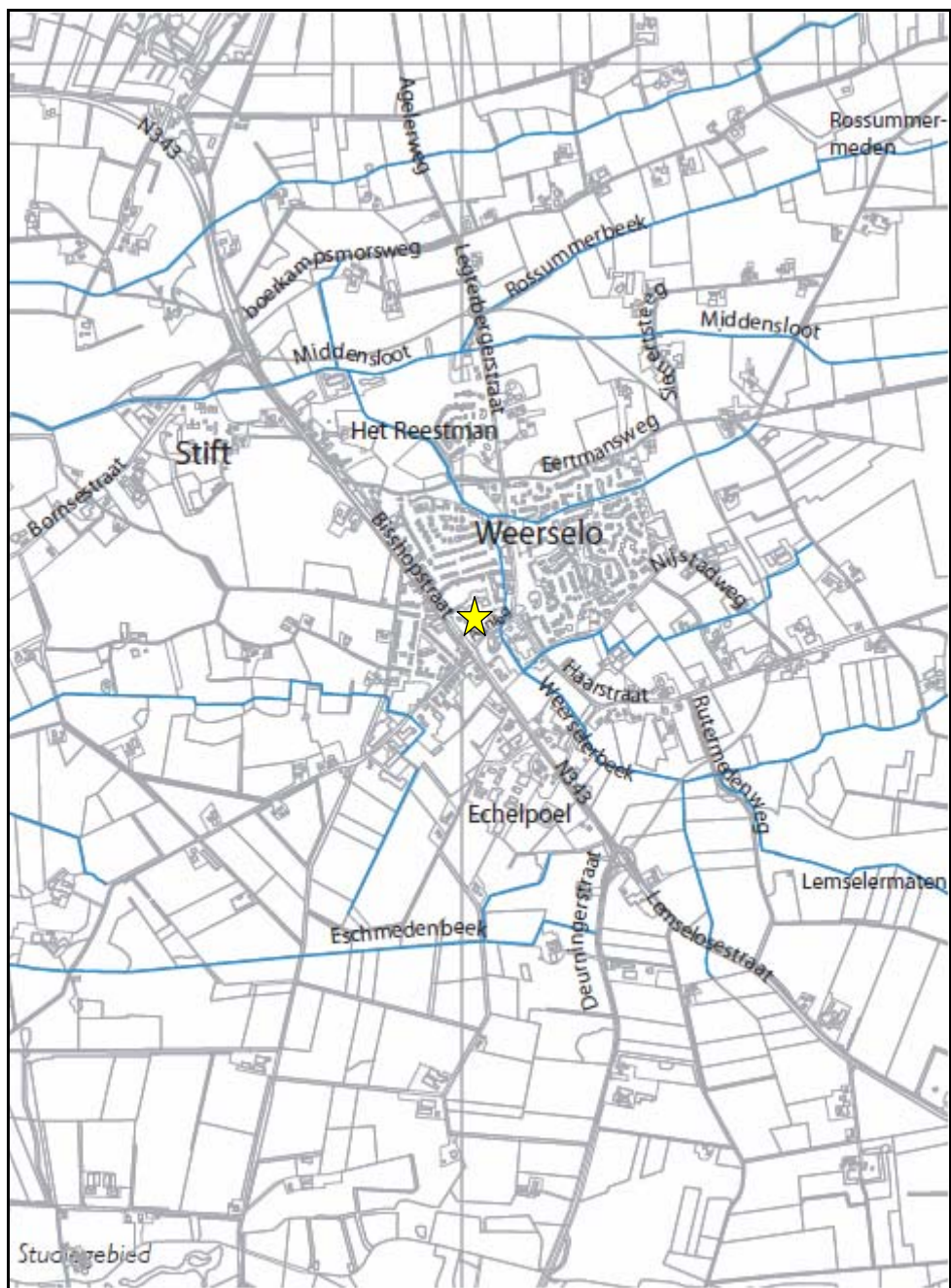
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 komt de planbeschrijving aan de orde, waarna in hoofdstuk 4 een toets aan het beleidskader volgt. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieuaspecten, geluid, bedrijvigheid, bodem, archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 ten slotte gaat in op de procedure.

2 Bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de huidige ruimtelijke structuur, de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden voor de locatie als op de toekomstige situatie van het plangebied.

Onderstaande kaart betreft een topografische kaart van Weerselo, met de belangrijkste topografische elementen en namen in de omgeving.



Ligging van plangebied. Het plangebied is globaal met een ster aangegeven.

(Bron: Omleiding Weerselo, schetsboek, Parklaan Landschaps-architecten, maart 2007)

Foto's van de bestaande situatie



Bestaande voormalige gemeentehuis



Bestaande aanbouw vm. gemeentehuis



Bestaande bibliotheek



Bestaand woonwinkeland



Bestaande supermarkt



Bestaande supermarkt



Bestaand urg. Scholtensplein



Traverse N343

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Weerselo

Weerselo is één van de hoofdkernen van de gemeente Dinkelland en is gelegen in de Nederlandse provincie Overijssel en de regio Twente. Op 1 januari 2010 telde Weerselo 3.010 inwoners. Weerselo heeft een centrum- en verzorgingsfunctie voor Rossum, Deurningen en Saasveld.

Weerselo is tevens een voormalige gemeente; in 2001 is de gemeente met de gemeenten Denekamp en Ootmarsum gefuseerd tot de gemeente Dinkelland.

Ten noordwesten van Weerselo ligt de toeristische trekpleister 't Stift, een oud en beschermd dorpsgezicht, ontstaan in de 12^e eeuw.

Het centrumgebied van Weerselo

Het hart van Weerselo bestaat uit een aantal verspreid liggende centrumfuncties. In het centrum zijn een kerk, een voormalig gemeentehuis en kantorencomplex, een aantal verspreid liggende winkels (o.a. een supermarkt), een school en een verzorgingstehuis. Het gebied wordt niet als een verweven dorpshart beleefd. Daarnaast loopt de provinciale N343 door het centrum. Deze weg zorgt niet alleen voor een doorsnijding maar ook voor een versnippering van de centrumfuncties. Deze weg wordt in de nabije toekomst om de kern heen geleid waardoor nieuwe kansen ontstaan om een echt dorpshart te realiseren.

Plangebied

Het plangebied betreft het gebied tussen de St. Remigiusstraat, de Aanleg en de N343. Daarnaast behoort de supermarkt aan de westzijde van de N343 en het terrein van de kerk (incl. begraafplaats) bij het plangebied. Ook enkele percelen aan de noordzijde van de St. Remigiusstraat zijn opgenomen in het plangebied.

Het plangebied kenmerkt zich door een geringe samenhang tussen de verschillende gebieden. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de N343 die het plangebied doorsnijdt. Anderzijds liggen de winkels in het huidige centrum sterk verspreid.

In het plangebied bevindt zich ten eerste een supermarkt. Deze is gelegen aan de westelijke zijde van het plangebied. Ten opzichte van het centrumgebied ligt deze supermarkt enigszins decentraal. Aansluitend aan de supermarkt bevinden zich direct aan de Bisschopstraat nog een bakkerij en een bloemenwinkel. Aan de noordzijde van de Beltstraat (buiten het plangebied) zijn hiernaast nog een grillroom/shoarmazaak en een kapper gevestigd.

Het gebied ingesloten door de Bisschopstraat, Sint Remigiusstraat en de Aanleg bevat momenteel de volgende bebouwing:

- Op de hoek van de Sint Remigiusstraat en de Bisschopstraat een woonpand met een winkel (speelgoed, etc.);
- Aansluitend aan dit gebouw aan de Remigiusstraat een bibliotheek en clubhuis van de jeu de boules vereniging.
- Aan de oostzijde het voormalige karakteristieke gemeentehuis met hierachter de niet behoudenswaardige aanbouwen. Hierin is momenteel het kantoor gevestigd van Mijande Woningstichting. Aansluitend aan de aanbouwen bevindt zich een waterpartij ter hoogte van de hier aanwezige beek. Deze maakt een slecht onderhouden indruk.



Zorgcomplex en bank en horecagelegenheid aan noordzijde St. Remigiusstraat



Remigiuskerk



De Aanleg



Bakkerij en bloemenwinkel aan traverse



Scholtenplein met zicht op St. Jozef



Sint Remigiusstraat



Waterpartij achterzijde vm. gemeentehuis

Het middengebied betreft momenteel een grote openbare ruimte die is ingericht als parkeerplein (Burg. Scholtensplein) of plein voor evenementen of de wekelijkse markt. Aan de zijde van de Bisschopstraat is een deel ingericht als open grasland.

Aan de noordzijde van de Remigiusstraat (net buiten het plangebied) bevinden zich momenteel onder meer een basisschool (Aloysiusschool), een bankfiliaal en een zorgcomplex. Het bankfiliaal en de naastgelegen kapsalon en woning zijn opgenomen binnen het plangebied.

Aan de oostelijke zijde van het plangebied bevindt zich de Remigiuskerk. Het plein voor de kerk, de kerk en de begraafplaats zijn opgenomen binnen het bestemmingsplangebied. Het perceel behorende bij de bestaande winkel aan het begin van de Haarstraat is buiten het plangebied gelaten.

Aan de zuidzijde van de Aanleg is het bestaande en recent vernieuwde en uitgebreide woonzorgcomplex St. Jozef gelegen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het 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 nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

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

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

Nationaal landschap Noordoost Twente

Het plangebied is gelegen binnen het Nationaal landschap Noordoost Twente. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerken. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime). Nationale landschappen bieden ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid, inclusief niet-grondgebonden landbouwbedrijven en intensieve veehouderij.

Het plangebied ligt in de kern van Weerselo. De aanwezige (landschappelijke) kernkwaliteiten worden niet aangetast. Wel levert het plan, de herontwikkeling van het centrumgebied, een bijdrage aan de toeristisch-recreatieve betekenis van het Nationaal landschap. Hiernaast wordt de beek versterkt.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

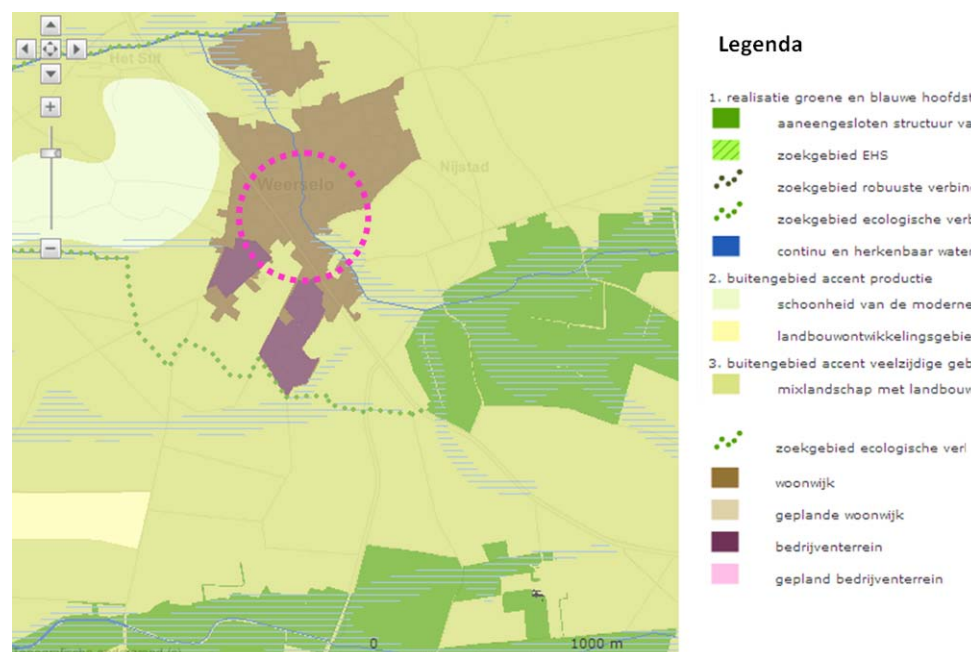
Omgevingsvisie

Algemeen

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

- een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
- een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
- een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
- een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit).



Kaart ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie (bron: www.overijssel.nl)

Ontwikkelingsperspectieven

Onderhavig plangebied is aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Op het centrum van Weerselo is de beleidscategorie 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus' van toepassing. Het beleid voor deze gebieden is gericht op herstructurering van de bestaande woon- en werkmilieus en het toevoegen van nieuwe woon- en werkmilieus op een zodanige wijze dat de veelzijdigheid van de dorpse leefmilieus wordt versterkt en de karakteristiek van het betreffende dorp / kern wordt gediend.

Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus

Wat betreft de dorpen en kernen wordt gestreefd naar versterking van de karakteristiek en opbouw van het dorp en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken, zoals esdorp, hoevenzwerm, wegdorp, ontginningslint en kanaaldorp.

De actuele praktijk van de monofunctionele en monotone dorpsuitleg (die wijken en terreinen oplevert die 'overall' zouden kunnen liggen) verschuift. De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Hierbij kan het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte dorpsranden.

Plattelandskernen met een regionale verzorging- en/of werkgelegenheidsfunctie

Het provinciaal beleid ten aanzien van de grotere plattelandskernen met een regionale verzorging- en/of werkgelegenheidsfunctie, waaronder Weerselo, is gericht op versterking van de positie, zonder aantasting van de positie van de stadsgewesten.

Nationaal Landschap

Weerselo is gelegen binnen het Nationaal Landschap Noordoost Twente. Voor gebieden die deel uitmaken van het Nationaal Landschap, wordt beleid gehanteerd van migratiesaldo 0. Dit saldo is ook in de Omgevingsverordening als zodanig vastgelegd. Concreet betekent dit dat binnen een Nationaal Landschap ten hoogste ruimte is voor extra nieuwe woningen om de eigen bevolking te huisvesten.

Omgevingsverordening

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening is bijvoorbeeld vastgelegd waaraan de woonvisie van een gemeente moet voldoen en hoe wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57. van de Wegenwet en artikel 2A. van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In veel voorschriften is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten

in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

3.3 Gemeentelijk beleid

Concept-Structuurvisie Dinkelland

Aanleiding

Deze concept-structuurvisie bevat een integrale ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland. Aanleiding voor de structuurvisie is dat de gemeente, die in 2001 is ontstaan uit een fusie, behoefte heeft aan een integrale koers. Een koers die recht doet aan de verschillen tussen de gemeenschappen, maar tevens een helder beleid voor het gehele grondgebied bevat.

Doelstelling

De doelstelling van de structuurvisie is als volgt omschreven: "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 is een vijftal hoofdkeuzes opgesteld, die elk een grote bijdrage leveren om de hoofdambitie voor Dinkelland te realiseren.

- *Hoofdkeuze 1:* drie verzorgingskernen, zeven woonkernen. Van belang is dat de leefbaarheid en sociale samenhang van alle kernen in de gemeente behouden blijft en versterkt wordt. Aangezien het onmogelijk is te garanderen dat alle kernen in de toekomst over alle voorzieningen kunnen (blijven) beschikken, zet de gemeente in op tien vitale woonkernen met een concentratie van de meest kostbare gemeenschapsvoorzieningen in de hoofdkernen. Denekamp, Ootmarsum en Weerselo zijn hiervoor als hoofdkern aangewezen en worden verder ontwikkeld. Deze drie kernen krijgen een verzorgingsfunctie ten opzichte van de omliggende kleine kernen. Als uitvloeisel van de strategische toekomstvisie is Weerselo als groeikern aangewezen. De ambitie voor 2020 is dat Weerselo een verzorgingskern is van minimaal 4.000 inwoners met voldoende draagvlak voor alle bijhorende voorzieningen.
- *Hoofdkeuze 2:* versterken economisch profiel. Het beleid wordt gericht op het versterken van het bestaande economische profiel, dat bestaat uit twee componenten: agrarische en toeristisch.
- *Hoofdkeuze 3:* ruimtelijke kwaliteit buitengebied waarborgen. Mede gezien de grote veranderingen in het buitengebied (terugtrekkende landbouw, steeds meer andere economische activiteiten) is dit belangrijk.
- *Hoofdkeuze 4:* bevorderen en versterken recreatie en toerisme. De gemeente Dinkelland kan haar vele kansen en toeristische potenties nog beter benutten.
- *Hoofdkeuze 5:* bevorderen bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Dit zijn essentiële componenten in het goed functioneren van de gemeente. De bereikbaarheid is een groot aandachtspunt.

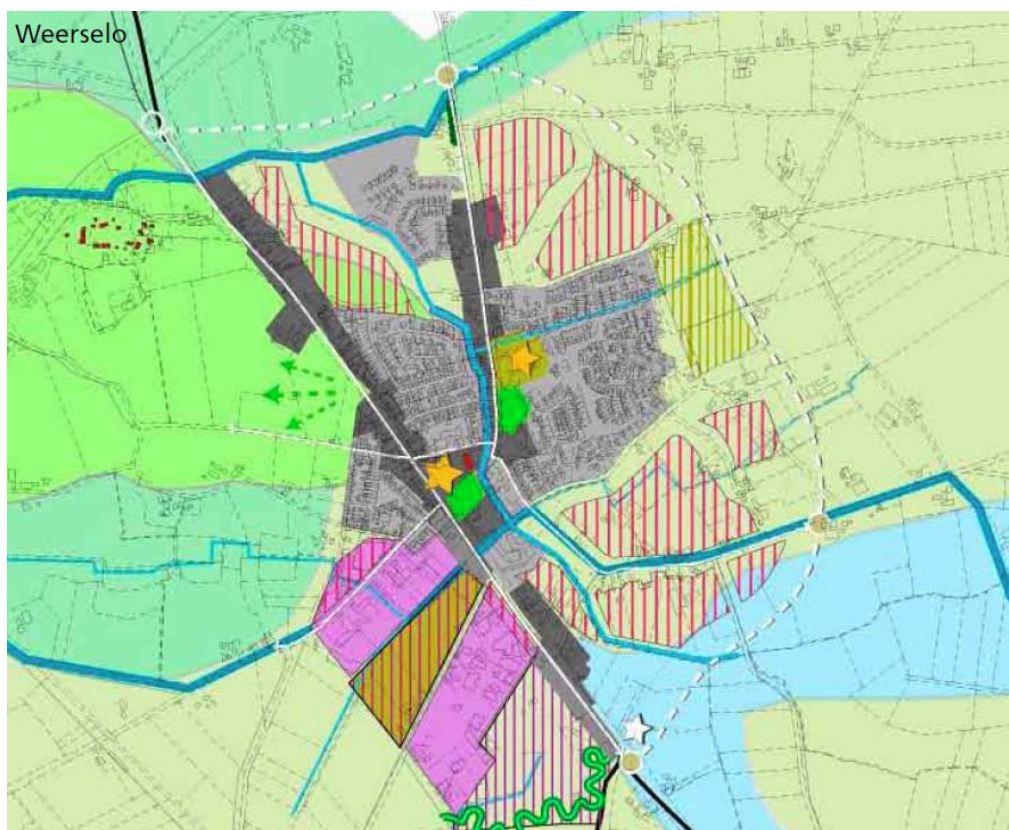
Visie op hoofdlijnen Weerselo

In de structuurvisie wordt beleid geformuleerd voor de verschillende kernen in de gemeente. De visie op hoofdlijnen voor de kern Weerselo is als volgt:

- Ter bevordering van de leefbaarheid is de kern Weerselo aangeduid als groeikern. Op de langere termijn zal Weerselo kunnen groeien naar 4.000 inwoners

waarmee het dienst kan blijven doen als verzorgingskern. Voor de komende jaren wil de gemeente een start maken door voor 2020, 470 woningen te bouwen binnen het uniek concept: “riant wonen in het groen”. Ook wordt gestreefd naar een evenwichtige opbouw van de bevolking.

- Ontwikkelen recreatieve verbinding van 't Stift met dorpskern Weerselo;
- Realisatie rondweg noordoostzijde van de kern;
- Verplaatsing van de sportvelden;
- Uitbreiding bedrijventerrein Echelpoel. Hiervoor zal de bestaande beek worden verlegd;
- Versterken dorpshart, door concentratie winkelfuncties in het centrum;
- Beleefbaar en zichtbaar maken van de beek;
- Benadrukken en versterken radialen naar het dorpshart ten behoeve van het ontwikkelen van de hoofdstructuur;
- Uitbreiding groenstructuur (opgaand groen, zuidkant);
- Reconstructiegebieden binnen de kern;
- Omlegging hoofdweg (Bisschopstraat);
- Uitbreiding woonbebouwing (drie locaties als mogelijkheid aangeduid, nader onderzoek noodzakelijk).



Uitsnede uit visiekaart Weerselo uit Structuurvisie Dinkelland

De structuurvisie biedt het kader voor dit bestemmingsplan. In het centrum is een aantal reconstructiegebieden opgenomen.

Structuurvisie Weerselo (2008)

Aanleiding

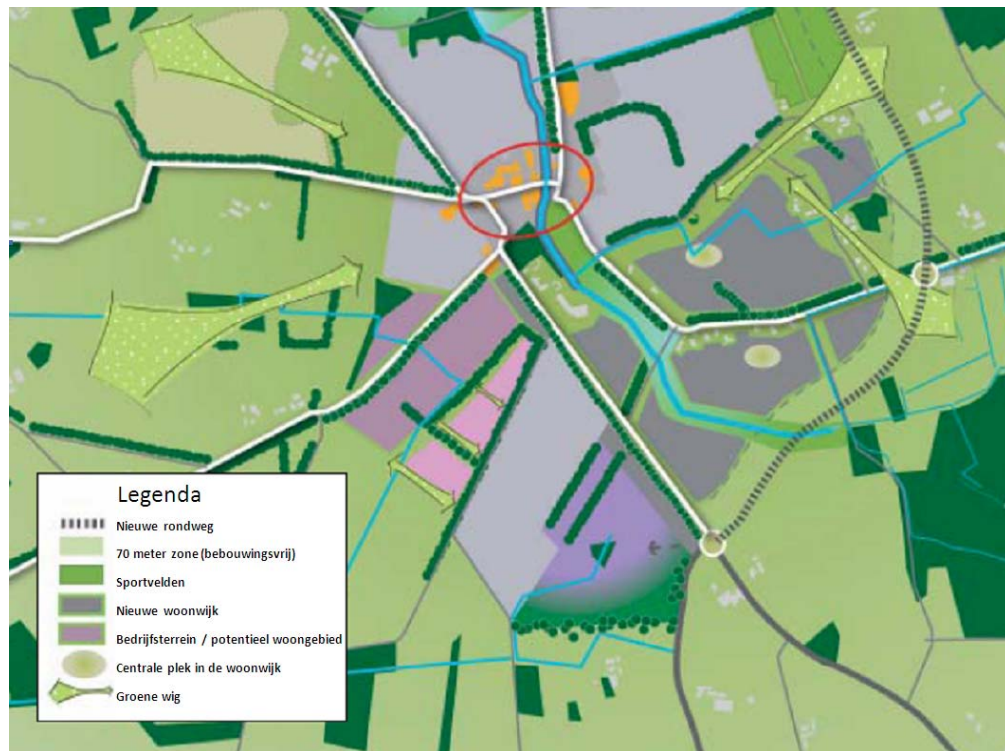
Aanleiding voor deze structuurvisie (vastgesteld in 2008 en opgesteld door BRO) voor Weerselo is dat er in het bijzonder voor deze kern veel vraagstukken gelden op het

gebied van ruimtelijke ordening. In Weerselo zijn de ambities, zoals die reeds eerder zijn verwoord in de Toekomstvisie Weerselo, hoog. Weerselo staat voor een 'schaalsprong' en om die reden acht de gemeente het van groot belang om, aan de vooravond van deze veranderingen, na te denken over de toekomstige ruimtelijke en functionele structuur van de kern. Daarmee kan de schaalessprong in goede banen worden geleid, de nieuwe ontwikkelingen gebruikt worden om de structuur van Weerselo te verbeteren en het leven in Weerselo aangenamer worden.

Visie

De visie is uitgewerkt in een aantal hoofdkeuzes:

1. Radialen als structuurdragers: het betreft met name het streven om de kwaliteit van de historische radiale structuur versterken.
2. Beleefbaar water: het gaat met name om het meer zichtbaar maken van de waterlopen. De beken in Weerselo worden weer zichtbaar en beleefbaar gemaakt, zodat ze de ruimtelijke structuur mede gaan bepalen.
3. Dorpshart, voorzieningshart: hieronder wordt het realiseren van een 'kloppend dorpshart' verstaan. Dit wordt bereikt door zo veel mogelijk functies die een bijdrage kunnen leveren aan een levendig hart, bij elkaar te brengen. Hierbij wordt primair gedacht aan winkels, maar daarnaast ook aan maatschappelijke voorzieningen, recreatieve voorzieningen en ruimte voor evenementen.
4. Groene wiggen en bebouwde scherven: hierbij gaat het om het realiseren van uitbreidingen als kleine eenheden (wiggen of scherven) in het groen. Hiermee wordt uitwerking gegeven aan het motto "riant wonen in het groen". Deze worden met name gerealiseerd in het gebied tussen de bestaande kern en de geplande nieuwe rondweg aan de oostzijde van de kern.

