

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Indeling toelichting	2
1. 4. Resultaten van Overleg en Inspraak	2
2. BELEIDSKADER	4
2. 1. Rijksbeleid	4
2. 2. Provinciaal beleid	4
2. 3. Gemeentelijk beleid	6
3. DE RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK	10
3. 1. Het woonprogramma	10
3. 2. Voorzieningen	12
3. 3. Locatiekeuze	12
4. MILIEU EN WATER	17
4. 1. Milieu	17
4.1.1. Bodem	17
4.1.2. Bedrijvigheid	17
4.1.3. Wegverkeerslawaaï	17
4.1.4. Luchtkwaliteit	19
4.1.5. Externe veiligheid	19
4. 2. Water	20
4.2.1. Algemeen	20
4.2.2. Beleid	20
4.2.3. Situatie plangebied	21
4.2.4. Uitgangspunten afstemming water- en ruimtelijk beleid	21
4.2.5. Uitkomsten watertoetsproces	22
5. UITGANGSPUNTEN	23
5. 1. Woningbouw, kwantitatief	23
5. 2. Woningbouw, kwalitatief	23
6. HET STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	25
6. 1. Het ontwerp	25
6. 2. Beeldkwaliteit	28
7. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	30
7. 1. Uitgangspunten	30
7. 2. Bestemmingen	30

8. UITVOERBAARHEID	34
8. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
8. 2. Economische uitvoerbaarheid	34
9. OVERLEG EN INSPRAAK	35
9. 1. Overleg	35
9. 2. Inspraak	36
9. 3. Overige planaanpassingen (actualisering)	36

<u>Bijlage 1</u>	1. Resultaten ecologisch onderzoek
	2. Onderzoek bosgebied

<u>Bijlage 2</u>	Resultaten verkennend archeologisch onderzoek
-------------------------	--

<u>Bijlage 3</u>	Resultaten verkennend bodemonderzoek
-------------------------	---

<u>Bijlage 4</u>	1. Waterhuishoudingsplan
	2. Aanvullend geohydrologisch onderzoek
	3. Brief waterschap

<u>Bijlage 5</u>	Resultaten geuronderzoek
-------------------------	---------------------------------

<u>Bijlage 6</u>	Resultaten akoestisch onderzoek
-------------------------	--

<u>Bijlage 7</u>	1. Resultaten onderzoek luchtkwaliteit plangebied
	2. Onderzoek luchtkwaliteit bouwrijpmaken

<u>Bijlage 8</u>	Resultaten onderzoek economische uitvoerbaarheid
-------------------------	---

<u>Bijlage 9</u>	Verslag Overleg en Inspraak
-------------------------	------------------------------------

1. INLEIDING

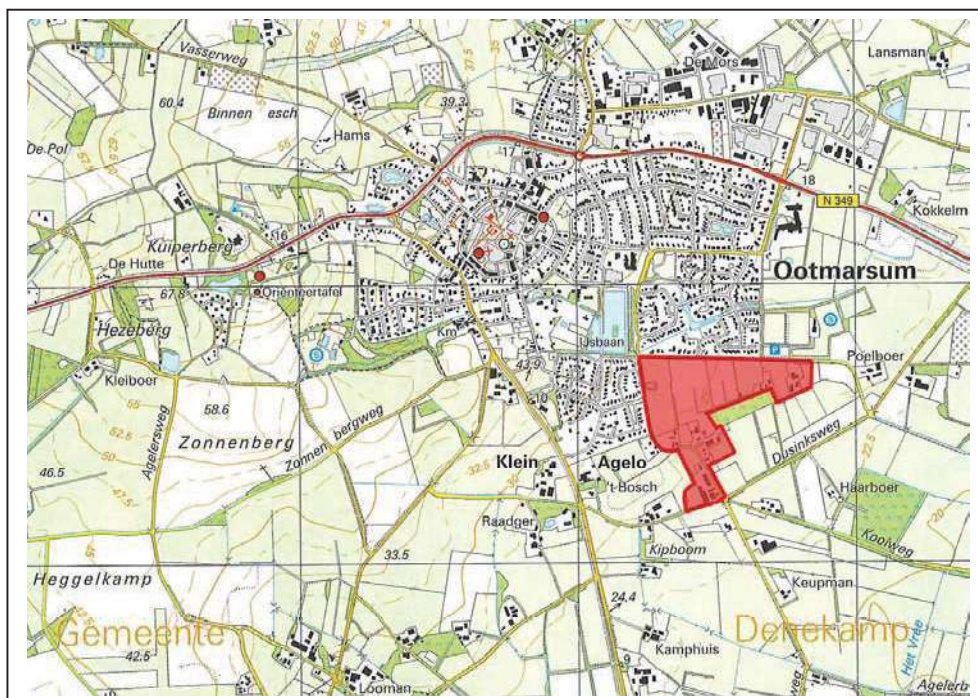
1. 1. Aanleiding

Het gemeentebestuur van Dinkelland heeft een visie op de toekomstige ontwikkeling van de woningbouw voor de kern Ootmarsum ontwikkeld. Er wordt ingezet op een nieuw plan voor woningbouw op de locatie aan de zuidoostzijde van de kern. Daarmee moet worden voorzien in de woningbehoefte voor de eerstkomende jaren, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van het gebied en het omringende landschap.

Het nieuwe plan, Brookhuis (eerder ook een tijdje “De Arionshof” genoemd) is in het gemeentelijk woonprogramma ingepast en krijgt met dit bestemmingsplan een planologische onderbouwing.

1. 2. Plangebied

De locatie voor het uitbreidingsplan Ootmarsum - Brookhuis wordt begrensd door de bestaande woongebieden Wildehof aan de noordzijde en Vinke aan de westzijde, en het landelijk gebied aan de oost- en zuidzijde. De ligging van het gebied van het bestemmingsplan Brookhuis is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Tot het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan Brookhuis geldt nog het *Bestemmingsplan Buitengebied* van de voormalige gemeente Denekamp, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 maart 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 november 1994.

De locatie is daarin bestemd tot “Agrarisch gebied met landschappelijke waarde”, “Actieve recreatie/veldsport”, “Agrarische bedrijfsdoeleinden” en “Woondoeleinden”.

1. 3. Indeling toelichting

In deze plantoelichting wordt het nieuwe plan toegelicht. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) gebeurt dat aan de hand van de volgende onderwerpen:

- het beleidskader, zoals dat gevormd wordt door het rijks- en provinciale beleid en het eigen gemeentelijk beleid (hoofdstuk 2);
- de uitkomsten van de relevante onderzoeken aangaande de locatie en het woonprogramma (hoofdstuk 3);
- de afstemming op het water- en milieubeleid (hoofdstuk 4);
- de planuitgangspunten (hoofdstuk 5);
- een motivering van de ruimtelijke opzet van het plan (hoofdstuk 6);
- een toelichting op de opgenomen bestemmingen (hoofdstuk 7);
- een weergave van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 8).

1. 4. Resultaten van Overleg en Inspraak

Als resultaat van het Overleg en de Inspraak is het voorontwerpplan op een aantal punten aangepast. De aanpassingen zijn samengevat en toegelicht in hoofdstuk 9, en doorgevoerd in voorschriften, plankaart en toelichting. De aanpassingen hebben in hoofdzaak betrekking op:

- de naam van het plan. Dit is weer de oorspronkelijke naam ‘Brookhuis’;
- een vergroting van het plangebied in verband met de samenhang met een aantal direct aan het plangebied grenzende functies. Deze vergroting heeft op zich geen gevolgen voor het stedenbouwkundige ontwerp van de woonwijk. Wel zijn de mogelijkheden van de direct aangrenzende percelen afgestemd op de aanwezigheid en het goed functioneren van de woonwijk;
- het buiten de begrenzing van het plan laten van het bosperceel ten zuiden van het plangebied. Aanvankelijk was het de bedoeling om dit bosperceel een rol te laten spelen in de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Gezien de twijfels over de realiseerbaarheid van die functionele relatie, is het bosperceel niet meer in het plangebied opgenomen;
- in verband met de geurcontour van het agrarische bedrijf Kamphuis, is een klein deel van de bestemming “Woondoeleinden 1” ingewisseld voor de bestemming “Cultuurgrond” met een wijzigingsbevoegdheid. Het beleid is erop gericht dat de geurcontour verdwijnt of wordt teruggedrongen met maatregelen of dat er een andere geurnorm wordt vastgesteld. Bedrijfsverplaatsing is ook nog een optie. In dat laatste geval zal de bestemming “Agrarische bedrijfsdoeleinden” worden gewijzigd in een bestemming “landelijk wonen” (“Woondoeleinden 2”) zodat de geurcontour, en met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid ook de betreffende bestemming “Cultuurgrond” kan worden gewijzigd in “Woondoeleinden 1”. In alle tekeningen en berekeningen van hoeveelheden is in de plantoelichting van deze laatste eindsituatie (realisering woningen op cultuurgrond) uitgegaan; en

- een aantal technische aanpassingen zowel naar aanleiding van Overleg en Inspraak (onder meer leidingtracés en waterhuishouding) als ook een aantal technische aanpassingen voor een goede afstemming van bestemmingsplankaart en verkavelingsplan.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijksbeleid

In april 2004 is door de Minister van VROM de *Nota Ruimte* uitgebracht. De Minister wil daarin meer ruimte geven aan ontwikkelingen in het landelijk gebied. Er moet in elk geval ten behoeve van opvang van de “natuurlijke aanwas” gebouwd kunnen worden.

De *Nota Ruimte* is op 17 januari 2005 door de Tweede Kamer behandeld; aansluitend is in maart 2005 nog een aantal wijzigingsvoorstellen aan de orde geweest, waarna de Tweede Kamer met de Nota heeft ingestemd.

2. 2. Provinciaal beleid

Voor het geldende provinciaal beleid is allereerst van belang het *Streekplan Overijssel 2000+*, door Provinciale Staten vastgesteld op 13 december 2000.

In hoofdlijnen wordt in het Streekplan het beleid voor de lange termijn geschetst. Daarnaast wordt per thema het beleid tot 2010 meer concreet aangegeven. In relatie tot het bestemmingsplan Brookhuis is vooral het beleid aangaande de kernen en het landelijk wonen van belang.

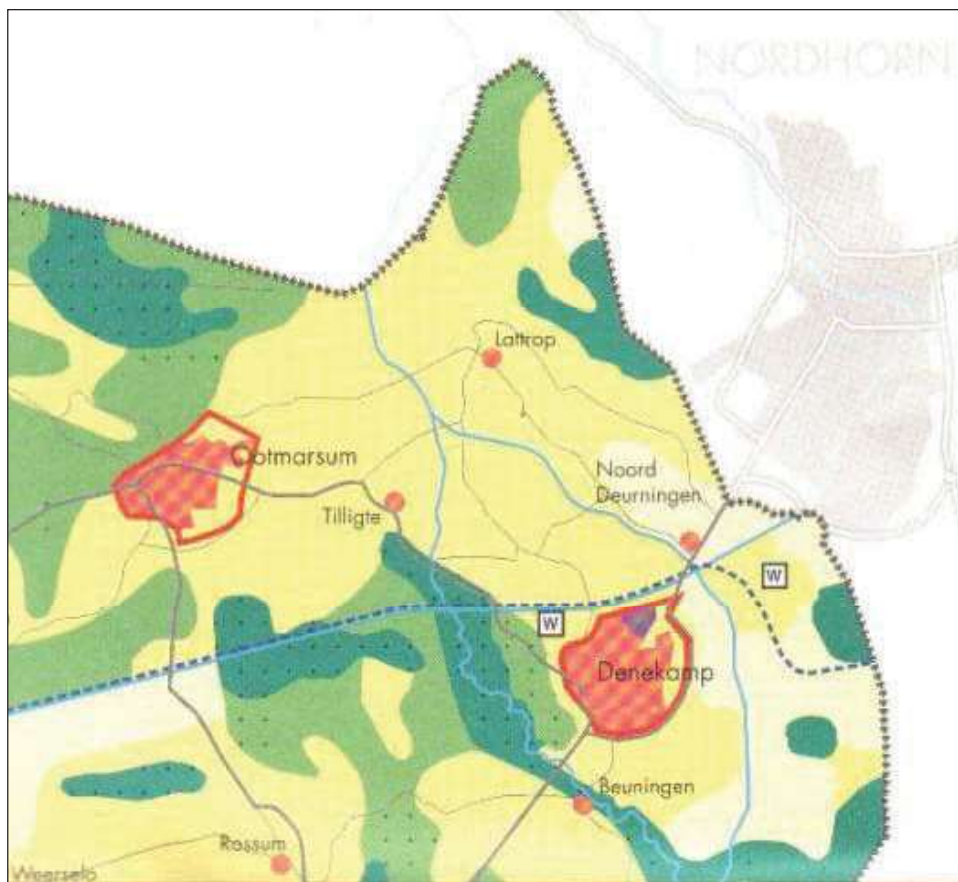
Ootmarsum is in het Streekplan aangewezen als ‘grotere kern’. Dergelijke kernen hebben vooral een lokale woon-, werk- en verzorgingsfunctie. De provincie geeft ruimte voor lokale ontwikkelingen. Zo moeten ook de woningbouwmogelijkheden worden afgestemd op de lokale functie van de kern. In ieder geval moeten er voldoende huisvestingsmogelijkheden zijn voor de doelgroepen starters en ouderen, alsmede voor mensen die door hun werk op een woning in de betreffende kern zijn aangewezen.

Als het gaat om locaties voor nieuwe woningbouw, zet het Streekplan eerst in op een optimale benutting van de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied, voordat nieuwe uitbreidingslocaties aan bod kunnen komen.

Hierbij geldt dat locaties logisch moeten aansluiten bij bestaand stedelijk gebied. Dit met het oog op een efficiënt ruimtegebruik, het tegengaan van versnippering én ter beperking van de afstand tot voorzieningen en de afstanden tussen woon- en werkgebieden.

Op de kaart van het Streekplan is rond kernen in een kwetsbaar landschap een ‘rode contour’ getrokken, waarbuiten niet uitgebreid mag worden. Ook rond Ootmarsum ligt zo’n rode contour. Het Streekplan wil hiermee de ecologisch waardevolle gebieden en de landschappelijke kwaliteiten rond de kern beschermen. Aan de noordoost- en zuidoostzijde is nog enige ontwikkelingsruimte binnen de rode contour gelaten.

In figuur 2 is een fragment van het Streekplan Overijssel 2000+ opgenomen, waaruit één en ander blijkt.



Figuur 2. Fragment van het Streekplan

In de toelichting gaat het Streekplan Overijssel 2000+ nader in op de ontwikkeling van de kernen. Voor Ootmarsum zegt de provincie:

De kern Ootmarsum is op de helling van een stuwwalcomplex gelegen en maakt als zodanig deel uit van het overgangsgebied tussen hoger en lager gelegen gebiedsdelen. Het stuwwalcomplex vormt voor een uitbreiding in noordelijke en noordwestelijke richting een zwaarwegende belemmering. Het overige gebied rond Ootmarsum is van belang is het kader van de ecologische infrastructuur ('natte' en 'droge' verbindingzones met het bekken van Hengelo op grotere afstand van het stuwwalcomplex bij Oldenzaal). Ook de landschappelijke kwaliteiten spelen een rol van betekenis. Dit geldt met name ten zuidwesten van Ootmarsum, gelet op de daar gelegen waardevolle essen. Dit alles is reden om Ootmarsum te voorzien van een contour. Uitbreidingsmogelijkheden zijn te vinden aansluitend bij bestaande ontwikkelingen voor woningbouw in zuidelijke richting en voor bedrijventerrein in noordoostelijke richting.

- *Partiële herziening Wonen / Streekplan Overijssel 2000+*

Van belang voor het bestemmingsplan is verder de *Partiele herziening Wonen*. In deze op 16 maart 2005 door Provinciale Staten vastgestelde streekplanherziening is het kwantitatieve beleid van de provincie verlaten, dat gebaseerd was op toegekende woningbouwcontingenten per gemeente. Daarvoor in de plaats is een kwalitatieve benadering gekomen ("een omslag van het sturen op kwantiteit naar sturen op kwaliteit"). In de landelijke gemeenten heeft het wonen van de lokale bevolking voorrang. Het gaat vooral om de huisvesting van met name jongeren (starters op de woningmarkt) en ouderen, mensen die zorg nodig hebben of mensen die door hun werk aan een bepaalde kern gebonden zijn (sociaal-economisch gebonden).

Ter wille van stimulering van de woningbouw wil de provincie daarmee de gemeenten een grotere beleidsruimte geven. Daarvoor verwacht de provincie van de gemeenten woonvisies op basis waarvan prestatieafspraken worden gemaakt. Algemeen zegt de provincie dat er vraaggericht gebouwd moet worden.

Bij dit nieuwe woonbeleid blijft in ruimtelijke zin overigens wel de concentratie van verstedelijking in stedelijke netwerken uitgangspunt. Meer specifiek blijft Ootmarsum in de streekplanherziening als 'grotere kern' (met contour) aangewezen.

2. 3. Gemeentelijk beleid

- *Structuurvisie 2016*

In de *Structuurvisie 2016* van de voormalige gemeente Ootmarsum (1992) is het plangebied Brookhuis aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw na gereedkomen van het plan Vinke. De structuurvisie geeft aan dat het plan *Vinke* in theorie tot 2002 in de woningbehoefte zou kunnen voorzien. De laatste kavels in het plan *Vinke* zijn in 2000 uitgegeven. In de structuurvisie is de met het onderhavige bestemmingsplan geregelde uitbreiding van het woongebied aangegeven. Een mogelijk zuidelijk vervolg geldt als een uitbreidingsrichting die pas na 2016 aan de orde komt.

De keuze voor deze locatie is het resultaat van een afweging van meerdere locaties aan de oost- en zuidzijde van de kern.

Relevante ruimtelijke en landschappelijke factoren zijn in genoemde structuurvisie afgewogen. Bij de locatiekeuze is ook de bodemgeschiktheid nagegaan en zijn de verschillende milieuaspecten betrokken (locaties aan de noord- en westzijde waren toen op voorhand buiten beschouwing gelaten, gelet op de daar aanwezige landschappelijke structuur).

- *Woonvisie gemeente Dinkelland (2004)*

In deze visie is de gemeentelijke visie op het wonen in Dinkelland gegeven. Allereerst is een analyse van de woningmarkt opgenomen, vervolgens een programmering van de woningbouw, een beschrijving van het doelgroepenbeleid en tenslotte een aantal punten aangaande de ruimtelijke en sociale kwaliteit. De voor Brookhuis beschreven uitgangssituatie die vanuit de Woonvisie relevant is, volgt in hoofdstuk 3.

- *Gemeentelijk Groenplan, deelrapport Ootmarsum*

Het groenbeleid en het groenbeheer heeft de gemeente neergelegd in een gemeentelijk groenplan. Voor de verschillende kernen zijn deelrapporten gemaakt. Wat betreft het deelrapport Ootmarsum het volgende.

Algemeen stelt het plan zich ten doel de versterking van het stedelijke en cultuurhistorische karakter van de kern Ootmarsum, een vergroting van de toeristische functie, een doelmatiger opgezet groenbeheer en een mogelijke uitgifte van niet-relevante groenstroken.

Voor de ontwikkeling van de locatie Brookhuis als stedelijke uitbreiding, wordt vanuit het groenplan gewezen op het belang van de landschappelijke structuur in de (toekomstige) randen van de kern.

- *Haalbaarheidsstudie Brookhuis*

Vooruitlopend op het voorliggende bestemmingsplan is in 2004 een haalbaarheidsstudie verricht naar de woningbouwlocatie Brookhuis. Dit met name vanwege gewijzigde wetgeving, nieuwe ontwikkelingen en voortschrijdende inzichten. De studie gaat in op het beleidskader en de relevante planologische aspecten. Verder geeft de studie een beschrijving van de locatie en worden de beperkingen en de randvoorwaarden bij de ontwikkeling van de woningbouw behandeld.

Samengevat komen de volgende resultaten naar voren:

- Ten aanzien van de ecologische en landschappelijke aspecten van de locatie

Binnen de ligging van Ootmarsum op een stuwwalcomplex, ligt de locatie Brookhuis in een oud, agrarisch cultuurlandschap, waarin het oorspronkelijk, landschappelijk raamwerk wordt gevormd door weidegronden, houtwallen en verspreid liggende bosjes. In zuidoostelijke richting is er sprake van een overgang naar een jonger ontginningsgebied met een vochtig karakter. Het gaat hier om gebieden die door natte elzenbroekbossen worden gekenmerkt, afgewisseld door weilanden.

Ter plaatse van de locatie Brookhuis is de biotoop: opgaande beplanting, graslanden, alsmede akkers en greppels.

De meest markante structuren worden gevormd door boombeplantingen, waarbij het centraal in het gebied gelegen loofbos (eikenbos) bepalend is. Daarnaast zijn er diverse houtwallen aanwezig, de meeste met een dichte ondergroei. Minder karakteristiek voor de omgeving, maar wel aanwezig, is de sparrenbeplanting langs één van de weggetjes.