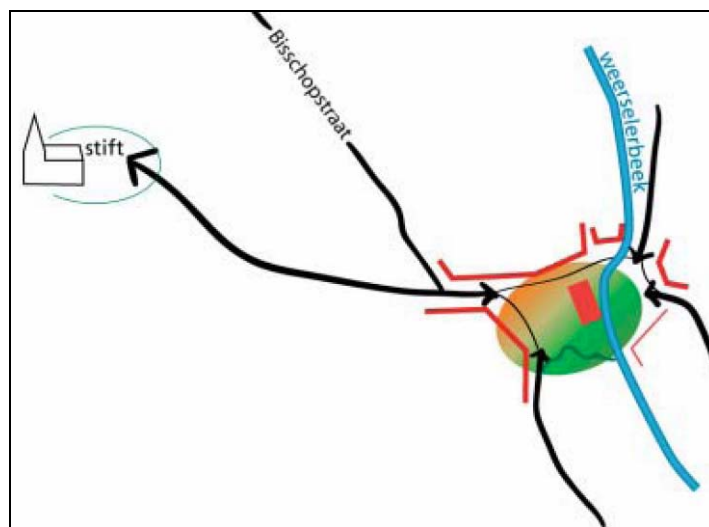


Structuurvisie Weerselo

Voor onderhavig plan is met name hoofdkeuze 3 (Dorpshart, voorzieningshart) van belang. Hierover wordt het volgende gesteld: "Onze ambitie is het centrum van Weer-

selo tot een echt kloppend dorpshart te maken. We bereiken dit door zoveel mogelijk functies die een bijdrage kunnen leveren aan een levendig hart bij elkaar te brengen. We zetten in ieder geval in op concentratie van de winkelfuncties in het centrum, zodat een sterk winkelhart ontstaat. Het dorpshart moet ook echt een plek zijn met hoge ruimtelijke kwaliteit, waar het prettig is om te verblijven en elkaar te ontmoeten. Naast het bijeenbrengen van winkelfuncties willen we – voorzover de ruimte dat toelaat – maatschappelijke functies naar het hart brengen en ruimte bieden voor evenementen en toeristische voorzieningen zoals een opstappunt, die bijdragen aan een levendig dorpshart.”

De ambitie is om in het centrum van Weerselo zoveel mogelijk functies die een bijdrage kunnen leveren aan het maken van een levendig hart bij elkaar te brengen. In ieder geval is het de bedoeling de winkelfuncties bijeen te brengen om een sterker winkelhart te maken en om zoveel mogelijk maatschappelijke functies naar het hart brengen. Het dorpshart moet een plek zijn met hoge ruimtelijke kwaliteit.



Concept dorpshart uit structuurvisie

In de structuurvisie worden de volgende uitgangspunten vastgelegd:

- Het centrum moet een ruimte kennen waar de mensen uit Weerselo elkaar kunnen ontmoeten. We willen een echt plein maken dat ruimte biedt aan uiteenlopende activiteiten.
- Het Dorpshart bestaat naast een plein uit het bestaande groen dat ligt rondom het woon- en zorgcentrum "Huize St. Jozef". Het dorpshart bestaat dus uit een samenhangende parkachtige ruimte en pleinachtige ruimte.
- De beek die nu min of meer ondergronds het centrum passeert willen we echt zichtbaar en beleefbaar maken. Het water heeft in het centrum vooral een stedelijk karakter.
- De huidige weg "De Aanleg" scheidt het toekomstige plein van de parkachtige ruimte. Deze weg is niet noodzakelijk voor de ontsluiting van het centrum en bereikbaarheid van functies. Het zou mooi zijn als deze weg verdwijnt.
- De radialen voeren naar het centrum en zullen elkaar daar raken.
- De auto is in het centrum te gast. Parkeerplaatsen-/terreinen dienen bij voorkeur niet prominent zichtbaar te zijn ofwel zodanig zijn ingepast dat dit geen schade toebrengt aan de visuele kwaliteit van het centrum.

- De Wenshofsteeg gaat een fysieke verbinding maken tussen 't Stift en het dorps-hart. Deze route liep vroeger door tot in het centrum. We willen deze lijn in het centrumplan prominent zichtbaar maken in het dorps-hart zodat het centrum en 't Stift meer bij elkaar horen.
- We willen maximaal inzetten op het bijeenbrengen van alle commerciële functies, detailhandel en horeca. Door een krachtige concentratie profiteren functies van elkaars nabijheid en ontstaat een levendig dorps-hart. Een supermarkt is op de schaal van Weerselo een drager van de detailhandelsstructuur. Deze moet dan ook een plek krijgen in het centrum.
- Ook willen we maximaal inzetten op het bijeenbrengen van maatschappelijke functies. Daarbij zijn we wel realistisch. De ruimte in het centrum is beperkt. We zullen dus keuzes moeten maken welke functies wel en welke niet passen. Daarbij gaat het niet alleen om het ruimtebeslag van de functies zelf maar met name over de parkeerbehoefte en verkeersbewegingen die deze functies met zich meebrengen. Bovendien is het zo dat het combineren van maatschappelijke functies zoals school, dagverblijf, sport en kulturhus in één gebouw praktisch kan zijn. In het op te stellen centrumplan zullen we deze vraag verder uitwerken.
- Parkeren en parkeerbereikbaarheid is voor het functioneren van het centrum van groot belang. Zeker op de schaal van een kleine kern wordt verwacht dat je kunt parkeren op korte afstand van de winkels. We willen in het centrumplan inzetten op voldoende en goed bereikbare parkeervoorzieningen. Daarbij willen we het parkeren wel zo veel als mogelijk concentreren zodat het beeld en de ruimte van het plein niet te veel door geparkeerde auto's wordt verstoord. In het centrumplan zal met name de parkeerdruk in relatie tot alle gewenste functies een belangrijk item zijn dat gaat bepalen in hoeverre alle commerciële en maatschappelijke functies daadwerkelijk geconcentreerd kunnen worden.

Deze visie heeft geresulteerd in voorliggend bestemmingsplan waarbij de burgers en ondernemers van Weerselo zijn betrokken.

Woonvisie

In de Woonvisie 2009 - 2020 (september 2009) wordt het volgende toekomstbeeld voor de gemeente Dinkelland geschetst: *Dinkelland is in 2020 een aantrekkelijke agrarisch-toeristische gemeente met drie verzorgingskernen (Denekamp, Ootmarsum en Weerselo) en zes woonkernen. Alle kernen hebben een diversiteit aan groene woonmilieus. In de verzorgingskernen wil de gemeente onder meer de grotere gemeenschapsvoorzieningen en woningen voor ouderen concentreren.*

Uit de provinciale prognose ten aanzien van de woningmarkt blijkt dat de woningbehoefte in Dinkelland voor de periode 2009 - 2020 960 woningen bedraagt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de behoefte aan nieuwbouw voor 75-plussers (260 woningen) en van overige doelgroepen (700 woningen).

Naast de behoefte aan nieuwbouwwoningen voor senioren, bestaat er een behoefte aan het 'opplussen' van 260 bestaande woningen tot seniorenwoning. Dit omdat ouderen liever in hun eigen woning blijven wonen dan verhuizen.

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

In de Woonvisie is met name Weerselo aangemerkt als 'groei kern'. De ambitie is uitgesproken om deze kern te laten uitgroeien tot woonverzorgingskern met minimaal 4.000 inwoners. Daarmee wordt Weerselo de derde verzorgingskern in de gemeente met alle bijbehorende voorzieningen. De groei van de kern Weerselo dient zowel de vitaliteit van Weerselo zelf als die van de gehele gemeente.

Deze taakstelling kan worden gehaald door woningzoekenden een aantrekkelijke woning en woonomgeving aan te bieden. Het streven is om in Weerselo 470 nieuwbouwwoningen tot 2020 te realiseren. Dit aantal is als volgt bepaald:

- eigen woningbehoefte: 140 woningen bestaande uit:
 - 110 woningen voor de opvang van de groei van de eigen woningbehoefte;
 - 30 verzorgd-wonen-woningen ten behoeve van ouderen en zorgbehoevenden uit Rossum, Deurningen en Saasveld die aangewezen zijn op de verzorgingskern Weerselo.
- extra streefaantal: 330 woningen bestaande uit:
 - 280 woningen ten behoeve van overige doelgroepen;
 - 50 woningen ten behoeve van kwetsbare groepen uit de regio (huisvesting gehandicapten, statushouders, et cetera).

De groei van Weerselo wordt jaarlijks gemonitord. De monitorcijfers kunnen aanleiding zijn om het beleid ten aanzien van de groei bij te stellen.

Welstandsnota

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Dinkelland (mei 2004). De welstandsnota bevat de welstandscriteria waaraan bouwvragen getoetst worden. Afhankelijk van de waarde van een gebied en de gemeentelijke ambitie, zijn de criteria meer of minder streng. De welstandsnota onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht:

- basisniveau van welstand;
- plusniveau van welstand;
- bijzonder niveau van welstand.

In onderhavig plangebied geldt een basisniveau van welstand. Hierbij worden gebouwen en bouwwerken niet op detailniveau beoordeeld.

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal gaan gelden als toevoeging op de welstandsnota.

3.4 Conclusie

Rijksbeleid

Wat betreft rijksbeleid kan worden gesteld dat de gestelde doelen in de Nota Ruimte dermate algemeen zijn dat specifieke projecten hieraan niet kunnen worden getoetst. In algemene zin kan wel worden gesteld dat onderhavig plan in algemene zin kan bijdragen aan de bevordering van een vitaal platteland.

Provinciaal beleid

Binnen het plan wordt een gemengd milieu van wonen en werken gecreëerd in een bestaande dorpskern. Het nieuwe centrumplan bestaat uit herstructurering van de bestaande woon- en werkmilieus. Door de toevoeging van een hart aan de kern Weerselo wordt de veelzijdigheid van het dorpse leefmilieu versterkt. Het plan is passend binnen het provinciale beleid.

Gemeentelijk beleid

In het gemeentelijk beleid wordt ingezet op een dorpshart voor Weerselo. Er wordt gesproken over een 'kloppend dorpshart' met dorpse voorzieningen en een inrichting van de openbare ruimte die gericht is op het creëren van een ontmoetingsruimte. In onderhavig plan is het gemeentelijk beleid uitgewerkt. Het plan betreft een uitvoering van het structuurvisiebeleid uit de structuurvisie Dinkelland en de structuurvisie Weerselo. Daarnaast zijn de nieuw toe te voegen woningen passend binnen de woonvisie van de gemeente.

4 Planbeschrijving

4.1 Uitgangspunten

Het plan betreft een uitwerking van de uitgangspunten die in het structuurvisiebeleid reeds zijn benoemd. Het betreft hier:

- Een dorpshart waarin zo veel mogelijk functies (wonen, werken, detailhandel, evenementen etc.) bij elkaar zijn gebracht;
- Een ontmoetingsplek voor de bewoners van Weerselo;
- Een dorpshart bestaande uit een samenhangende parkachtige en pleinachtige ruimte;

De plannen betreffen de realisatie van een nieuw dorpshart voor Weerselo. Uitgangspunt is een 'echt' dorpshart voor Weerselo. Daarnaast heeft het plan ten doel om de winkels in het centrum van Weerselo meer te concentreren. Er vindt nieuwbouw plaats met onder meer winkels en appartementen. De supermarkt aan de overzijde van de Bisschopsstraat wordt verplaatst naar het centrale gedeelte voor het voormalige gemeentehuis. Het karakteristieke deel van dit gebouw wordt behouden. Hiernaast wordt de openbare ruimte heringericht. De Bisschopsstraat kan hierbij als verblijfsgebied worden ingericht, aangezien de weg na aanleg van de oostelijke rondweg haar betekenis voor het doorgaande verkeer verliest. Navolgende afbeelding is het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan.



4.2 Stedenbouwkundige uitwerking

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een nieuw 'dorpshart' voor Weerselo. Het geplande basiswinkelprogramma voor het nieuwe Centrumplan omvat ca. 3.000 à 3.200 m² b.v.o., uitsluitend bestemd voor de vestiging van reeds in Weerselo aanwezige winkelbedrijven. In het plan wordt de bouw van twee nieuwe woonwinkelcom-

plexen mogelijk gemaakt. In deze complexen die op het plein voor het gemeentehuis worden gebouwd worden detailhandel, diensten en wonen gerealiseerd. De gebouwen worden gerealiseerd met commerciële voorzieningen in de plint en appartementen op de eerste en tweede verdieping. Het zuidelijke van de twee bouwblokken is bestemd voor de te verplaatsen supermarkt die nu aan de westzijde van de N343 gevestigd is. Het noordelijke bouwblok kan worden ingevuld met andere detailhandel en dienstverlenende bedrijven. Aan de noordzijde van de beide woonwinkelcomplexen is daarnaast plaats voor een aantal grondgebonden woningen.

De bedoeling is dat het te behouden karakteristieke deel van het voormalige gemeentehuis in de nieuwe situatie wordt benut voor horeca (zoals café, restaurant, brasserie, en soortgelijke functies). De latere uitbreidingen van het voormalige gemeentehuis worden gesloopt. Hier is ruimte voor een nieuw bijzonder bouwvolume dat bij voorkeur een geheel ander architectonisch karakter heeft als het gemeentehuis maar hiermee wel bouwkundig is verbonden. In dit bouwvolume kunnen de kantoordeelenden worden gevestigd.

Aansluitend aan het nieuwe bouwvolume aan de achterzijde van het gemeentehuis wordt openbaar groen gerealiseerd, waarbij het de bedoeling is dat de hier reeds aanwezige maar momenteel deels overkluisde beek terug wordt gebracht in de ruimtelijke inrichting en hierin een prominente plaats krijgt.

De voormalige N343 (traverse) wordt op termijn ingericht als zone voor bestemmingsverkeer met parkeerplaatsen en een 'kiosk'-achtig gebouw aan de zuidzijde van het plangebied, die gezamenlijk met het bouwblok aan de noordzijde de stedenbouwkundige ruimte kan inkaderen.

Aan de overzijde van de traverse (Bisschopstraat) wordt ter hoogte van de te verplaatsen supermarkt een aantal woningen gebouwd met achter de woningen een parkeerterrein dat kan worden benut voor bewoners en als overloopcapaciteit voor het parkeren in het centrum.

Er is bewust voor gekozen dit parkeerterrein niet direct aan de Bisschopstraat te situeren. Hiervoor kunnen de volgende redenen worden genoemd:

- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst dat het nieuwe dorpscentrum een passende begrenzing krijgt. Het dorpscentrum bestaat uit enkele bouwvolumes geplaatst te midden van een verblijfsgebied met een groen karakter. Het bebouwingsfront aan de westzijde van de Bisschopstraat vormt een duidelijke rand van het dorpscentrum, net zoals bijvoorbeeld het verzorgingstehuis dat aan de zuidzijde vormt en de kerk aan de oostzijde. In dit kader is het van belang dat het bebouwingsfront aan de Bisschopstraat gesloten wordt en dat er nieuwe bebouwing plaatsvindt op de plaats van de huidige rooilijn, direct aan de weg. Dit is ook van belang ter stedenbouwkundige geleiding van de weg. Als het parkeerterrein direct aan de Bisschopstraat zou worden gerealiseerd, dan zou hiermee het centrumgebied groter worden gemaakt. Dit is vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk-functioneel oogpunt niet gewenst.

- Vanuit verkeerskundig oogpunt is het parkeerterrein aan de overzijde van de Bisschopstraat niet gewenst aangezien dit parkeerterrein nadrukkelijk is bedoeld als overloopgebied van het centrum (langparkeren). Dit betekent dat ook in de stedenbouwkundige inrichting het duidelijk moet zijn dat dit parkeerterrein niet behoort tot het centrumgebied en duidelijk net buiten de rand ervan is gelegen. De beschutte locatie achter de nieuw te realiseren bebouwing is om die reden zeer passend.
- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het ten slotte in algemene zin niet gewenst dat een parkeerterrein op een zichtlocatie is gelegen. Als het parkeerterrein direct aan de Bisschopstraat wordt gesitueerd, krijgt het een zeer belangrijke plaats in het ruimtelijk beeld en zal het hiermee het straatbeeld bepalen. Dit is niet gewenst. Het inkaderen van het nieuwe parkeerterrein door nieuwe bebouwing zorgt ervoor dat dit uit het ruimtelijk beeld verdwijnt.

4.3 Fasering

Binnen het plan is een fasering aangebracht voor wat betreft de bouw van de verschillende gebouwen. De reden hiervoor is dat de bestaande Bisschopstraat, die totdat de Rondweg-Oost gerealiseerd is, functioneert als doorgaande route N343. Om deze reden kan de Bisschopstraat in het plangebied nog niet worden aangepast tot een 'centrum-verblijfsgebied' met bouw van centrumvoorzieningen in het bestaande wegprofiel. Voor een deel van het plan is daarom een Wro – wijzigingszone opgenomen.

Concreet gaat het om drie wijzigingszones:

1. Wijzigingszone aan de noordzijde van het centrumgebied voor 'wonen', de realisatie van een aantal extra grondgebonden woningen;
2. Wijzigingszone ten zuiden van wijzigingszone 1 voor 'centrum-1', de afronding van het noordelijke bouwvolume;
3. Wijzigingszone aan de zuidzijde van het plangebied in het huidige straatprofiel voor 'centrum – 1' ten behoeve van een 'kiosk'-achtig bouwwerk dat dient als stedenbouwkundig afronding van het plein en ruimte kan bieden aan winkels.

Op het moment dat de Rondweg-Oost gereed is gekomen en de doorgaande verkeersfunctie van de Bisschopstraat is komen te vervallen, kan door middel van een wijzigingsplan de bebouwing in de wijzigingszones worden gerealiseerd.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De Bisschopstraat, St. Remigiusstraat en de Aanleg blijven hun verkeersfunctie behouden, waarbij de St. Remigiusstraat al een regime voor éénrichtingsverkeer heeft en De Aanleg éénrichtingsweg wordt gemaakt.

De bestaande weg N343 wordt in het plan heringericht als shared space gebied. Dit deel van het plan wordt uitgevoerd zodra de Rondweg klaar is. Het plangebied blijft wel vanuit beide zijden van de Bisschopstraat bereikbaar. De ontsluiting van het plangebied is in de toekomstige situatie via de Bisschopstraat, de Beltstraat, de Haarstraat, de Gunnerstraat en de Legtenbergerstraat. Aangezien de functie van het gebied niet wijzigt, namelijk centrumgebied, is er geen substantiële verandering ten

aanzien van verkeer te verwachten. Wel zal de clustering van centrumfuncties zorgen voor een andere verkeersstructuur in het dorp. Hierbij moet worden meegenomen dat het doorgaande verkeer op termijn uit het gebied verdwijnt waarbij er in de toekomst minder verkeer in het centrum van Weerselo aanwezig is.

Parkeren

Inleiding

Omdat onderhavig plan invloed heeft op de parkeervraag in het centrum, is een parkeerbalans opgesteld¹. Aan de hand van de voorliggende ruimtelijke plannen is de parkeervraag berekend. In de de parkeerbalans worden de uitgangspunten achter deze berekening, de berekening zelf en de resultaten hiervan beschreven.

Confrontatie parkeervraag en aanbod

In de parkeerbalans wordt een onderscheid gemaakt tussen het centrumgebied (oostelijk van de Bisschopstraat) en het woongebied (westelijk van de Bisschopstraat).

Centrumgebied

Voor het centrumgebied blijkt dat de grootste parkeervraag op de koopavond ligt met een parkeervraag van 170 parkeerplaatsen. De geplande parkeercapaciteit van 121 parkeerplaatsen bestaat uit parkeerplaatsen binnen het winkelgebied, langs de Aanleg en langs de St. Remigiusstraat. Op het piekmoment zijn er dus 49 parkeerplaatsen te weinig om de parkeervraag van het winkelgebied te faciliteren.

Er kan echter ook gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen voor de kerk. Aangenomen wordt dat er ongeveer 29 parkeerplaatsen als overloopgebied voor het winkelgebied kunnen worden gebruikt. Het tekort aan parkeerplaatsen voor het winkelgebied op de koopavond komt hiermee op 20.

Woongebied

In het piekmoment zijn in het woongebied 17 parkeerplaatsen nodig. In de plannen zijn 45 openbare parkeerplaatsen en 6 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Binnen het woongebied is dus een overschot van 34 parkeerplaatsen.

Sluitend maken parkeerbalans

Binnen de huidige plannen is niet voldoende parkeerruimte gepland. Hiervoor moet een oplossing worden gevonden. In de parkeerbalans worden verschillende opties aangedragen. Er wordt geadviseerd om het overschot op het parkeerterrein in het woongebied in te zetten voor het centrumgebied. Dit kan door een blauwe zone in te stellen in het centrumgebied. Dit is voor de situatie in Weerselo het beste sturingsinstrument.

Bij het instellen van een blauwe zone is het tekort aan parkeerplaatsen opgelost als de werknemers (langparkeerders) uit het winkelgebied verdreven worden en parkeren op het parkeerterrein in het woongebied.

Door het instellen van een blauwe zone is de parkeerbalans voor het centrum van Weerselo sluitend. De parkeerbalans kan ten slotte nog verder worden verbeterd door ook een deel van de parkeerplaatsen op het eigen terrein van de school te benutten. Wanneer het mogelijk is deze parkeerplaatsen buiten schooltijden voor bezoekers van het centrum te gebruiken heeft dit een extra positief effect op de parkeerbalans.

¹ Parkeerbalans Weerselo, Bono Traffics bv, kenmerk BT-DKL-10-001, 7 juni 2011

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de parkeerbalans voor onderhavig plan sluitend is. Er hoeven geen belemmeringen te worden verwacht op het gebied van parkeren..

4.5 Markttechnische aspecten

Inleiding

In het kader van onderhavig plan is een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd². In de navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de inhoud van dit onderzoek en de resultaten.

Aanleiding en doelstelling

Aanleiding van het onderzoek is dat de gemeente Dinkelland, met het oog op de toekomstige realisatie van een compact winkelcentrum in Weerselo, inzicht beoogt te verkrijgen in de distributieve en ruimtelijke mogelijkheden voor de beoogde nieuwe winkelsetting voor dit dorp. Het onderhavige onderzoek is daarom uitgevoerd naar de huidige én toekomstige distributieve situatie van het winkelareaal in Weerselo.

Winkelsignalement

Weerselo kent, qua winkelstructuur, een enigszins verspreide ligging. Ongeveer de helft van de winkels is centraal gelegen in de kern rondom de as van de Bisschopstraat, Beltstraat en Sint Remigiusstraat. In totaal omvat het winkelaanbod van Weerselo ca. 4.224 m² w.v.o, met 18 winkels. Weerselo kent een zeer hoge verzorgingsgraad. Dit wijst o.a. op de verzorgende functie voor de omliggende kleinere kernen. De gemiddelde omvang per winkel ligt enigszins onder de landelijke cijfers. Er is met name een beperkte schaalgrootte bij de winkels in de dagelijkse sector.

Het nieuwe winkelhart

Het nieuwe winkelhart van Weerselo wordt gesitueerd in de nabijheid van het geografische hart van het dorp, in het gebied gelegen tussen de Bisschopstraat, Sint Remigiusstraat en De Aanleg. Het winkelprogramma van dit centrumplan betreft een totale oppervlakte van ca. 3.000 à 3.200 m² b.v.o., verdeeld over een tweetal winkelblokken. Omdat de beschikbare distributieve manoeuvreerruimte beperkt is, wordt ingezet op een efficiënt toekomstbestendig winkelmodel, voornamelijk gericht op het doen van de dagelijkse boodschappen. Hierin spelen de thans in Weerselo gevestigde winkels een cruciale rol.

De belangrijkste trefwoorden hierbij zijn:

- het 'op maat brengen van de winkels' en
- 'verbetering van de winkel- en verblijfskwaliteit in het centrumgebied van Weerselo'.

² Weerselo 2011, Gemeente Dinkelland, Een nieuw winkelhart voor Weerselo, Distributie planologisch onderzoek, kenmerk Gdw.008.doc, Adviesburo Kardol, 5 mei 2011

Distributieve figuur

Bij het bepalen van de distributieve figuur is aan de hand van de bepaling van de omvang en samenstelling van het verzorgingsgebied, het woningbouwprogramma, de bestedingen, oriëntatie koopkracht en de normvloerproductiviteit een beeld geschetst van de distributieve mogelijkheden anno 2011 en horizon 2015, met een doorkijk richting 2020.

Dagelijkse sector

In de huidige distributieve situatie in de gehele dagelijkse sector in de kern Weerselo is er sprake van een beperkte uitbreidingsruimte. In de praktijk realiseren de winkels in de dagelijkse sector een hogere vloerproductiviteit dan landelijk. Dit duidt op een druk op de winkelvloer én een behoefte aan schaalvergroting.