De agrarische gronden variëren in gebruik en grootte. Deze gronden worden vaak door kleine zoogdieren en vogels gebruikt. Ook kunnen hier soorten hun holen of nesten hebben.

Tenslotte liggen er enkele greppels in het plangebied; deze zijn echter niet structuurbepalend aanwezig. Meest prominent aanwezig is de water-/beekloop ten noordoosten van het plangebied.

Vanuit een oogpunt van gebiedsbescherming ligt de locatie Brookhuis niet binnen Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en evenmin binnen de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Wel maakt de omgeving van Ootmarsum deel uit van de EHS.

Ondanks dat geen specifieke aandacht voor het aspect van gebiedsbescherming noodzakelijk is, zijn er voldoende aanwijzingen voor de aanwezigheid van waardevolle structuren en soorten in de omgeving. Overigens is gebleken dat slechts algemeen voorkomende diersoorten voorkomen, waarvoor op grond van de Flora- en faunawet een vrijstelling geldt (zie ook hoofdstuk 3).

- Ten aanzien van de omvang van de locatie
In de studie is nog uitgegaan aan één groot plangebied. Naast de in het voorliggende bestemmingsplan voor 'woningbouw' aangegeven gronden, is namelijk aanvankelijk nog uitgegaan van een groter woongebied. Dit werd omsloten door de Alleeweg (noordzijde), de Timmusweg (westzijde) en de Dusinksweg (zuidzijde). Er werd voorzien in woningbouw in drie fasen.
Met dit bestemmingsplan Brookhuis is gemeentelijk besloten om bij de planvorming voor de eerste fase, de vervolgfases (Brookhuis 2 en 3) voorlopig buiten beschouwing te laten. Op termijn kan dit gebied voor verdere woningbouw in aanmerking komen.
De keuze voor het woongebied als thans opgenomen, is ingegeven door een aantal beperkingen in het gebied (nutsleidingen en milieuzones van aangrenzende bedrijvigheid), alsmede door de aanwezigheid van een bosgebied tussen fase 1 en de vervolgfases 2/3). Extra maatregelen zijn in dat geval noodzakelijk om die beperkingen te reduceren. De eerste en thans in het bestemmingsplan geregelde woningbouwontwikkeling wordt als een zelfstandig bestemmingsplan gezien. Wel worden mogelijkheden voor een vervolgonwikkeling in het ruimtelijk ontwerp nadrukkelijk opgehouden. Onomkeerbare ontwikkelingen (toestaan van nieuwe bebouwing) worden geweerd.
- Ten aanzien van de verkeersafwikkeling
Een ontsluiting van het grote plangebied Brookhuis, dus inclusief de thans voorshands vervallen vervolgfases 2 en 3, via bestaande wijken (zoals Vinke), is niet wenselijk, zo geeft de haalbaarheidsstudie aan. De opwaardering van de Dusinksweg (en de realisatie van een 'knip' in de Alleeweg en de Timmusweg) is de aangewezen optie om de grote locatie Brookhuis op een passende wijze te ontsluiten. Daarmee ondervinden de omliggende woonwijken zo weinig mogelijk verkeersoverlast. De opgewaardeerde Dusinksweg kan zo fungeren als wijkontsluitingsweg/randweg die op langere termijn richting bedrijventerrein De Mors doorgetrokken moet worden.
Aan de Dusinksweg zullen ingrijpende aanpassingen moeten plaatsvinden, die planologisch apart worden geregeld.
- Ten aanzien van de waterhuishouding
Zoals blijkt uit informatie van het Waterschap Regge en Dinkel bestaat het grootste deel van het plangebied uit beekdalgronden waar sprake is van een slecht doorlatende bodem en een hoge grondwaterstand. Vanuit dit perspectief is de locatie niet echt geschikt voor woningbouw.

Met het oog daarop heeft geohydrologisch onderzoek plaatsgevonden (zie ook hoofdstuk 4). Daarop heeft vervolgoverleg met het Waterschap Regge en Dinkel plaatsgevonden.

- Ten aanzien van de milieuhinder
In de omgeving liggen incidenteel agrarische bedrijven met een hinder-cirkel tot in het plangebied. Dit kan echter vooral consequenties geven voor de fasen 2 en 3 van een vervolgbuitbreiding, die thans buiten beschouwing blijft. De overige cirkels leiden niet tot een wezenlijke beperking voor woningbouw in het onderhavige bestemmingsplan (zie ook hoofdstuk 4).

3. DE RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK

3. 1. Het woonprogramma

- *Bouwopgave Woonplan*

Op 27 mei 2004 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Dinkelland vastgesteld met daarin het woonbeleid voor de hele gemeente. Bij de opstelling van de woonvisie, die is geconcipeerd in overeenstemming met het format van de provincie Overijssel, vormde het eerder gemaakte *Woningmarktonderzoek Dinkelland 2002* een belangrijke basis voor het gemeentelijk beleid.

De woonvisie is opgesteld in nauwe samenspraak met de in de gemeente werkzame woningcorporaties. Daarnaast zijn direct betrokkenen (zorginstellingen, dorpsraden, huurders- en ouderenorganisaties) in de gemeente Dinkelland geraadpleegd. In maart 2006 hebben Burgemeester en Wethouders en Gedeputeerde Staten van Overijssel prestatieafspraken gemaakt over de woningbouw in de gemeente Dinkelland waarbij de vastgestelde gemeentelijke Woonvisie het belangrijkste beleidskader vormt.

De volgende uitgangspunten zijn bij de Woonvisie gehanteerd:

- de eigen woningbehoefte is uitgangspunt van het gemeentelijk beleid. Als basis wordt uitgegaan van een evenwicht tussen vestiging en vertrek (migratiesaldo = 0);
- binnen het op te stellen woningbouwprogramma bestaat specifieke aandacht voor de kwetsbare doelgroepen starters, ouderen en zorgbehoevenden, conform de intentie van de provinciale woonvisie;
- de woningbouwopgaven zijn per kern in beeld gebracht, waarbij iedere kern mag bouwen in overeenstemming met de groei van de woningbehoefte in die kern.

Voor het woningbouwprogramma, als onderdeel van de Woonvisie, betekent dat:

- op basis van de te verwachten groei van het aantal woningbehoevende huishoudens, is de woningbehoefte geraamd, waarbij een verdeling is aangehouden tussen de groei van de 75-plus-huishoudens (circa 65%) en de groei van de overige huishoudens (circa 35%);
- de behoefte aan woningen voor starters wordt opgevangen in de kern waar de groei zich voldoet;
- de behoefte aan woningen geschikt voor ouderen, wordt in principe eveneens opgevangen in de kern(en) waar de groei zich voordoet. Mocht echter blijken dat het realiseren van woningen in de eigen kern niet haalbaar is, bijvoorbeeld omdat een bepaald niveau aan (zorg-)voorzieningen ontbreekt, dan krijgen Denekamp en Ootmarsum een opvangtaak.

Het algemene woningbouwprogramma volgens de Woonvisie voor de gemeente laat naar woningtype/doelgroepen het volgende beeld zien:

Woningbouwprogramma Dinkelland 2003-2009 naar woningtype en doelgroep (indicatief)			
	Huur:		
*	eengezinswoning, betaalbaar/duur, levensloopbestendig	alle doelgroepen	15%
*	woningen begane grond, betaalbaar/duur, woonkeur	ouderen	15%
*	woningen gestapeld met lift, betaalbaar/duur, woonkeur	ouderen	15%
	Koop:		
*	woningen begane grond/gestapeld, middelduur, levensloopbestendig	alle doelgroepen	15%
*	eengezins, twee-onder-één-kap/vrijstaand, middelduur en kavels	starters en doorstromers	40%
	Totaal		100%

Verdeeld over huur en koop moeten er in Ootmarsum volgens dit algemene programma circa 65 huurwoningen worden gebouwd en circa 85 koopwoningen.

Naar doelgroepen gaat het volgens de Woonvisie in Ootmarsum om het volgende programma:

Woningbouwprogramma Ootmarsum 2003-2009 naar doelgroepen (in aantallen)	
woningen voor 75-plussers	95
woningen voor starters en doorstromers	55
totaal aantal woningen	150

- *Recente ontwikkelingen*

Het woningbouwprogramma volgens de Woonvisie heeft betrekking op de periode 2003-2009.

In 2003 en 2004 zijn in Ootmarsum 9 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. De bouw van 20 zorgappartementen wordt hierbij buiten beschouwing gelaten; deze zijn gerealiseerd als extramuralisering van zorgplaatsen (= ombouw van intramurale plaatsen). Dergelijke woningen kunnen buiten de contingentering om worden gebouwd.

- *Programma en woningtypen*

Het programma en de mogelijkheden op de locatie Brookhuis, met elkaar op een goede wijze gecombineerd, resulteert erin, dat binnen het plan de volgende ruimte wordt geboden (uitgaande van de stedenbouwkundige verkaveling zoals weergegeven in hoofdstuk 6):

- 61 woningen / vrijstaand;
- 18 woningen / twee-onder-één-kap;
- 39 woningen / in rij, waarvan 14 complexmatig (voor senioren) en 25 reguliere rijtjes (sociale koop/huur); en
- 10 á 20 woningen gestapeld (voor gehandicapten/huur).

Totaal circa 128 tot 138 woningen.

Als de beschikbare mogelijkheden in het bestemmingsplan worden gelegd naast de programmatische uitgangspunten van de Woonvisie, dan blijkt dat de verdeling tussen huur- en koopwoningen en tussen woningen voor ouderen en starters/doorstromers, niet volledig overeenstemt met de uitgangspunten in de woonvisie. Deze afwijkingen zijn verklaarbaar en wel om de volgende redenen.