Bij verbetering van de aanbodstructuur in Weerselo kan in de toekomst, horizon 2015, rekening worden gehouden met een toename van de koopkrachtbinding en een toename van de koopkrachttoevoeiing. De distributieve mogelijkheden zullen de komende jaren toenemen. Echter, deze zijn niet toereikend voor de nu bekende plannen. Met andere woorden, er zal een distributieve overschrijding in deze sector zijn na de voorgenomen schaalvergrotingen.

Niet-dagelijkse sector

Het totale winkelaanbod in Weerselo in de niet-dagelijkse sector bedraagt 13 winkels met een oppervlakte van een kleine 3.500 m² w.v.o. Distributief gezien is er thans sprake van een forse overschrijding. Er zijn echter grote verschillen per branche. De distributieve onderbouwing hiervoor zou echter afzonderlijk voor die winkels gemaakt moeten worden en niet in algemene zin voor de gehele niet-dagelijkse sector. Zeker wat betreft de hoogfrequente branches is de toevoeging aan het centrumplan van Weerselo van belang in het kader van een complete branchering.

Horizon 2020

De huidige woningbouwplannen voor Weerselo zijn nog niet als 'hard' te benoemen. Voor de dagelijkse sector richting 2020, wordt uitgegaan dat deze sector slechts zeer beperkt in omvang zal kunnen toenemen.

Aandachtspunten

Bij het nieuwe winkelhart voor Weerselo zal vooral speciale aandacht geschonken moeten worden aan:

- compactheid & winkelsamenhang;
- courante winkelmaten én winkelvormen;
- goede toegankelijkheid én voldoende parkeren;
- veilig én aantrekkelijk verblijfsgebied;
- sober & doelmatige winkelsetting;
- bescheiden mogelijkheden voor assortimentsuitbreiding en/of toevoeging van branches;
- goede bereikbaarheid én vindbaarheid;
- een efficiënte voetgangersrouting;
- limitering van de uitbreidingsruimte voor de supermarktsector;
- doelmatig hergebruik van vrijkomende winkelpanden;
- winkelambiance passend bij dit dorp.

Het thans voorliggende winkelmodel voldoet grotendeels aan de ruimtelijke en functionele condities. Wel zal extra aandacht geschonken dienen te worden aan de continue beschikbaarheid van parkeerplaatsen voor de winkelbezoeker.

Conclusie

Gezien het goed functioneren van het huidige winkelbestand in Weerselo, bestaande uit een kwalitatief goed aanbod, kan worden geconcludeerd dat dit dorp (van slechts 3.000 inwoners) over een verrassend compleet winkelareaal beschikt.

Toch schuilen bij het winkelareaal van Weerselo ook enkele bedreigingen. Hierbij kunnen zaken als de winkelomvang van de supermarkt, de verspreide ligging van een deel van de winkels én de toenemende concurrentie in de regio worden genoemd.

Er zijn dan ook voldoende kansen om op een verbeterslag in te zetten.

Het versterken van de specifieke boodschappenfunctie (dagelijkse en hoogfrequente branches) van het winkelaanbod in Weerselo zal het centrale uitgangspunt dienen te zijn voor het dorp Weerselo. Dit impliceert een toekomstbestendig winkelmodel gericht op de verbetering van de winkelsetting van het winkelaanbod.

De distributieve mogelijkheden zijn bescheiden voor deze ingreep. Weliswaar is er sprake van enige distributieve uitbreidingsmogelijkheden in de dagelijkse sector, hier zal zeer zorgvuldig mee om moeten worden gegaan. Een goede ruimtelijke afstemming zowel vanuit het oogpunt van de verdeling binnen de dagelijkse sector in Weerselo (tussen bijvoorbeeld de bakkerij en slagerij en de supermarkt) als ook ten opzichte van de kernen in de directe omgeving.

Kortom, met een uitgekiend winkelmodel, qua branchering en winkelmeters, maar ook ten opzichte van de ruimtelijk-functionele opzet, zal de bevolking van Weerselo en omgeving straks voor een lange periode over een modern en compact winkelhart kunnen beschikken.

5 Onderzoek/verantwoording

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De volgende aspecten komen hierbij aan bod:

- bodem;
- geluid;
- bedrijven en milieuzonering;
- geur;
- luchtkwaliteit;
- flora en fauna;
- archeologie;
- waterhuishouding;
- externe veiligheid.

5.2 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater in het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom is verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd door Verhoeve Milieu B.V.³ In dit onderzoek zijn ook een verkennend asbestonderzoek en een infiltratieonderzoek meegenomen.

Verkennend milieukundig bodemonderzoek

Verkennend bodemonderzoek

Bisschopstraat 37, 39 en 39a

Uit het verkennende bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. In de zwak puin- en kolengruishoudende bovengrond zijn licht verhoogde gehalten met lood, zink en/of minerale olie aangetoond. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties met barium, naftaleen, som 1,2-dichloorethenen en/of tetrachlooretheen. Deze licht verhoogd gemeten gehalten/concentraties zijn dusdanig gering verhoogd gemeten dat risico's voor de volksgezondheid en het milieu als verwaarloosbaar klein mogen worden beschouwd. Aanvullend onderzoek hiervoor wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Echter in de bodemlaag van 0,4 tot 0,7 m-mv van boring 10 (matig puin) is een matig verhoogde gehalte met PAK aangetoond. Het matig verhoogde gehalte met PAK geeft formeel aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

Sint Remigiusstraat 2, 2a en 6 en Burg. Scholtensplein 1

Uit het onderhavig uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. In de bovengrond zijn plaatselijk licht ver-

³ Verhoeve Milieu B.V. Verkennend bodemonderzoek, verkennend asbestonderzoek en infiltratieonderzoek, 8 maart 2011, project 181008.

hoogde gehalten met lood, zink en/of PAK aangetoond. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties met barium, naftaleen, som 1,2-dichloorethenen en/of tetrachloorethenen. Deze licht verhoogd gemeten gehalten/concentraties zijn dusdanig gering verhoogd gemeten dat risico's voor de volksgezondheid en het milieu als verwaarloosbaar klein mogen worden beschouwd. Aanvullend onderzoek hiervoor wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Verkennd asbestonderzoek

Bisschopsstraat 37, 39 en 39a

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de Bisschopstraat 37,39 en 39a zintuiglijk en analytisch geen asbest is aangetroffen. De locatie is voldoende onderzocht.

St. Remigiusstraat 2, 2a en 6 en Burgemeester Scholtensplein 1

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de St. Remigiusstraat 2, 2a en 6 en Burgemeester Scholtensplein 1 zintuiglijk en analytisch geen asbest is aangetroffen. De locatie is voldoende onderzocht.

Infiltratieonderzoek

Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat de bodemlaag van 0,6 tot 1,1 m-mv vrij goed tot goed doorlatend is.

Aanvullende bodemanalyse

Dit aanleiding van dit onderzoek⁴ (3^e herbemonstering) is dat bij het eerdere bodemonderzoek een sterk verhoogde concentratie minerale olie is gemeten bij peilbuis 06. Uit een later uitgevoerde 2^e bemonstering bleek echter geen verhoogde concentratie. Uit de analyseresultaten blijkt dat ook tijdens de 3^e herbemonstering geen verhoogde concentratie met minerale olie in peilbuis 06 is gemeten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat peilbuis 06 geen verhoogde concentratie minerale olie bevat. De analyseresultaten van de 1^e bemonstering worden niet representatief geacht.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

5.3 Geluid

Inleiding

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin het geluid veroorzaakt door het spoor- en wegverkeer het woonmilieu mag belasten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen "geluidsgevoelige objecten" en "niet geluidsgevoelige objecten". Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen.

⁴ Analyseresultaten herbemonstering Peilbuis 06 t.b.v. Centrumgebied Weerselo, Verhoeve Milieu, Kenmerk Advies/VMO/MRO/MRO/181008, 26 april 2011

Tevens kent de Wgh een onderzoeksplicht bij de aanleg van nieuwe wegen of een reconstructie van wegen. Bij deze situatie wordt gekeken in hoeverre de geluidshinder afkomstig van deze weg acceptabel is bij de nabij gelegen woningen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet onder meer in woningen en winkels. Dit zijn geluidgevoelige functies. Om die reden is akoestisch onderzoek nodig.

Onderzoek

Inleiding

Er is een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd naar de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer op de Bisschopstraat, De Aanleg en de St. Remigiusstraat ter plaatse van de toekomstige appartementen en woningen binnen het plangebied. In het onderhavige onderzoek is er geen rekening mee gehouden dat er een nieuwe rondweg rondom Weerselo ligt. Het onderzoek heeft alleen betrekking op de 'eerste fase' van het plan, dat wil zeggen het deel dat direct gerealiseerd kan worden (dus niet de wijzigingsbevoegdheden).

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de toekomstige appartementen en woningen. De geluidbelastingen zijn vastgesteld door middel van Standaard Rekenmethode II, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (SRMII-2006).

Onderzoekresultaten

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelastingen ten gevolge van De Aanleg en de Bisschopstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijden. Hiervoor dient voor beide wegen een hogere waarde procedure te worden doorlopen. De maximale hogere waarde van 63 dB voor binnenstedelijke gebied wordt niet overschreden. De gecumuleerde geluidbelasting van het wegverkeer van de drie wegen exclusief de aftrek ex. Artikel 110g Wgh, bedraagt maximaal 67 dB op de gevel van de toekomstige appartementen en woningen. De waarde van 53 dB (33 + 20 (standaard wering gevel)) wordt ter plaatse van de gevels van de toekomstige appartementen en woningen overschreden. Derhalve dienen er geluidwerende voorzieningen bepaald te worden om aan het maximale binnenniveau van 33 dB(A) te kunnen voldoen.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat op een aantal locaties de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Er dient daarom een hogere waarde procedure te worden doorlopen. Ook wordt op één locatie de maximale waarde van 63 dB overschreden. Hiervoor geldt dat hier geluidwerende voorzieningen dienen te worden bepaald om aan het maximale binnenniveau te voldoen.

⁵ Briefrapport, Plan Centrum Weerselo, Rapport wegverkeerslawaaai, bestaande wegen, datum 6 juni 2011, kenmerk 11.030, Munsterhuis Geluidsadvies B.V.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Om die reden wordt hieronder op de volgende onderzoeksvragen ingegaan:

1. Zijn er bestaande hindergevoelige functies in de omgeving die mogelijk leiden tot hinder voor de nieuwe hindergevoelige functies binnen het plan?
2. Worden in het onderhavige plan nieuwe hindergevoelige functies gerealiseerd die mogelijk leiden tot hinder voor nieuwe of bestaande hindergevoelige functies in de omgeving of binnen het plan?

Milieucontouren bedrijven

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden wordt aansluiting gezocht bij de indicatieve afstanden genoemd in de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (VNG-uitgeverij, Den Haag, editie 2009). Deze VNG-publicatie geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen. De in de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* genoemde richtafstanden dienen niet zonder meer te worden toegepast in elke situatie. De afstanden moeten worden afgestemd op de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden in principe gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De bruikbaarheid voor bestaande situaties, waarin sprake is van gemengd gebied, is beperkt. Uitgangspunt in dit geval is dat de milieuhinder niet mag toenemen.

Gebieden met functiemenging

In de VNG-publicatie wordt een aparte systematiek gehanteerd voor zogenaamde gebieden met functiemenging. Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. In algemene zin geldt voor gebieden met functiemenging dat in vergelijking met gewone woongebieden en dergelijke, de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden teruggebracht. Voor de gebieden met functiemenging is een andere lijst opgesteld met een andere categorie aanduiding. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

- A. Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen – in gebieden met functiemenging – kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- B. Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

- C. Categorie C: De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aange-wezen.

Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn onder meer winkelgebieden van dorpskernen en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies. Uitgaande van de VNG-publicatie kan de omgeving van onderhavig plangebied worden aangemerkt als gemengd gebied.

Eerste onderzoeksvraag

Gevoelige functies worden bepaald door een langdurige aanwezigheid van mensen. Hindergevoelige functies zijn met name woningen, maar ook winkels, ziekenhuizen, scholen, sportterreinen en accommodaties voor verblijfsrecreatie. In de omgeving van het plangebied zijn woningen, horeca, winkels, kantoren, een school en een kerk gelegen. Al deze functies kunnen binnen de bedrijvenlijst van gebieden met functiemenging worden ondergebracht onder categorie A. Deze functies zijn aanpandig aan gevoelige functies mogelijk. In onderhavig plan is hiervan echter geen sprake. Wat dit aspect betreft zijn er dus geen belemmeringen.