- De woningbouw in Ootmarsum stagneert al meer dan zes jaar. Gezien het hoge aantal ingeschrevenen voor een bouwkaavel als gevolg van deze stagnatie, ligt vanuit het woonbeleid de prioriteit bij de uitgifte van kavels aan starters en (in mindere mate) doorstromers.
- Het aantal ingeschrevenen voor een huurwoning is beduidend minder dan het aantal gegadigden voor een bouwkaavel. Reden waarom de plaatselijk werkzame woningcorporatie haar bouwopgave voor het plan Brookhuis heeft gesteld op circa 25 sociale huur- en (starters-) koopwoningen.
- In het kader van het Masterplan Ootmarsum, dat de komende jaren zijn beslag krijgt, wordt in het stadscentrum van Ootmarsum de nadruk gelegd op de bouw van zorgwoningen en appartementen. Op dit moment zijn plannen in voorbereiding voor de bouw van circa 55 woningen/appartementen die bestemd respectievelijk geschikt zijn voor ouderen en zorgbehoevenden. Daarnaast zijn in en bij het stadscentrum nog enkele locaties in beeld die geschikt zijn voor de ontwikkeling van bouwplannen voor bijzondere doelgroepen.
- De meest recente inzichten geven aan dat de behoefte aan specifieke seniorenwoningen c.q. appartementen in de Woonvisie is overschat. In de met de provincie gemaakte prestatieafspraken van maart 2006 is vastgelegd dat met dit gegeven rekening zal worden gehouden en bij de planontwikkeling op dit gewijzigde inzicht wordt geanticipeerd. De gemeente zal op korte termijn onderzoek doen naar de feitelijke actuele behoefte aan woningen voor ouderen en appartementen.

3. 2. Voorzieningen

Voor nieuwe voorzieningen hoeft in de uitbreiding Ootmarsum - Brookhuis geen ruimte te worden gereserveerd. Wél wordt rekening gehouden met kleinschalige speelvoorzieningen in de woonbuurt.

3. 3. Locatiekeuze

De locatie voor de uitbreiding Brookhuis, zoals met dit bestemmingsplan uitgewerkt, vloeit allereerst voort uit de *Structuurvisie 2016*.

Zoals in hoofdstuk 2.3. is aangegeven, zijn daarin diverse locaties bij Ootmarsum onderzocht op hun geschiktheid voor woningbouw. Op grond van de Structuurvisie is de locatie Brookhuis als meest geschikte locatie in aanmerking genomen.

Ook in de daarna volgende beleidsstukken is de locatie Brookhuis gehandhaafd als toekomstige nieuwbouwlocatie.



Figuur 3. Impressie locatie

Een toetsing van de uitbreidingslocatie aan de relevante planologische criteria resulteert in de volgende bevindingen en conclusies:

▪ *Landschappelijke kwetsbaarheid*

Het gebied kent drie van de meest kenmerkende landschapstypen van Twente ¹⁾:

- het heideontginningslandschap met stuwwallen en vlaktes droge en natte heide (ten noordoosten van Ootmarsum);
- het hoevenlandschap (zandruggen en essenpatroon);
- het matenlandschap: beekdalen met hooilanden.

De locatie Brookhuis ligt in het matenlandschap. De hoofdstructuur van dit landschap wordt gevormd door de aanwezigheid van beekdalen met hooilanden.

Als belangrijke landschapskenmerken worden geconstateerd de contrasten tussen open vlakten en dichtbegroeide, omwalde terreinen en beekbegeleidende beplanting. Overigens constateert het Groenplan dat de oorspronkelijke verschillen in de loop van de jaren door landbouwkundige ontwikkelingen zijn vervaagd.

Samengevat: landschappelijk is woningbouw inpasbaar. Onder aansluiting op het landschapsbeleid van het *Groenplan Dinkelland*, zijn belangrijke randvoorwaarden:

- de versterking van de landschappelijke structuur met aandacht voor randen en lijnen in een transparante vormgeving;
- versterking van de boomstructuur met rijbeplanting langs de wegen die langs het plangebied lopen (Alleeweg, Dusinksweg); en
- inpassing bestaand bosje.

¹⁾ Deze landschappen zijn beschreven in het *Gemeentelijk Groenplan Dinkelland, deelrapport Ootmarsum*, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 februari 2005.

▪ *Ecologische kwetsbaarheid*

Het gebied kent vanuit een oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere waarden: het behoort niet tot de Ecologische Hoofdstructuur en is evenmin gelegen binnen of nabij een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. In een ecologisch onderzoek zijn de mogelijk aanwezige beschermde soorten in het plangebied onderzocht ²⁾. Het resultaat van dit onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Ten aanzien van de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (april 2002) in een bescherming voorzien van dieren- en plantensoorten.

Een groot aantal van nature in Nederland thuishorende beschermde planten en dieren, wordt met de wet beschermd. Datzelfde geldt voor een groot aantal uitheemse plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen ten aanzien van de beschermde dieren en planten verbieden.

Het hiervoor genoemde onderzoek komt tot de conclusie dat, hoewel op basis van de landschappelijke structuren een redelijk hoge verwachting aan het gebied wordt toegekend, de diversiteit aan soorten toch enigszins beperkt is.

Zo komen er in het gebied geen beschermde plantensoorten voor.

Wél komen er beschermde diersoorten voor, maar deze behoren tot de algemeen beschermde soorten. Deze soorten vallen onder de lichtste beschermingscategorie en vallen onder het Besluit vrijstelling bescherming plant- en diersoorten, waarvoor geen ontheffing van het artikel 75 van de Flora- en faunawet meer nodig is.

Voorts wordt opgemerkt dat binnen de planopzet rekening kan worden gehouden met een aantal groenstructuren die mede ondersteunend werken aan de voorkomende natuurwaarden en in groter verband als een lokale ecologische schakel kunnen worden beschouwd.

Uit ecologisch onderzoek blijkt dus dat de aanwezigheid van beschermde planten niet is vastgesteld. Wel is er sprake van een aantal (algemeen) beschermde diersoorten.

Naar de ecologische effecten op het bosperceel ten zuiden van het plangebied is onderzoek gedaan. Dit is eveneens in bijlage 1 opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat negatieve hydrologische effecten zijn uit te sluiten. Om het effect van verlichting (verder) te beperken, wordt geadviseerd om gebruik te maken van straatverlichting met strooilichtbeperkende armaturen. Bij plaatsing van een hekwerk om betreding van het bos tegen te gaan, moet aandacht worden besteed aan de landschappelijke inpasbaarheid. Hiermee zal bij de uitvoering van het plan rekening worden gehouden.

Samengevat: het plan is uitvoerbaar; op planniveau kan met de groenstructuur op de ecologische structuur in ruimere omgeving worden aangesloten.

²⁾ Adviesrapport Flora en fauna Brookhuis te Ootmarsum, SAB Arnhem, nr. 73.50.03.02, 5 augustus 2004.

- *Aanwezigheid van cultuurhistorische waardevolle terreinen/elementen*

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing binnen het plangebied heeft cultuurhistorisch gezien geen bijzondere waarde. Er zijn geen monumenten aanwezig.

Voorts is te constateren dat de profielen van de wegen rond het (grote) plangebied (Alleeweg, Dusinksweg en Timmusweg) ook reeds in 1855 bestonden. Het verkavelingspatroon is nog deels intact, met name de zuidoostelijke hoek aansluitend aan het gebied van het voorliggende plan.

Archeologie

Bij de planvorming is aangaande het aspect 'archeologie' advies gevraagd aan de provinciaal archeoloog. Dit advies is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Uit het advies blijkt dat de woningbouwlocatie Brookhuis in het overgangsgebied van de stuwwal naar het dekzandlandschap ligt en uit beekbedrondingen en veldpodzolgronden bestaat. Omdat uit het plangebied zelf geen archeologische vondsten bekend zijn, heeft de locatie op de IKAW (*Indicatieve Kaart Archeologische Waarden*) een lage trefkans. Overigens zijn op de hoger gelegen gronden rondom de locatie wel archeologische vondsten gedaan, waarbij het vooral gaat om vuursteenvindplaatsen. Volgens de provinciale archeoloog is de kans op het aantreffen van archeologische sporen ter plaatse van de grote locatie Brookhuis gering. Bij de definitieve uitwerking van de plannen kan bekeken worden of op sommige plekken inventariserend archeologisch onderzoek nodig is. Het gaat dan met name om het traceren van middeleeuwse erven en de mogelijke aanwezigheid van vuursteenvindplaatsen. Overigens heeft de provinciale archeoloog op 18 maart 2005 telefonisch laten weten dat voor de locatie Brookhuis geen verkennend archeologisch onderzoek nodig is, mede gezien de natte omstandigheden in dit gebied. Dit is later nog eens bevestigd in een brief van 5 maart 2008. Deze is ook opgenomen in bijlage 2.

Samengevat: er geldt vanuit cultuurhistorisch en archeologisch oogpunt dat:

- de waardevolle profielindeling van omliggende wegen van belang is om te ontzien.

- *Huidige gebruiksmogelijkheden en relatie tot agrarische bedrijvigheid*

De gronden binnen het plangebied hebben tot dusver een continu agrarisch gebruik gekend. De betreffende gronden zijn inmiddels door de gemeente aangekocht om hier nieuwe woningbouw te kunnen realiseren. Daarmee is voor de huidige agrarische functie voldoende compensatie geboden.

Samengevat: het plan veroorzaakt geen benadeling voor agrarische bedrijven.

- *De meest gewenste opbouw van de stad*

Bij de meest gewenste opbouw van de stad gaat het er om in hoeverre de locatie een mogelijkheid geeft voor een uitbreiding die past bij de structuur en opbouw van Ootmarsum. Dit aspect is op structuurplanniveau betrokken bij de keuze voor de zuidoostelijke uitleg (zie hiervoor eerder in dit hoofdstuk).

- *De relatie met de stad*

Wordt gekeken naar de relatie van de uitbreiding tot de rest van Ootmarsum dan wordt in het bijzonder gelet op de relatie tot voorzieningen. Met name de relatie tot primaire voorzieningen als basisscholen, peuterspeelzaal, winkels en welzijnsvoorzieningen is daarbij van belang. Deze zijn nu in de bestaande woonbuurten en de oude kern gevestigd. Eén en ander resulteert in de randvoorwaarde om met de bestaande wijken (westzijde, noordzijde) voldoende, en verkeersveilige, verbindingen te maken.

- *Ontsluitingsmogelijkheden*

Toetsing aan de ontsluitingsmogelijkheden, leert dat er aangesloten kan worden op bestaande wegen in de omgeving, met dien verstande dat de Dusinksweg aanpassing behoeft.

In het kader van het opstellen van de stedenbouwkundige hoofdopzet voor het plan zijn de ontsluitings- en verbindingsmogelijkheden met de Alleeweg en de Berend Vinckenstraat aan de orde geweest. Hoofdstuk 6 gaat hier nader op in.

- *Milieu en water*

Randvoorwaarden vanuit het omgevingsbeleid, worden gevormd door het milieu- en waterbeleid. Deze worden in hoofdstuk 4 weergegeven.

- *Uitvoerbaarheid*

In het kader van de civieltechnische voorbereiding en uitwerking, zullen de technische aspecten worden bekeken.