Tweede onderzoeksvraag

Algemeen

Een winkelgebied met diverse functies kan zorgen voor hinder voor de omgeving. In het centrum zijn een supermarkt en diverse detailhandelfuncties ondergebracht. Daarnaast wordt in het voormalige gemeentehuis horeca gerealiseerd. Conform de VNG-publicatie voor gebieden met functiemenging kunnen deze functies worden geschaard worden onder categorie A. Deze functies zijn aanpandig aan gevoelige functies mogelijk. Voor wat betreft het bestemmingsplan levert dit geen belemmeringen op.

Geluid supermarkt

Inleiding

Wat betreft het geluid als gevolg van de supermarkt is een nader onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch prognose onderzoek⁶ is uitgevoerd naar de geluidemissie van een toekomstige supermarkt waarbij tevens het indirecte geluidhinder van de parkeerterreinen en de bewegingen van de bevoorrading van winkels berekend is.

Het doel van het onderzoek is de vaststelling van de geluidbelasting in de omgeving veroorzaakt door de activiteiten bij de toekomstige supermarkt. Het akoestisch prognose onderzoek is uitgevoerd conform de Handleiding Meten en Rekenen Industriela-waai 1999 ten behoeve van een bestemmingsplanwijziging.

Geluidbronnen die in beschouwing zijn genomen betreffen vrachtwagens al dan niet gekoeld, koeling van de vrachtwagens, condensor op het dak van de supermarkt en het rijden met personenauto's. Bewegingen die plaatsvinden op de parkeerterreinen kunnen worden beschouwd als indirecte geluidhinder.

De geluidshinder afkomstig van inrichtingen zijn beoordeeld op basis van drie documenten, dit zijn de "Nota Geluidsbeleid" (Gemeentelijk Geluidsbeleid), het Activiteiten-

⁶ Akoestisch prognose onderzoek Toekomstige Supermarkt centrum te Weerselo, Munsterhuis Geluidsadvies B.V., kenmerk 11.030, 20 april 2011

besluit en de circulaire "Geluidhinder veroorzaakt door wegverkeer van en naar de inrichting".

Het onderzoek is gebaseerd op een inventarisatie van de bedrijfsvoering, leveranciergegevens, literatuurgegevens en expertise van het adviesbureau. Aan de hand van de verkregen gegevens is een akoestisch rekenmodel vervaardigd waarmee de geluidniveaus zijn berekend.

Onderzoeksresultaten

Op basis van onderhavig akoestisch onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de dichtstbijzijnde appartementen van derden maximaal 45 dB(A) etmaalwaarde.
- De grenswaarden van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit en de ambitiewaarde van 45 dB(A) uit het Gemeentelijk geluidsbeleid wordt niet overschreden ten gevolge van geluidshinder afkomstig uit de inrichting.
- Het maximale geluidniveau ter plaatse van de woningen bedraagt maximaal 38 dB(A) als gevolg van de condensor.
- De normen voor het maximale geluidniveau worden niet overschreden.
- Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarden van 50 dB(A) etmaalwaarde vanwege verkeer op de openbare weg (parkeerterrein en wegen) in de dag en avondperiode op meerdere plaatsen wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaal wordt niet overschreden. Overschrijding van deze voorkeursgrenswaarde is toegestaan tot 65 dB(A) etmaalwaarde, indien:
 - o redelijkerwijs geen bron- of geluidwerende maatregelen in de overdrachtsfeer kunnen worden getroffen;
 - o het binnenniveau veroorzaakt door het geheel aanwezige wegverkeer de maximaal toelaatbare binnengrenswaarde van 35 en 30 dB(A) in respectievelijk de dag en de avondperiode niet overschrijdt.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat wat betreft het geluid afkomstig uit de inrichting (de supermarkt) de geluidsnormen niet worden overschreden.

Wel wordt de voorkeursgrenswaarden ten gevolge van het verkeer op de wegen en het parkeerterrein overschreden. De maximale grenswaarde wordt echter niet overschreden. Om die reden leidt het geluid afkomstig van het bedrijf niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmering op voor de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.

5.5 Geur

Algemeen

Inleiding

Wanneer geurgevoelige objecten (woningen zijn onder andere zijn geurgevoelig) worden opgericht in de nabijheid van een veehouderij, dan dient op basis van de Wet geurhinder en veehouderij te worden beoordeeld of er mogelijke belemmeringen te verwachten zijn als gevolg van agrarische activiteiten in de omgeving.

De gemeente Dinkelland heeft een quick scan⁷ laten uitvoeren om inzicht te krijgen in de knelpunten die er binnen haar grondgebied zijn ten aanzien van geurhinder als gevolg van de aanwezige veehouderijen. Daarbij zijn de beoogde ruimtelijke en functionele ontwikkelingen uit de structuurvisie van de gemeente Dinkelland beschouwd. Hieronder viel ook de herontwikkeling van het centrum van Weerselo.

Wetgeving

Bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan dienen, voor wat betreft geurhinder van veehouderijen, de volgende vragen te worden beantwoord:

- a. Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?
- b. Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij en derden), ook wel 'omgekeerde werking' genoemd?

Resultaten

Met de quick scan is inzichtelijk gemaakt of het vaststellen van andere waarden of afstanden dan die wettelijk gelden op grond van de Wvg gewenst is. Uit de uitkomsten blijkt dat in de huidige c.q. bij een vergunde situatie in geen enkel ontwikkelgebied sprake is van een slechte geursituatie.

Met uitzondering van enkele gebieden in Lattrop en Ootmarsum wordt overal voldaan aan de 'wettelijke norm' voor de achtergrondbelasting.

Dit wil overigens niet zeggen dat in elk ontwikkelgebied wordt voldaan aan de wettelijke norm voor de voorgrondbelasting door een individuele veehouderij. Uit het eerder voor Weerselo uitgevoerd geuronderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de 'wettelijke norm' voor de achtergrondbelasting, maar niet aan de wettelijke norm voor de voorgrondbelasting. Voor dit gebied is dus een afwijkend beschermingsniveau nodig.

Conclusie

Het aspect 'geur' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan. In het kader van de voorgrondbelasting dient wel een afwijkend beschermingsniveau te worden vastgesteld. Deze vaststelling zal parallel aan dit bestemmingsplan verlopen.

⁷ Quick scan geur en veehouderijen Dinkelland, Stroop raadgevende ingenieurs bv, kenmerk: 093439-00, 28 september 2010

5.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling. Niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle projecten moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB en aangezien het NSL inmiddels in werking is getreden, bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1.500 woningen of 10 hectare bruto vloeroppervlak kantoren.

Onderzoek

Het onderhavige plan omvat diverse functies: detailhandel, kantoren, woningen, dienstverlening, voorzieningen en detailhandel. De ministeriële regeling kwantificeert de NIBM-grens voor woningen en kantoren. Gesteld kan worden dat de plannen voor wat betreft deze functies (ver) onder de NIBM-grens blijven.

Voor wat betreft de overige functies geldt dat voor deze functies de ministeriële regeling NIBM de (N)IBM-grens niet kwantificeert. Alhoewel, gezien de beperkte schaal van onderhavig plan, verwacht kan worden dat ook voor deze functies geldt, dat deze ver onder de NIBM-grens blijven, kan dit dus niet meteen worden aangetoond. Om deze reden zal nog een nadere luchtkwaliteitstoets plaatsvinden.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat onderhavig project waarschijnlijk niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Aangezien niet voor alle in het plangebied voorkomende functies direct kan worden gesteld dat onder de NIBM-grens wordt gebleven, zal nog een nadere luchtkwaliteitstoets plaatsvinden. Deze is in ieder geval ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan toegevoegd aan deze toelichting.

5.7 Cultuurhistorie en archeologie

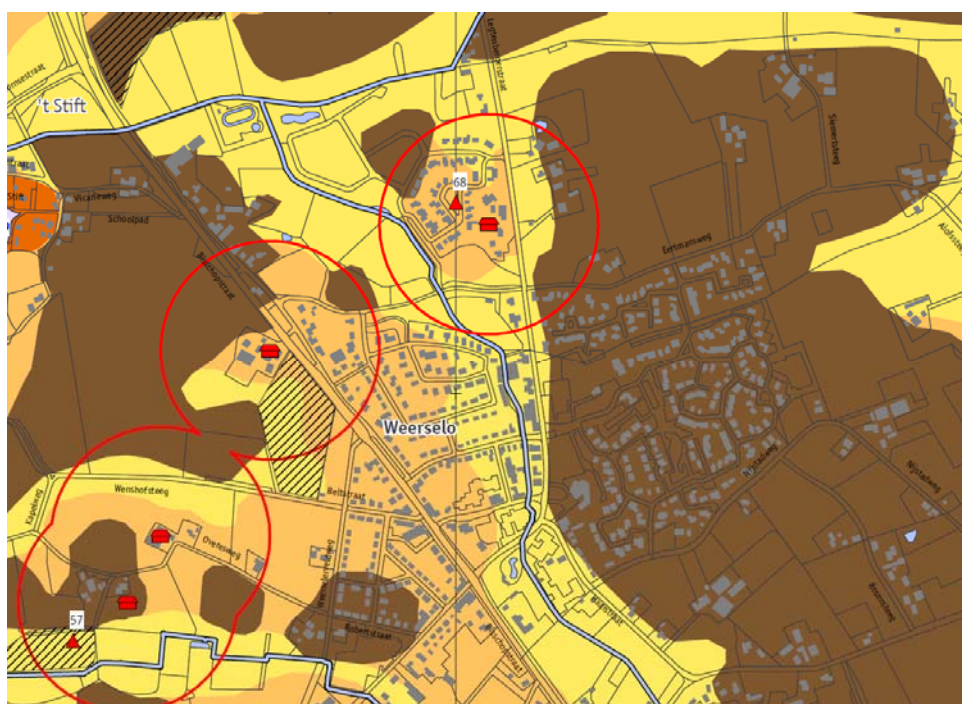
Cultuurhistorie

Er bevinden zich binnen het plangebied of in de nabijheid geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Onderhavig plan zal dus geen cultuurhistorische waarden schaden.

Archeologie

Inleiding

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans of indien het plangebied niet is gekarteerd.



Gemeente Dinkelland

Archeologische verwachtings- en advieskaart

Atlasbijlage bij RAAP-rapport 1557, schaal 1:10.000

legenda

geomorfologie

dekzandlandschap

dekzandhoogten en -ruggen

dekzandhoogten en -ruggen met een plaggendek

dekzandwelvingen en -vlakten

beekdalen en overige laagten

beleidsadvies

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

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

archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 5000 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Voor gebieden kleiner dan 5000m² geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

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.

Gemeentelijke archeologische beleidskaart

De gemeente heeft voor het gemeentelijke grondgebied een eigen archeologische beleidsadvieskaart laten opstellen (Gemeente Dinkelland, Archeologische verwachtings- en advieskaart, ISSN: 0925-6229, september 2007). Op de hierboven opgenomen uitsnede van de bij dit rapport opgenomen beleidsadvieskaart is het onderhavige plangebied opgenomen. Uit de kaart is op te maken dat onderhavig plan binnen verschillende deelgebieden valt binnen het dekzandlandschap. Er is sprake van een deels middelmatige (dekzandwelingen en –vlaktes) en deels lage indicatieve archeologische waarde (beekdalen en overige laagten). Per categorie is een archeologisch beleidsadvies gegeven.

Op basis van de Archeologische verwachtings- en advieskaart ligt het plangebied in een gebied met dekzandwelingen en –vlakten en beekdalen en overige laagten. Voor gebieden groter dan 5000 m² dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Aangezien het onderhavige plangebied groter is dan 5000 m², is archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Archeologisch onderzoek

In januari/februari 2011 is in opdracht van Gemeente Dinkelland door Ingenieursbureau Oranjewoud BV een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, uitgevoerd ter plaatse van het centrum van Weerselo, gemeente Dinkelland⁸.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied zich bevindt in het centrum van Weerselo. De omgeving van het plangebied ligt aan de westzijde van de noord-zuid georiënteerde stuwwal Oldenzaal-Enschede en betreft keileem bedekt met dekzand. Binnen het plangebied worden resten verwacht uit het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd.

Een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, verkennende fase, is uitgevoerd om de verwachting uit het bureauonderzoek te toetsen. Uit het inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, is gebleken dat het plangebied grotendeels is verstoord. De bodem bestaat uit een 0,45 tot 1,35 m dikke verstoorde zandlaag (met recent baksteenpuin en soms glas) op een C-horizont bestaande uit zeer fijn zand. In de boringen in het oostelijk deel (boringen 3 t/m 6) is een ophogingspakket van circa 1,2 m dikte aanwezig in een restant van een beekdalletje. In het westelijk deel van het plangebied ligt een dekzandkop of -rug, waar de bodem tot circa 0,75 cm - mv is verstoord. Er werden geen archeologische indicatoren in de boringen aangetroffen. Op grond van de ophoging en/of verstoring binnen het plangebied wordt hier geen vervolgonderzoek aanbevolen en wordt geadviseerd om het gehele plangebied vrij te geven wat betreft archeologie.

Conclusie

Het onderhavige plangebied is onderzocht op de aanwezigheid van archeologische waarden. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Er worden dus geen archeologische waarden verwacht. Een nader onderzoek is niet nodig en het aspect 'archeologie' is hiermee voldoende afgekaart.

⁸ Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek centrum Weerselo, gemeente Dinkelland, kenmerk Archeologische Rapporten Oranjewoud 2011/9, nummer 238717, revisie 01, februari 2011, Oranjewoud B.V.

5.8 Flora en fauna

Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Hieronder komen de onderzoeken aan de orde die in het kader van de gebiedsbescherming en soortenbescherming uitgevoerd zijn.

Gebiedsbescherming

Inleiding en aanleiding

In het kader van de gebiedsbescherming is een onderzoek uitgevoerd⁹. In dit onderzoek zijn de effecten van onderhavig plan op het Natura 2000-gebied Lemselermaten inzichtelijk gemaakt. Het plan kan immers mogelijk indirect significant verstorende of verslechterende effecten op de instandhoudingsdoelen van dit gebied hebben, bijvoorbeeld door een geluid- of lichttoename. Gezien de afstand tot de planlocatie worden echter geen effecten verwacht ten aanzien van andere Natura 2000 gebieden in de omgeving.

Wetgeving

De bescherming van Natura 2000-gebied Lemselermaten is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998). Om schade aan de natuurwaarden waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, te voorkomen, bepaalt de Nbw 1998 dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning (artikel 19d, eerste lid). Ook plannen moeten getoetst worden op eventuele gevolgen voor de Natura 2000-gebieden (artikel 19j).

Onderzoek

In het onderzoek heeft een effectenbeoordeling plaatsgevonden van de verschillende storingsfactoren. Hiervoor is de effectenindicator van het Ministerie van EL&I gebruikt. De volgende effecten zijn bekeken: oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten.

Resultaten

Op grond van het onderzoek wordt duidelijk dat de storingsfactoren die door de effectenindicator worden aangegeven niet optreden en dus niet relevant zijn, dit geldt ook voor de effecten van verzuring en vermeting.

De gevolgen van een planontwikkeling moeten worden beoordeeld in samenhang met andere plannen en projecten (cumulatie effecten). Aangezien is geconcludeerd dat in het geheel geen sprake is van verslechterende of verstorende effecten, kan worden geconcludeerd dat een beoordeling van cumulatieve effecten niet hoeft plaats te vinden.

Conclusie

Het centrumplan Weerselo leidt niet tot verslechtering en/of significante verstoring op habitattypen of soorten waarvoor instandhoudingsdoelen gelden in het Natura 2000-

⁹ Voortoets Natuurbeschermingswet 1998, centrumplan Weerselo, Witteveen+Bos, kenmerk WSL6-1, 19 mei 2011

gebied Lemselermaten. Het aanvragen van een Nbw 1998 vergunning en het uitvoeren van een passende beoordeling of een verslechteringstoets is niet nodig.

Soortenbescherming

Inleiding

Wat betreft de soortenbescherming heeft Hamabest BV een quickscan uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet en andere vigerende natuurwetgeving verricht¹⁰. Onderhavige quickscan is gebaseerd op bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek is op 13 oktober 2010 uitgevoerd. Het plangebied is gelegen in het centrum van Weerselo en betreft bebouwing afgewisseld met groen- c.q. parkelementen. Een groot gedeelte van het Burgemeester Scholtensplein is ingericht als parkeerterrein.

Voor de centrumlocatie bestaan herinrichtingsplannen. De plannen zullen gefaseerd worden uitgevoerd. Het plangebied is in onderhavige rapportage opgedeeld in meerdere onderzoeksgebieden. De opdeling is gebaseerd op de gefaseerde aanpak en op de terreinkenmerken. De deelgebieden zijn als volgt:

- Deelgebied A: Het grasveld ten zuidoosten van het Burgemeester Scholtensplein;
- Deelgebied B: Het Burgemeester Scholtensplein met aangelegen bebouwing;
- Deelgebied C: Het gedeelte ten oosten van de Legtenbergerstraat;
- Deelgebied D: Het gedeelte ten westen van de Bischofstraat.



Gebiedsaanduiding ecologisch onderzoek

Beoordeling

Op basis van onderhavige quickscan is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingrepen in de deelgebieden 'A' en 'C' procedurele gevolgen zijn ex. artikel 75 vierde lid, onderdeel C, Flora- en faunawet.

Alle soortgroepen

Er zijn geen strikt beschermde plant- en diersoorten aangetroffen binnen de deelgebieden 'A' en 'C' en deze worden ook niet verwacht.

- Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn voor het plangebied.

¹⁰ Quickscan flora en fauna Burgemeester Scholtensplein e.o. te Weerselo, kenmerk R10.365-GML-F01, 1 november 2010, Hamabest BV

Op basis van onderhavige quickscan is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingrepen in de deelgebieden 'B' en 'D' procedurele gevolgen zijn ex. artikel 75 vierde lid, onderdeel C, Flora- en faunawet.

Vogels
Er zijn jaar rond beschermde nesten aangetroffen van de huismus onder de dakpannen. Er dienen mitigerende (of compenserende) maatregelen te worden genomen: ▪ In de toekomstige opstallen dient voldoende nestgelegenheid te worden aangebracht. Dit kan door voldoende vogelvides of speciale dakpannen aan te brengen. ▪ Voor de periode tussen sloop en nieuwbouw dienen alternatieve verblijfplaatsen te worden gecreëerd. ▪ De sloop van de opstallen en de schuren dient buiten het broedseizoen plaats te vinden. ▪ De groenstructuren in de directe omgeving van de woningen dienen zoveel mogelijk gehandhaafd of versterkt te worden. <i>Indien bovenstaande mitigerende/compenserende maatregelen (zie ook hoofdstuk 6 vogels) worden uitgevoerd zal voorkomen worden dat er (tijdelijk) geen functionele nestplaatsen meer aanwezig zijn voor de huismus. Artikel 11 van de Flora- en faunawet wordt derhalve niet overtreden. Een positieve afwijzing (ontheftingsaanvraag) van Dienst Regelingen wordt in onderhavige situatie niet nodig geacht.</i>
Vleermuizen
Binnen het plangebied zijn potentiële verblijfplaatsen aanwezig van vleermuizen. Met name de toegankelijke ruimtes van de spouwmuren en boeidelen van de te slopen opstallen zijn in potentie geschikt als zomerverblijf, winterverblijf, kraam- en of paarlocatie. De eventuele locaties en functies zullen nader bepaald moeten worden. <i>Er dient een nader onderzoek naar vleermuizen te worden uitgevoerd.</i>
Eekhoorn
Binnen het plangebied zijn vraatsporen aangetroffen van de eekhoorn. Tevens is door omwonende aangegeven dat de eekhoorn ten oosten van de Bisschopstraat (deelgebied 'D') regelmatig wordt waargenomen. De mogelijkheden voor nestlocaties zijn beperkt maar potentieel. Het bepalen van de functie van het plangebied met betrekking tot de eekhoorn zal in een nader onderzoek vastgesteld moeten worden. <i>Er dient een nader onderzoek naar eekhoorns te worden uitgevoerd.</i>
Overige soortgroepen
Er zijn verder geen strikt beschermde plant- en diersoorten aangetroffen binnen de deelgebieden 'B' en 'D' en deze worden ook niet verwacht. <i>Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie <u>geen</u> procedurele gevolgen zijn voor het plangebied betreft de overige soortgroepen.</i>

Zorgplicht

Ten aanzien van de ingrepen is nog een algemeen geldende voorwaarde vanuit de Flora- en faunawet van toepassing: Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

Conclusie

De soortenbescherming is met het uitgevoerde onderzoek voldoende bekeken. Er zijn geen bijzonderheden, op één uitzondering na. Er dient namelijk een nader onderzoek naar eekhoorns plaats te vinden. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd en in ieder geval ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan toegevoegd worden aan deze toelichting.

Algemene conclusie

De gebieds- en soortenbescherming die bij het aspect 'flora en fauna' van belang zijn bij onderhavig plan, zijn onderzocht. Vanuit gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen. Ook vanuit soortenbelemmeringen zijn er geen belemmering, met dien verstande dat er nog een nader onderzoek eekhoorns dient plaats te vinden. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd. De resultaten worden te zijner tijd toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

5.9 Waterparagraaf

5.9.1 Watertoets

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt 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 de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de 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).

5.9.2 Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit van de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden haalbare doelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding, de Nota Ruimte en het Advies Waterbeheer 21e eeuw. In de provincie Overijssel is de in 2006 vastgestelde partiële herziening Ruimte en Water van het streekplan 2000+ richtinggevend voor waterschap en gemeenten.

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het vigerende waterbeheerplan. Diverse aspecten van het waterbeleid zijn verder uitgediept in aparte beleidsnota's. Voor het ruimtelijk relevante aandachtsgebied vasthouden en bergen van water is de "Beleidsnota Retentie" opgesteld. De uitgangspunten en wensen voor de inrichting en het beheer van beken en overige waterlopen zijn verwoord in de "Onderhoudbeheerplannen (OBP)" en meer recent in de "Stroomgebied Actie Plannen (STAP)". De notitie "Afkoppelen / niet aankoppelen" geeft de visie van het Waterschap Regge en Dinkel weer over de wijze waarop met hemelwater moet worden omgegaan en bevat een beslisboom voor de juiste keuze van hemelwaterafvoer in verschillende situaties. De uitgangspunten en randvoorwaarden die het waterschap hanteert voor het toetsen van de basisinspanning en het ontwerp van rioolstelsels in samenhang met het oppervlaktewatersysteem, zijn opgenomen in de nota "Actualisering Rioleringsbeleid". Daarnaast is de "Keur van het Waterschap Regge en Dinkel" een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met het Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk waterplan en het gemeentelijk rioleringsplan van belang voor het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

5.9.3 Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe “eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren” is hierbij leidend.

5.9.4 Hemelwater en afvalwater

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

5.9.5 Invloed van het plan op de waterhuishouding

Over het plan heeft vooroverleg plaatsgevonden tussen de gemeente Dinkelland en het waterschap Regge en Dinkel. Daarbij zijn de uitgangspunten voor de waterhuishouding besproken en is overeenstemming bereikt over de wijze waarop nadelige gevolgen van de uitbreiding van het centrum plan Weerselo voor de waterhuishouding worden gecompenseerd.

5.9.6 Oppervlaktewater

Het centrum plan Weerselo raakt aan de oostzijde de Weerselerbeek (21-2-1). Deze waterloop heeft in het waterbeheerplan de functie “NEWW” netwerk ecologisch waardevolle wateren gekregen. Verder is de genoemde waterloop opgenomen op de legger der wateren van het Waterschap Regge en Dinkel. Op deze waterloop is dan ook de Keur van toepassing. Het centrum plan Weerselo moet worden afgestemd op de Weerselerbeekvisie. In het plan wordt rekening gehouden met de ambities van het waterschap. Voor werkzaamheden binnen de keurzones van de watergangen zal een watervergunning worden aangevraagd.

5.9.7 Hemelwater

Uitgangspunt bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een toename van het verhard oppervlak is dat deze toename niet mag leiden tot een versnelde afvoer van hemelwater uit het plangebied, zelfs niet bij maatgevende neerslaghoeveelheden. Het Waterschap Regge en Dinkel hanteert als uitgangspunt bij een inbreiding dat er zoveel mo-

gelijk water binnen het plangebied geborgen moet kunnen worden en dat de afvoer via het oppervlaktewatersysteem zelfs bij deze extreme omstandigheden niet meer dan 2,4 liter per seconde per ha mag bedragen. Hemelwater dat afstroomt van marktplainen en drukke verkeerswegen is enigszins verontreinigd. Dit water dient eerst een zuiverende voorziening te passeren alvorens afvoer naar oppervlaktewater is toegestaan. Een infiltratievoorziening met zuiverende werking is een oplossing. Bij erg drukke wegen en marktplainen kan het van de weg en marktplaats afkomstige water dermate verontreinigd zijn dat afvoer via het rioolstelsel de voorkeur verdient.

Door de inbreiding van het centrum plan Weerselo neemt het verhard oppervlak toe met ca. 3.000 m².