Aangaande nutsleidingen ligt er in het plangebied een gemeentelijke rioolpersleiding. Daarmee dient in de planopzet rekening te worden gehouden.

Concluderend

Wat de locatiekeuze betreft, kan worden vastgesteld dat woningbouw op de locatie Brookhuis planologisch passend en uitvoerbaar is.

Vanuit een oogpunt van milieu- en waterbeleid is de locatie met inachtnaam van een aantal randvoorwaarden realiseerbaar.

4. MILIEU EN WATER

4. 1. Milieu

4.1.1. Bodem

Daar waar sprake is van nieuwe woningbouw, dient op grond van bodemonderzoek komen vast te staan dat er geen sprake is van risico's voor de volksgezondheid.

Met het oog hierop is binnen het plangebied verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken, dat er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan voor nieuwbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie (zie ook bijlage 3).

4.1.2. Bedrijvigheid

Vanuit mogelijke beïnvloeding op de woonsituatie is nagegaan in hoeverre er sprake is van bedrijven in de omgeving van het plangebied. Allereerst geeft de *Haalbaarheidsstudie Brookhuis (2004)* over dit aspect informatie; deze informatie is geactualiseerd voor het nieuwe woongebied dat met dit bestemmingsplan wordt geregeld.

In de onmiddellijke omgeving van het nieuwe woongebied zijn drie agrarische bedrijven aanwezig. Deze bedrijven zijn alle in het plan opgenomen. Van twee bedrijven staat vast dat de milieuzones geen belemmeringen geven voor de woningbouw. Dit zijn een rundveehouderij aan de Timmusweg 2, en een paardenhouderij aan de Alleeweg 10.

Het bedrijf aan de Timmusweg 1, heeft een rundveeststal en ook een varkensstal. Bij de projectie van de woningbouw is zowel rekening gehouden met een goed woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners als met het feit dat dat dit bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Voor de geurcontour moet als uitgangspunt worden genomen de afstand van het bestaande emissiepunt tot aan de meest nabijgelegen bestaande woning binnen de bebouwde kom. De geurcontour is berekend op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. In bijlage 5 zijn de ligging van de geurcontour en de berekeningen weergegeven.

Zolang dit bedrijf (en met name de varkensstal) in functie is, moet bij de nieuwbouw van woningen in het uitbreidingsplan met deze geurcontour rekening worden gehouden. Dit heeft tot gevolg dat een klein deel van de geprojecteerde woningen niet kan worden gebouwd. Het streven is om de belemmering te doen verdwijnen.

4.1.3. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een geluidzone, behalve woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Uitgangspunt binnen een zone is de geluidbelasting op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen.

Voor het plangebied is van belang dat er in de omgeving sprake is van een weg waar maximaal 60 km per uur mag worden gereden (Dusinksweg) en wegen waar 50 km per uur als maximum geldt (gedeelten Alleeweg en Timmusweg).

Over het algemeen is uit gemeten intensiteiten komen vast te staan dat het met de wegen rondom het plangebied gaat om wegen met een relatief lage verkeersintensiteit

Wegvak:	Werkdagetaalge- middelde (2005):
Dusinksweg, gedeelte Timmusweg - Alleeweg	1.424
Dusinksweg, gedeelte Rossumerstraat - Timmusweg	1.585
Timmusweg, gedeelte Berend Vinckenstraat - Dusinksweg	181
Berend Vinckenstraat, gedeelte De Brake - Alleeweg	1.462
Alleeweg, gedeelte Cobbingstraat - Berend Vinckenstraat	655
Berend Vinckenstraat plangebied - Rossumerstraat	1.200
Wildehof, gedeelte Alleeweg - Van Bodelswingstraat	1.700

De 48 dB-contour, zijnde de voorkeursgrenswaarde op grond van de *Wet geluidhinder*, kan worden berekend uit deze bestaande intensiteiten, vermeerderd met een percentage autonome groei van het verkeer en vermeerderd met een toename als gevolg van de verkeersproductie van het nieuwe woongebied Brookhuis. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met het aandeel vrachtverkeer per wegvak en de verdeling daarvan over het etmaal.

Met deze uitgangssituatie is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Uit de berekeningsresultaten komt naar voren dat er geen nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de geluidzones van bestaande wegen.

De realisering van het plan Brookhuis zal tot gevolg hebben dat het verkeer op een aantal bestaande wegen toeneemt. Het gaat om de Berend Vinckenstraat, de Wildehof, de Alleeweg en de Dusinksweg. Uit de berekeningen komt naar voren dat het gaat om een toename van de geluidbelasting met ten hoogste 1 dB. Deze toename is niet hoorbaar. Op de Timmusweg neemt de geluidbelasting met bijna 4 dB toe. De verkeersintensiteiten zijn hier echter zó laag dat de toekomstige waarden ver onder de voorkeursgrenswaarde blijven.

Aangaande de nieuw aan te leggen wegen in het plangebied is uitgangspunt dat deze woonstraten worden ingericht als 30 km-gebied. Er zal hier bovendien sprake zijn van een geringe verkeersintensiteit die in hoofdzaak bestaat uit bestemmingsverkeer. De stedenbouwkundige opzet is ook zódanig dat er sprake zal zijn van beperkte verkeerssnelheden. Gelet op het voorgaande zal in de woonstraten geen sprake zijn van geluidzones. Ook de aangrenzende bestaande woonbuurt is als 30-km-gebied ingericht.

Al met al kan worden geconcludeerd dat met het onderhavige bestemmingsplan aan de bepalingen van de *Wet geluidhinder* wordt voldaan.

4.1.4. Luchtkwaliteit

In het *Besluit Luchtkwaliteit 2005* ³⁾ zijn kwaliteitsnormen opgenomen voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Van belang is onder meer dat de grenswaarden voor de in het Besluit genoemde stoffen in acht genomen moeten worden. In de praktijk zijn de grenswaarden voor stikstofdioxide en zwevende deeltjes het meest van belang.

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van het plan Brookhuis, is onderzoek ingesteld naar de luchtkwaliteit ter plaatse. De beschrijving van het onderzoek, de uitgevoerde berekeningen en de berekeningsresultaten, zijn opgenomen in de 'Rapportage Luchtkwaliteitsonderzoek', welke rapportage als bijlage 7 bij deze toelichting is gevoegd.

Behalve het wegverkeer zijn er in de directe omgeving van het te realiseren plan Brookhuis geen relevante bronnen voor luchtverontreiniging aanwezig, zodat de berekening is toegespitst op het effect vanwege het verkeer op de drukste wegen rond het plangebied, te weten de Alleeweg en de Berend Vinckenstraat. Gebruik is gemaakt van het rekenmodel CAR II.

De luchtkwaliteit is berekend voor het jaar 2007 en 2010 en getoetst aan de luchtkwaliteitseisen. Gebleken is dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan Brookhuis, op plaatsen waar personen worden blootgesteld aan luchtverontreiniging, ruimschoots voldoet aan de bepalingen van het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Het onderhavige bestemmingsplan ontmoet dan ook geen belemmeringen op grond van dit besluit.

Ook heeft een vergelijking plaatsgevonden tussen de luchtkwaliteit bij realisering van het woongebied Brookhuis, en wanneer dit woongebied niet wordt gerealiseerd. De luchtkwaliteit zal hierdoor niet verslechteren.

Slechts bij koolmonoxide vindt er een minimale toename plaats ($1 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Voorts heeft nog aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar de gevolgen van het bouwrijp maken voor de luchtkwaliteit, in het bijzonder naar de mogelijke invloed van het bouwverkeer. Hieruit blijkt dat ook in de bouwrijpmaakfase aan de luchtkwaliteitseisen wordt voldaan. Dit onderzoek is ook in bijlage 7 opgenomen.

4.1.5. Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen* ingegaan. In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen centraal. Het individuele risico (IR) van een bepaalde activiteit is de kans per jaar, op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. De grenswaarde voor het IR is 10^{-6} .

Deze grenswaarde is plaatsgebonden en op kaart aan te geven. Plaatsen met een zelfde risico worden in de vorm van risicocontouren aangegeven.

³⁾ De nieuwe Wet luchtkwaliteitseisen die per 15 november 2007 in werking is getreden is voor dit bestemmingsplan, gelet op het in deze wet opgenomen overgangsrecht, niet van toepassing.

Met een norm voor het individuele risico wordt voorkomen dat er te dicht bij woonwijken of andere plaatsen waar veel mensen aanwezig zijn, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Daarnaast wordt begrip 'groepsrisico' onderscheiden: de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De normstelling voor het groepsrisico heeft niet de status van een grenswaarde, maar van een oriënterende waarde. Op grond van het besluit moeten gemeenten in hun ruimtelijk en milieubeleid rekening houden met de veiligheidsnormen.

In de *Haalbaarheidsstudie Brookhuis* is gewezen op de aanwezigheid van een hogedrukgasleiding/vloeistofleiding. Voor deze leiding geldt vanuit het beleid van externe veiligheid een zone van 20 m waar (nieuwe) functies worden begrensd door de normen aangaande persoonsgebonden risico en groepsrisico.

Binnen een dergelijke zone komt geen bestaande woonbebouwing voor, noch wordt voorzien in nieuwe. De nieuwe woonwijk ligt met de meest nabijgelegen woonbestemmingen op meer dan 60 m.

Overigens is de NAM als leidingbeheerder bezig met een studie naar een verminderd gebruik van de leiding.

Verder ligt er in en even buiten het plangebied een gastransportleiding van de Gasunie. Voor deze leiding geldt vanuit het beleid van externe veiligheid een zone van ten hoogste 35 m waar (nieuwe) functies worden begrensd door de normen aangaande persoonsgebonden risico en groepsrisico. Binnen deze afstand zijn geen nieuwe ontwikkelingen gepland.

4. 2. Water

4.2.1. Algemeen

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21^e eeuw, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water.

In verband met de benodigde ruimte voor waterberging adviseert het Waterschap Regge en Dinkel om voor dit soort situaties 10% oppervlaktewater van te bebouwen/te verharden oppervlakken aan te houden als berging/buffer.

Overigens moet bedacht worden dat het percentage beïnvloed wordt door de aard van het gebied en door de bebouwingsdichtheid: in een open bebouwingspatroon ligt het benodigde oppervlak water lager dan in een gebied met een hogere dichtheid. Daarnaast heeft het waterschap gewezen op kwaliteitsaspecten.

4.2.2. Beleid

Uit de nota *Anders omgaan met water; waterbeheer in de 21e eeuw* (december 2000) blijkt dat water steeds belangrijker wordt. Water zou in principe ordenend moeten zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ook in het provinciale beleid neemt 'water' een belangrijke plaats in.