In het centrumplan is gekozen om de daken af te koppelen van het gemengd stelsel. Het dakwater wordt geïnfiltreerd in de bodem door middel van een IT-riool. Het hemelwater dat valt op de relatief schone straten infiltreert ook in het IT-riool.

In extreme omstandigheden mag het IT-riool niet meer dan 2,4 liter per seconde per ha overstorten op onze watergang de Weerselerbeek (21-2-1).

Bij erg drukke straten 'De Bisschopstraat en De Aanleg' en bij het marktplaats kan het van de weg en marktplaats afkomstige water dermate verontreinigd zijn dat afvoer via het rioolstelsel de voorkeur verdient.

5.9.8 Watertoetsproces

De gemeente Dinkelland heeft het waterschap tijdig ingelicht over de planvorming. Hierdoor heeft het waterschap de gemeente Dinkelland goed op de hoogte kunnen stellen van de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plan. Indien tijdens de uitvoering de waterhuishouding nader uitgewerkt wordt, wordt het waterschap daarover ingelicht.

5.9.9 Conclusie

Het aspect 'waterhuishouding' heeft voldoende aandacht gehad. In het kader van de watertoets is overleg geweest met het waterschap en is de waterhuishoudkundige oplossing gekozen zoals die hiervoor is besproken in de waterparagraaf. Het plan zal conform de genoemde uitgangspunten worden uitgewerkt en uitgevoerd.

5.10 Externe veiligheid

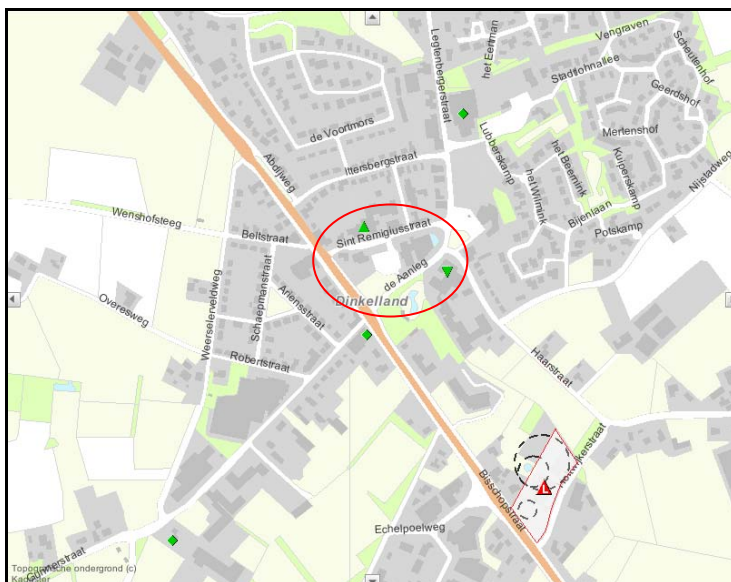
5.10.1 Inleiding

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind. Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden. Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen met een degelijke motivering is toegestaan. Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende

bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

5.10.2 Stationaire bronnen

Om in beeld te brengen of er in het plangebied of in de nabijheid daarvan stationaire bronnen aanwezig zijn is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Een uitsnede daarvan is op de navolgende afbeelding weergegeven. Hieruit blijkt dat geen stationaire bronnen in of nabij het plangebied zijn gelegen.



Uitsnede provinciale risicokaart Overijssel bron: www.risicokaart.nl

5.10.3 Mobiele bronnen

Wegverkeer

Direct langs het plangebied loopt de N343. Dit is een provinciale weg, die is vrijgegeven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit tellingen van de jaarintensiteit van de Dienst Verkeer en Scheepvaart (DVS), een onderdeel van Rijkswaterstaat, blijkt dat de betreffende route N343 geen $PR 10^{-6}$ heeft. Op grond hiervan is er geen ruimtelijke beperking en hoeft het $PR 10^{-6}$ niet berekend te worden. Op basis van het EV-beleid gemeente Dinkelland blijkt dat het groepsrisico geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat de provinciale weg N343 geen $PR 10^{-6}$ contour heeft en dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Er doen zich dus geen knelpunten voor. Andere grotere wegen liggen op meer dan 200 meter afstand van de planlocatie. Volgens de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verdere beoordeling van risico's bij grotere afstanden dan 200 meter niet nodig.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert, over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen problemen spelen met externe veiligheid. Dit blijkt ook uit de inventarisatiestudie 'CO-EV/Anker' van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (februari 2006). In de nabijheid van het plangebied zijn geen knelpunten geïdentificeerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans geen veiligheidsknelpunten op.

Naast de inventarisatiestudie 'COEV/Anker' dient ook ingegaan te worden op het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen. In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2006) die is toegezonden aan de Tweede Kamer, wordt het basisnet aangekondigd, waarin voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor wordt bepaald welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte er omheen kan worden gebruikt. Het basisnet maakt duidelijk over welke verbindingssystemen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied. Bestuurders, bedrijfsleven, omwonenden, hulpverleners en rampenbestrijding weten zo waar ze aan toe zijn. De concept resultaten voor het 'basisnet weg' zijn in maart 2008 gerapporteerd. Voor de geïnventariseerde wegen blijkt dat, zelfs over wegen waar veel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het veiligheidsrisico gering te zijn. Het is dan ook niet te verwachten dat de lokale wegen rondom het plangebied knelpunten opleveren wanneer deze worden beschouwd conform de nieuwe systematiek van het basisnet.

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied dan ook niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Railverkeer

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoortraject. Hierdoor is het aspect railverkeer niet nader onderzocht.

Scheepvaart

Bevaarbaar water, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, bevindt zich niet in de nabijheid van het plangebied. Dit aspect behoeft dan ook niet verder te worden beoordeeld.

Hoogspanningleidingen

In de nabijheid van het plangebied is geen bovengrondse hoogspanningsleiding aanwezig. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden.

Buisleidingen en aardgasleidingen

Bij de beoordeling van leidingen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in of in de omgeving van het plangebied wordt onderscheid gemaakt in twee typen leidingen. Enerzijds zijn dit de hoge druk aardgasleiding (hoofdtransportleiding) en anderzijds buisleidingen (transport van grondstoffen en chemische stoffen). Aardgasleidingen van het distributienet hebben een veel beperkter risicocontour. Daarvoor behoeven alleen de toetsings-, bebouwings- en zakelijke rechtsafstand in acht te worden genomen.

In de nabijheid van het plangebied is geen hoge druk aardgasleiding (hoofdtransportleiding) of andere leiding gelegen. Het risico naar dit type leidingen hoeft dan ook niet verder te worden onderzocht.

5.10.4 Conclusie

Het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied geen belemmering in het kader van de externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltel-bepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en afwijkingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'onthefing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogde resultaten, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Inleiding

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

- Centrum;
- Detailhandel;
- Groen;
- Maatschappelijk;
- Maatschappelijk - begraafplaats;
- Verkeer;
- Wonen;
- Leiding-water.

Deze bestemmingen worden hierna toegelicht.

Centrum

Deze bestemming is gelegd op het grootste deel van het plangebied, namelijk de gebouwen en gronden waar de centrumfuncties worden gerealiseerd. De bestemmingsregels is hierop toegesneden en staat het volgende toe:

- Detailhandel (geen perifere of grootschalige detailhandel);
- Supermarkt ter plaatse van de aanduiding "supermarkt";
- Dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
- Het wonen op de verdieping(en) en mantelzorg bij wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten" het wonen niet is toegestaan;
- Horeca categorie 1 (overal) en categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 2";
- Kantoren.

Wonen op de verdiepingen is in principe overal mogelijk, tenzij er een aanduiding 'wonen uitgesloten' aanwezig is. Deze aanduiding is van toepassing op het bestemmingsvlak ter plaatse van het voormalige gemeentehuis. Daar waar wonen op de begane grond is toegestaan is dit eveneens aangeduid.

Gebruik van de gebouwen voor bedrijven zijn specifiek uitgesloten.

Wat betreft horeca is alleen categorie 2 toegestaan. Categorie 2 betreft horeca gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café restaurant e.d. Categorie 1 is dus niet toegestaan (de lichtere typologie: een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dag-recreatie).

De bebouwingsregeling geeft hiernaast bouwregels over met name goot- en bouw-hoogte van de gebouwen en de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde. Van bijbehorende bouwwerken (bij woningen) is geen sprake in deze bestemming.

Detailhandel

Deze bestemming is gelegd op het bestaande winkelpand aan de St. Remigiusstraat dat op termijn zal verdwijnen. De regeling is gebaseerd op het toestaan van de huidige situatie. Er wordt detailhandel toegestaan (niet zijnde perifere detailhandel, groot-schalige detailhandel en/of supermarkten), alsmede een woning op de begane grond (wonen op de verdieping is ook mogelijk).

Groen

Het betreft een eenvoudige regeling die is gebaseerd op behoud van de groen- en waterkwaliteiten. De bestemming staat naast groenvoorzieningen en water en voorzieningen voor de waterhuishouding ook voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen met de daarbij behorende verhardingen, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Maatschappelijk en Maatschappelijk-begraafplaats

Hierbinnen vallen de bestaande kerk en de begraafplaats. Binnen 'Maatschappelijk' zijn gebouwen met een maatschappelijke functie, waaronder kerken, scholen, huisartsen en gebouwen met een sociaal / culturele en/of medische functie gebracht. Maatschappelijk

De begraafplaats is onder de bestemming 'Maatschappelijk-begraafplaats' gebracht. Binnen deze bestemming is alleen een gebouw ten behoeve van beheer en onderhoud toegestaan.

Verkeer

Alle verkeersruimte en vrijwel alle openbare ruimte is gelegd binnen de bestemming 'Verkeer'. Er is voor gekozen geen scheiding aan te brengen in een bestemming 'Verkeer' en 'Verkeer-verblijfsgebied' aangezien dit in andere bestemmingsplannen in de gemeente ook niet wordt gedaan.

De doeleindenomschrijving staat wegen, straten en paden en parkeervoorzieningen, met hieraan ondergeschikt onder meer evenementen, groenvoorzieningen en water. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Wonen

Deze bestemming heeft betrekking op de beoogde grondgebonden woningen. Wat betreft opzet van de regeling is aangesloten op de gemeentelijke standaardregeling. Er zijn woningen toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimte voor mantelzorg, inwoning en beroep of bedrijf aan huis..

Er zijn bouwregels opgenomen voor de hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde. Een bijzondere regeling geldt ter hoogte van de aanduiding 'onderdoorgang': hier mag de begane grond niet worden bebouwd. Ook zijn diverse afwijkingsmogelijkheden op de bouwregeling opgenomen.

Leiding-water

Deze dubbelbestemming is van toepassing ter plaatse van een ondergrondse waterleiding. De regeling beoogt de leiding planologisch te beschermen.

Fasering en wijzigingsbevoegdheden

Binnen dit bestemmingsplan zijn ook drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze hebben alle drie te maken met het feit dat het plan wordt gefaseerd. Die plandelen die samenhangen met de benodigde 'downgrading' van de traverse (die pas kan plaatsvinden na voltooiing van de oostelijke rondweg) zijn nog niet rechtstreeks binnen dit bestemmingsplan toegestaan.

De volgende wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen:

- Wro zone wijzigingsgebied 1: Hier is een wijziging naar 'Wonen' mogelijk ten behoeve van de realisatie van woningen. De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:
 - o maximaal 5 woningen;
 - o maximale goot- en nokhoogte van 6 en 10 m.
- Wro-zone wijzigingsgebied 2: Hier is een wijziging naar 'Centrum' voor de realisatie/uitbreiding van een woonwinkelcomplex. De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:
 - o bebouwd oppervlak niet meer dan maat zoals opgenomen in de regels;
 - o maximale goot- en nokhoogte van 8 en 12 m (gelijk met omgeving).
- Wro-zone wijzigingsgebied 3: Hier is een wijziging naar 'Centrum' voor de realisatie van een 'kiosk'-achtig gebouw. De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:
 - o bebouwd oppervlak niet meer dan maat zoals opgenomen in de regels;
 - o er mag niet worden gewoond;
 - o maximale nokhoogte van 6 m.

6.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

7 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend plan is een initiatief van de gemeente. De gronden zijn reeds in eigendom van de gemeente. Derhalve hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De kosten voortkomende uit het opstellen van dit plan zijn voor rekening van de gemeente. Ook zal worden rekening gehouden met eventuele planschade. Een planschaderisicoanalyse wordt momenteel uitgevoerd.

8 Procedure

8.1 Inspraak en overleg

P.M.

8.2 Zienswijzen

P.M.