De *Wet op de waterhuishouding* geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan vast dient te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundige beleid zijn opgenomen.

Waterschappen hebben op grond van de *Wet op de waterhuishouding* een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer gekregen. In de waterbeheersplannen dienen zij functies aan het water te geven. Daarbij dienen zij tevens voor afstemming te zorgen met het ruimtelijke beleid.

4.2.3. Situatie plangebied

Dit plangebied valt in het werkgebied van het Waterschap Regge en Dinkel. De situatie ten aanzien van de waterhuishouding is in de planvoorbereiding nader onderzocht. In het onderzoek is de waterhuishouding in het plangebied in beeld gebracht en zijn de ontwateringscriteria aangegeven die moeten worden ingezet bij het bestemmen van het gebied tot een nieuwbouwgebied.

Voor de toekomstige situatie is aangegeven dat het plangebied gemiddeld 0,5 m (exclusief zetting) moeten worden opgehoogd. Ook is een analyse gegeven van de ontwatering voor het plangebied.

In ruimtelijke zin resulteert dat in de noodzaak voor het aanbrengen van watergangen (open water), drainages en/of wadi's, met daarbijbehorende ontwateringsmaatregelen. Voorts is in ruimtelijke zin van belang het advies uit het onderzoek om nieuwe watergangen aan de randen van het plangebied te realiseren. Daarmee kan wateroverlast door het nieuwe plan worden voorkomen.

Ook wordt voorgesteld om een watergang aan te leggen op de overgang van het nieuwe woongebied en het zuidelijk gelegen bosgebied. Afhankelijk van de precieze inrichting, dient mogelijk nabij woningen of in tuinen lokaal in aanvullende ontwatering te worden voorzien. Voor die te projecteren open watergangen bevat het onderzoek technische randvoorwaarden.

Met de resultaten van het geohydrologisch onderzoek is in het ruimtelijke ontwerp rekening gehouden in de vorm van een oppervlaktewatersysteem. Parallel aan het bestemmingsplan heeft uitwerking plaatsgevonden in de vorm van (gecombineerd) waterhuishoudings- en rioleringsplan voor het nieuwbouwgebied ⁴⁾. Het plan is opgenomen in bijlage 4, samen met een aanvulling die inzicht geeft in de waterhuishoudkundige relatie met het zuidelijk gelegen bosgebied.

4.2.4. Uitgangspunten afstemming water- en ruimtelijk beleid

(kwantitatief)

- in de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen vergroten. Het Waterschap Regge en Dinkel hanteert algemeen als randvoorwaarde een waterberging van $\pm 10\%$;

⁴⁾ Waterhuishoudingsplan Arionshof te Ootmarsum, Fugro ingenieursbureau b.v. nr. 1105-0080-000, 2006.

- de waterhuishoudkundige eis is ruimtelijk in het bestemmingsplan vertaald in het inbestemmen van oppervlaktewater en de reservering van een retentiegebied aan de zuidzijde, rekening houdend met de gebiedssituatie en de stroomrichtingen daarin;
- het overwegend open bebouwingspatroon beperkt de afvoer;
- vanuit beheersoogpunt is het geprojecteerde water goed bereikbaar. In beginsel kan dat vanaf de oeverzijde; en
- voorts gelden technische eisen aangaande uitvoering, beheer en onderhoud van oevers. Hierover vindt waar nodig overleg met het waterschap en de gemeente plaats.

(kwalitatief)

- het Waterschap en de gemeente streven er naar zoveel mogelijk schoon verhard oppervlak af te koppelen naar oppervlaktewater en infiltratievoorzieningen. Bij de uitvoering van het plan wordt daarmee rekening gehouden;
- bij de realisering van het rioleringsstelsel wordt uitgegaan van de aanleg van een dwa-stelsel (droog-weer-afvoer). Het regenwater wordt oppervlakkig afgevoerd naar de waterberging in het plangebied; en
- voor de uitvoering van werkzaamheden ter plaatse van wateren, zal van tevoren een ontheffing op de Keur van het Waterschap Regge en Dinkel worden aangevraagd, indien het gaat om watergangen van het waterschap.

4.2.5. Uitkomsten watertoetsproces

De uitkomst van het overleg over het waterhuishoudingsplan met het Waterschap Regge en Dinkel is dat het plan Brookhuis voldoet aan de waterhuishoudkundige uitgangspunten die met het waterschap door de gemeente zijn afgesproken.

Het is daarbij belangrijk dat bij de uitwerking en uitvoering van het plan rekening wordt gehouden met de gewijzigde dimensionering van de wadi, het voorzien in een onderhoudsstrook langs de watergang, en het aanbrengen van een knijpconstructie.

De brief van het waterschap is eveneens opgenomen in bijlage 4.

5. UITGANGSPUNTEN

Aan het ruimtelijk plan voor de uitbreiding Ootmarsum - Brookhuis liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag. Deze hebben zowel een programmatisch als een kwalitatief karakter.

De uitgangspunten resulteren in een ruimtelijk concept voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied aan de zuidoostzijde van Ootmarsum.

Samengevat omvat de visie:

Het bieden van ruimte voor een bij de kern Ootmarsum passende ontwikkeling van de woonfunctie, afgestemd op de gemeentelijke Woonvisie en met benutting van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en potenties van de locatie en haar omgeving.

Daarbij wordt tevens gestreefd naar een hoge ruimtelijke kwaliteit als het gaat om de inrichting van het openbaar gebied en een bij een de kern passende ambitieniveau als het gaat om de te realiseren bebouwing.

De visie is vertaald in het stedenbouwkundige plan dat op zijn beurt weer de basis is voor de bestemmingsregeling in het onderhavige plan. Het stedenbouwkundige plan is in hoofdstuk 6 (figuur 4) opgenomen en toegelicht.

5. 1. Woningbouw, kwantitatief

Het plan geeft in zijn totaliteit bouwmogelijkheden voor circa 136 woningen, daarbij uitgaande van de verkavelingsopzet zoals die bij de toelichting is opgenomen. Op het gewenste woningbouwprogramma is eerder in hoofdstuk 3.1. ingegaan. Het programma is in hoofdzaak vertaald in grondgebonden woningen; een deel kan gerealiseerd worden in (kleinschalige) appartementengebouwen.

Het plan gaat uit van het huidige woonprogramma, maar kent een zekere flexibiliteit om in te spelen op veranderende omstandigheden op de woningmarkt. Dit binnen de ruimtelijke hoofdstructuur.

Daar waar aan de randen van het plan - in het bijzonder op de overgang naar het buitengebied - vanuit de gewenste ruimtelijke kwaliteit op lage, vrijstaande woningen wordt ingezet, is er elders meer ruimte voor halfvrijstaande woningen en rijtjes (westelijk deel).

5. 2. Woningbouw, kwalitatief

Op grond van de gemeentelijke woningbouwprogrammering (en in de lijn van de *Woonvisie Dinkelland*) liggen er in de toekomstige woningbouw op de locatie Brookhuis belangrijke accenten op:

- *woningbouw in de koopsector, deels projectmatig te ontwikkelen, deels onder particulier opdrachtgeverschap;*
- *reservering voor woningbouw in de huursector;*
- *woningbouw, waaronder appartementen, voor kleine(re) huishoudens (met name senioren).*

Met dit aanbod aan woningen wordt vooral ingespeeld op de wensen van de huidige bij de gemeente en woningcorporatie ingeschreven woningzoekenden.

In kwalitatieve zin staat in het nieuwe plan een hoge ruimtelijke kwaliteit voorop. De locatie geeft door haar ligging mogelijkheden voor een hoge ruimtelijke (woon)kwaliteit. Zowel in de woningbouw als de inrichting van het openbaar gebied wordt evenzo op een aantrekkelijke kwaliteit ingezet. In hoofdstuk 6 wordt nader op de stedenbouwkundige opzet ingegaan.

Daarnaast zullen op grond van de *Welstandsnota Dinkelland* criteria aan de bebouwing worden gesteld vanuit overwegingen van een goede beeldkwaliteit. Hiertoe zal een partiele wijziging/aanvulling op de Welstandsnota worden vastgesteld.

Ook de *Woonvisie Dinkelland* wijst op het belang van gedifferentieerde woonmilieus en het rekening houden met specifieke kwaliteiten per dorp of stad.

Het voorliggende plan speelt daarop in: wonen in een relatief lage dichtheid, met gebruikmaking van de landschappelijke kenmerken. Met de uitbreiding wordt voorts beoogd om verschillende woonmilieus aan te bieden, om zo het plan een eigen identiteit te geven. Verbijzonderd naar het plangebied, is het wonen in een plandeel met op senioren toegesneden woningen en woonomgeving te noemen. Verder biedt het plan “wonen aan het bos”, terwijl voorts “wonen aan de stadsrand” een aantrekkelijk woonmilieu is.

In het volgende hoofdstuk wordt een en ander nader toegelicht.

6. HET STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

6. 1. Het ontwerp

De planuitgangspunten zijn vertaald in een stedenbouwkundig ontwerp dat in onderstaande figuur weergegeven.

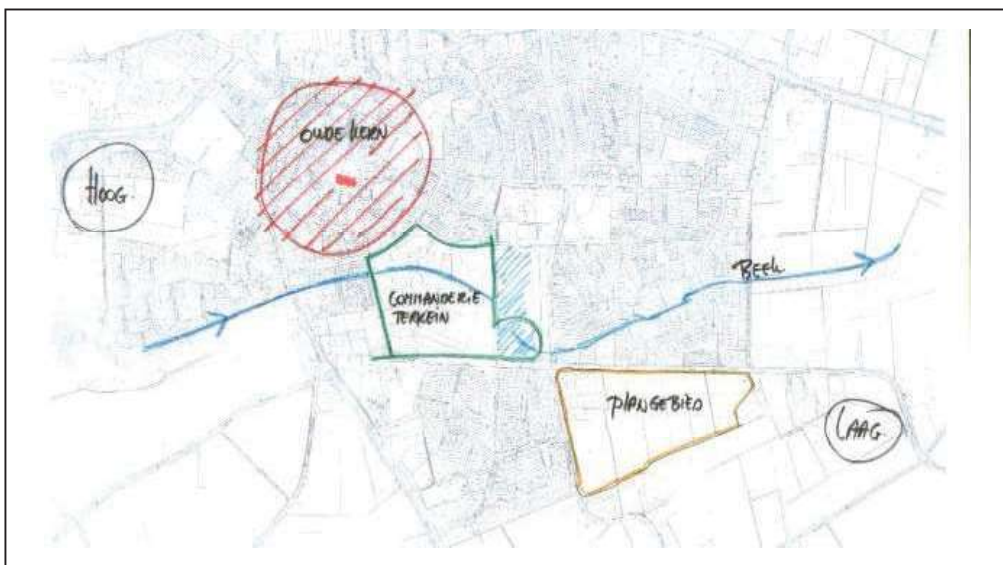


Figuur 4. Stedenbouwkundig ontwerp (verkavelingsopzet)

Het stedenbouwkundig ontwerp is te beschouwen als de resultante van de confrontatie van enerzijds het gewenste ruimtelijke programma en anderzijds de gebiedskenmerken. Het programma voorziet in de bouw van woningen met alles wat daarbij komt kijken ten behoeve van een goed en bij Ootmarsum passend woonmilieu. Het gebied heeft zowel door haar ligging ten opzichte van de stad als ook op zichzelf, haar eigen karakteristieke ruimtelijke kenmerken. Belangrijke elementen voor het stedenbouwkundige ontwerp zijn zodoende:

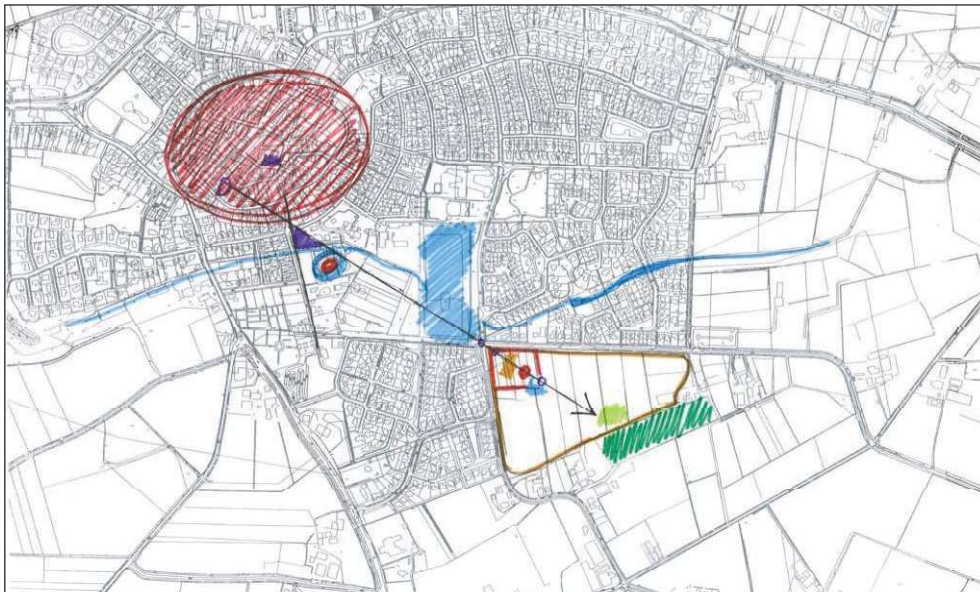
- a) de ruimtelijke relatie van het gebied als nieuw woongebied met de omliggende stadsdelen en het buitengebied;
- b) begroeiing en reliëf;
- c) waterhuishouding;
- d) ontsluitingsmogelijkheden voor het verkeer; en
- e) te realiseren woonmilieus.

In figuur 5 is aangegeven hoe de locatie Brookhuis, het plangebied, is gepositioneerd ten opzichte van de oude historische kern van Ootmarsum en het eveneens vanuit historisch oogpunt belangrijke commandiereterrein.



Figuur 5. Ligging ten opzichte van oude kern en commandiereterrein

Van belang is dat Ootmarsum op een zeer reliëfrijk terrein is gebouwd. Van west naar oost loopt ook het plangebied af. Verder is van belang het beloop van de Lintmolenbeek, eveneens van west naar oost bijna rakend aan het plangebied. Aan deze gegevens is het planconcept ontleend, zoals weergegeven in figuur 6. Daarbij is ook rekening gehouden met een eventueel vervolg van het plan Brookhuis in zuidzuidoostelijke richting. In een nog op te stellen structuurvisie voor de hele gemeente, zal nader op de uitbreiding van Ootmarsum worden ingegaan.



Figuur 6. Planconcept, met diagonale loop- waterloopverbinding

Bij dit planconcept is het accent gelegd op het maken van een herkenbare verbinding naar de meest interessante delen van de stad, gecombineerd met water, waarbij tevens rekening is gehouden met een toekomstige hoofdwatgang ten zuiden van het plangebied.

Zonder hieromtrent op dit moment concrete zaken vast te leggen, biedt het planconcept zo ook een vervolg naar de toekomst.

Wat betreft de inpassing ten opzichte van de direct aangrenzende woongebieden, geeft figuur 7 een beeld.



Figuur 7. Relatie directe omgeving en hoofdindeling

Deze figuur geeft tevens een beeld van de hoofdingeling van het plangebied, zoals dat in figuur 4 verder is uitgewerkt in de verkavelingsopzet. Bij de uitwerking van het plan zijn de volgende keuzes gemaakt:

Begroeiing en reliëf

Tussen het commanderieterein (noordwest) en het bosperceel-landschap (zuidoost) worden ecologische verbindingen gemaakt middels opgaande begroeiing. Zowel boombeplanting (lanen) langs de structuurlijnen alsook bebossing langs de westrand.

Het reliëf wordt benut om hoogteverschillen ter plaatse van achterterreinen te overbruggen.

Waterhuishouding

Het aanwezige reliëf geeft ook goede mogelijkheden om de afwatering oppervlakkig over verhard oppervlak te organiseren. In principe wordt het water opgevangen in de bufferzone langs de rand van het bosperceel.

Ter accentuering van de diagonale waterloop wordt een weinig water onttrokken aan de Lintmolenbeek en via een kanaalstelsel en een vijver afgeleid via de diagonaal.

Ontsluiting voor het verkeer

De hoofdontsluiting van het plangebied is gekozen via de Timmusweg en Dusinksweg naar de Oldenzaalsestraat. De Timmusweg en de Dusinksweg zullen in verband hiermee opgewaardeerd worden.

Naast de hoofdontsluiting via de Timmusweg / Dusinksweg zijn twee secundaire aansluitingen voorzien op de Alleeweg en de Berend Vinckenstraat. Dit voor een goede bereikbaarheid van de (centrum)voorzieningen en om een goede samenhang te krijgen met de andere woongebieden.

Woonmilieus

Het plan kent drie van elkaar verschillende woonmilieus. In de eerste plaats een noordwestelijk hooggelegen plandeel, omsloten door structuurlijnen en de planrand, rakend aan het commanderieterein en de beek en doorsneden door de diagonaal. Hier wordt een samenhangend bebouwingsplan ontwikkeld met grondgebonden woningen en appartementen. Een plan dat kan voorzien in de behoefte voor senioren, en dat een architectonisch en stedenbouwkundig geheel vormt. Als zodanig een herkenbaar element voor het woongebied Brookhuis.

Het tweede woonmilieu bevindt zich op het laagstgelegen plandeel, aan de rand van het bos en gelegen aan een bufferzone met water.

Het derde woonmilieu, min of meer 'standaard' omvat de overige planden. Daarbij kan zowel gewoond worden aan een ruime 'structuurlijn' met laanbeplanting als aan een meer intieme woonstraat.

6. 2. Beeldkwaliteit

Het bereiken van een goede beeldkwaliteit is in toenemende mate van belang bij uitbreidingsplannen, zo ook voor het onderhavige plangebied.

De *ruimtelijke relevante zaken* voor de inrichting van het woongebied zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd. Het gaat hierbij om met name de ruimtelijke hoofdvorm van woningen (aantallen aaneen te bouwen, hoogtes, dakhelling). De overige, meer *welstandshalve aspecten* (als kleurstelling, vormgeving van erfafscheidingen, inrichting van de openbare ruimte, e.d.) zullen op grond van het welstandsbeleid worden bereikt.

De ruimtelijke uitgangspunten die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen, worden dan ook ondersteund door het gemeentelijk welstandsbeleid, zoals dat op grond van de Woningwet door de gemeente plaatsvindt. Daarvoor wordt parallel aan dit bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat mettertijd als aanvulling/wijziging van de gemeentelijke welstandsnota wordt vastgesteld.

7. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

7. 1. Uitgangspunten

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), alsmede door het daarbijbehorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het plan bestaat uit een plankaart met daarop de bestemmingen en de daarbijbehorende voorschriften. Daarnaast gaat het plan vergezeld van de onderhavige toelichting.

7. 2. Bestemmingen

In dit plangebied gaat het om het mogelijk maken van een nieuw woongebied binnen de in de vorige hoofdstukken beschreven programmatische en stedenbouwkundige uitgangspunten. Daarnaast is een aantal aangrenzende gronden in het plan meegenomen: hier gaat het in hoofdzaak om een bestemmingsregeling die is afgestemd op de bestaande functies. Hieronder volgt een toelichting op de bestemmingen in het plangebied.

- *Woondoeleinden 1*

De bestemming "Woondoeleinden 1" geeft de juridische basis voor de nog te realiseren woonhuizen binnen het plangebied.

Met deze bestemming gaat het om locaties waar woonhuizen in twee bouwlagen met een kap mogelijk worden gemaakt en locaties waar uitgegaan wordt van woningen in één bouwlaag met kap. Op de plankaart zijn de toegelaten goothoogten en bouwhoogten hiervoor aangegeven.

Voor zover vanuit de ruimtelijke kwaliteit bepalend, is hiermee het woningtype vastgelegd; de open, lage bebouwing betreft vooral de randzones.

In de bouwstroken voor deze bestemming is aangegeven wat het maximaal aantal aaneen te bouwen woonhuizen mag zijn. In beginsel gaat het met deze bestemming om vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Zoals de verkavelingsopzet laat zien, worden in enkele gevallen rijtjeswoningen voorzien. De plankaart geeft deze aan. Ook in enkele andere gevallen kan het gewenst blijken dat met de woningtypen zoals aangegeven op de verkavelingsopzet, wordt gevarieerd als de concrete woningbehoefte daarom vraagt. Waar ruimtelijk in de hoofdstructuur aanvaardbaar, geeft het bestemmingsplan daarvoor de mogelijkheid.

Voorts geeft de plankaart in de bouwstroken voor de woningen een gevelbouwgrens, waarmee de stedenbouwkundig gewenste situering wordt aangegeven. Op deze regel is overigens vrijstelling mogelijk, mits met name de ruimtelijke samenhang intact blijft.

Bij woonhuizen is de binnen gemeente gebruikelijke bijgebouwenregeling opgenomen: maximaal 55 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen mag er buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

De voorschriften bevatten bepalingen die toezien op een goede verhouding tussen het erf en de bebouwing ervan.

Bij vrijstelling kan die oppervlakte vergroot worden als dit noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep.

- *Woondoeleinden 2*

Hoewel de nadruk met dit bestemmingsplan ligt op nieuwbouw, komen er binnen de plangrenzen ook enkele bestaande woningen voor. Deze hebben met de bestemming "Woondoeleinden 2" een regeling overeenkomstig het bestaande gebruik: locatie en hoofdvorm worden zo vastgelegd. Bij enkele panden is nog sprake van een aantal (voorheen agrarische) bijgebouwen. Gelet daarop bevat het bestemmingsplan een specifieke regeling: het gebied van de bijgebouwen is op de kaart aangegeven met daarin een tevens aan de bestaande situatie gerelateerde toegestane oppervlakte, ter regeling van de aanwezige bebouwing.

Middels een wijzigingsbevoegdheid is voor het perceel Timmusweg 8 de mogelijkheid gecreëerd om nog een hoofdgebouw toe te voegen, zij het dat één van de voorwaarden hiervoor is dat het nabijgelegen intensieve veehouderijbedrijf dan niet meer aanwezig is.

- *Tuin*

Om het onbebouwde karakter van voor- en bepalende zijtuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming "Tuin" opgenomen. Dit dient zowel het ruimtelijk beeld als het belang van omwonenden. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan, met uitzondering van erkers, die onderdeel van de woning zijn. Dit betekent dat ter wille van een zekere flexibiliteit een woonhuis binnen de bestemming "Tuin" met een erker uitgebouwd mag worden. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfscheidingen, geldt een lagere maximale hoogte dan in de woonbestemmingen: 1,00 m in plaats van 2,00 m.

- *Woongebouw*

De bestemming "Woongebouw" heeft betrekking op een appartementengebouw, waarvoor op een locatie aan de noordwestzijde van het plangebied ruimte is gereserveerd. Het gaat om een relatief kleinschalig appartementengebouw in maximaal twee bouwlagen met kap(verdieping).

In hoofdstuk 5 is de stedenbouwkundige betekenis van dit woongebouw aangegeven. Het gaat om een bijzondere woonvorm waarvoor de bebouwing wordt geplaatst in een groene setting. In de richting van het woonprogramma wil deze bestemming inspelen op de toenemende behoefte die met name voor seniorenhuisvesting wordt verwacht.

- *Modeltuin*

Aan de Timmusweg is sinds een aantal jaren een kleinschalige bezoekerstuin aangelegd (een alpentuin).

De gemeente staat positief tegenover dit initiatief. Een bescheiden accommodatie voor de opvang van bezoekers, alsmede voor beheer en onderhoud, is mogelijk.

- *Agrarische bedrijfsdoeleinden*

Een drietal bestaande agrarische bedrijven is geregeld binnen deze bestemming. Het gaat om een paardenhouderij aan de Alleeweg, een melkveehouderij aan de oostzijde van de Timmusweg, en een melkveehouderij, annex voor een deel intensieve veehouderij, aan de westzijde van de Timmusweg.

Het maximum aantal bedrijfswoningen is hierbij vastgelegd op de kaart.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de in acht te nemen afstanden in verband met het milieueffect van deze bedrijven. Voor het bedrijfsgedeelte 'intensieve veehouderij' impliceert dat een beperking van de woningbouwmogelijkheden in het plan Brookhuis.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding "intensieve veehouderij toegestaan" van de kaart te kunnen verwijderen zodra deze functie van het bedrijf is beëindigd.

Middels een andere wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden" voor het bedrijf aan de westzijde van de Timmusweg worden omgezet in de bestemmingen "Woondoeleinden 2" en "Tuin". Hierbij kunnen maximaal 5 extra woningen worden gerealiseerd (6 in totaal met de bestaande (bedrijfs)woning). Deze bebouwing kan worden gezien als het verlengde van het woningbouwplan c.q. als bebouwing in de stadsrandzone begrensd door de Dusinksweg.

- *Cultuurgrond*

Grenzend aan het nieuw ontworpen woongebied, ligt een aantal agrarische gronden. Deze hebben een beperkt agrarisch gebruik, veelal hobbymatig.

Een dergelijk gebruik kan met de bestemming "Cultuurgrond" voortgezet worden. Gebouwen zijn binnen deze bestemming alléén toegestaan voorzover deze op de plankaart zijn aangeduid.

Een deel van de bestemming "Cultuurgrond" heeft betrekking op stukken grond die op grond van het stedenbouwkundig ontwerp zijn bedoeld voor woonhuizen, maar thans nog liggen binnen de invloedssfeer van het intensieve veehouderijbedrijf (geurcontour). Middels een wijzigingsbevoegdheid is omzetting naar "Woondoeleinden 1" en "Tuin" mogelijk als deze belemmering is verdwenen.

- *Verkeers- en verblijfsdoeleinden*

De op de plankaart voor "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" aangewezen gronden betreffen de bestaande wegen in het plangebied, alsmede woonstraten, trottoirs in het nieuwe woongebied, et cetera. Deze laatste hebben in hoofdzaak een functie voor bestemmingsverkeer.

Ook klein buurtgroen (bermen, groenstroken) en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken.

Openbare paden die deel uitmaken van de woonomgeving, en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden, zijn binnen de woonbestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze paden niet bebouwd mogen worden en toegankelijk moeten blijven.

- *Bebossing*

De bestemming "Bebossing" heeft betrekking op de groenstructuur binnen het plan voor zover deze bestaat uit te handhaven / te versterken boomsingels.

De bestemming beoogt recht te doen aan het uitgangspunt om de kenmerkende, landschappelijke groenstructuur in te passen en te versterken. Bovendien vervult deze in de randzones van het plan een functie voor een goede inpassing van het nieuwe woongebied.

- *Groenvoorzieningen*

Deze bestemming regelt op de eerste plaats de aan te leggen groenelementen, alsmede het ontworpen buurt- en wijkgroen in het nieuwe woongebied. Op daarvoor geschikte plaatsen is binnen de bestemming ruimte voor speelterreintjes.

Voor het creëren van voldoende waterberging, is binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur voldoende water opgenomen. Eerder is in hoofdstuk 5 en 6 op de noodzaak en de ruimtelijke inpassing daarvan ingegaan. Groen kan tevens een functie hebben in de opvang van oppervlaktewater. Het is gewenst om de functies water en groen, zeker daar ze in combinatie met elkaar voorkomen, planologisch voldoende ruimte te geven. Vandaar dat binnen delen van de bestemming "Groenvoorzieningen" de aanduiding "retentiegebied" is gegeven. Daarmee wordt de meervoudige functie van het betreffende groen aangegeven. Uitgangspunt is dit groen in de vorm van een moeras-/drasgebied aan te leggen (elzenbroekbos).

- *Water*

Waterlopen in of langs de randen van het nieuwbouwgebied hebben een dienovereenkomstige functie gekregen. Het water heeft zowel een functie in de waterhuishouding als een visuele functie. Met een aparte bestemming wordt dat tot uitdrukking gebracht.

- *Leidingen*

Een viertal bestaande nutsleidingen is onder een aanvullende bestemmingsregeling gebracht. Het gaat om twee waterleidingen, aangeduid op de plankaart met een "W", en om twee gasleidingen aangeduid met een "G". Binnen de strook die met deze bestemming is gelegd, mogen in beginsel geen gebouwen worden gerealiseerd. Bescherming van de leiding is uitgangspunt.

8. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

8. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangaande de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt op de volgende zaken gewezen.

Allereerst gaat het hier om een uitwerking van de *Woonvisie Dinkelland* (2004). Over dit plan heeft al een uitvoerige Inspraak- en Overlegprocedure plaatsgevonden.

Voorts is het voorontwerp-bestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening ter inzage gelegd om er schriftelijk op te kunnen reageren en heeft voorlichting plaatsgevonden.

Het voorontwerp is daarnaast voor Overleg aangeboden aan de diensten van Rijk en provincie, het Waterschap Regge en Dinkel en andere betrokken instanties. Het gaat hier om het Overleg op grond van artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 9 wordt nader ingegaan op de uitkomsten van de gehouden Inspraak en het gevoerde Overleg. Geconcludeerd kan worden dat met de in hoofdstuk 9 genoemde planaanpassingen het bestemmingsplan Brookhuis maatschappelijk uitvoerbaar kan worden geacht.

8. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het gebied voor de woningbouw is voor het grootste deel reeds gemeenteeigendom. Deze grondpositie is startpunt voor het maken van het plan met bijbehorende exploitatieopzet.

Uit een voorlopige opzet ten behoeve van dit bestemmingsplan (zie bijlage 8) bestaat de verwachting dat tot een financieel uitvoerbaar plan kan worden gekomen op basis van de volgende uitgangspunten:

- de ruimtelijke hoofdopzet zoals is weergegeven op de stedenbouwkundige verkavelingsopzet;
- een realiseringstermijn overeenkomstig de *Woonvisie Dinkelland* (van 3 á 4 jaar);
- uitgifte van de grond tegen marktconforme grondprijzen;
- de aanleg van een dwa-rioleringsstelsel;
- de aanleg van de verkeersstructuur zoals aangegeven in het stedenbouwkundige ontwerp.

9. OVERLEG EN INSpraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is onderwerp geweest van Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening en Inspraak overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Inspraakverordening.

De resultaten van het Overleg en de Inspraak zijn opgenomen in een gemeentelijk verslag dat als bijlage 9 bij deze bestemmingsplantoelichting is gevoegd. Naast een samenvatting van de binnengekomen reacties, bevat het verslag het gemeentelijk commentaar hierop. Aangegeven is of een reactie heeft geleid tot aanpassing of aanvulling van het bestemmingsplan.

Vastgesteld kan worden dat het overgrote deel van de reacties betrekking heeft op zaken die vrij eenvoudig konden worden verwerkt in het bestemmingsplan, zonder dat het plan als zodanig hiervoor behoefde te worden veranderd. Het betrof met name verduidelijking en deels ook verdieping van de toelichting en de onderliggende onderzoeken, en een aantal technische verbeteringen, die ook hun weerslag hebben gehad op de redactie van de voorschriften en op de bestemmingsplankaart.

Een uitzondering moet worden gemaakt voor het gegeven dat een deel van het plan zich binnen de geurcontour van een intensieve veehouderij bevindt. Omtrent de in acht te nemen geurcontour is via een Inspraakreactie, en de daarop volgende gedachtewisseling tussen inspreker en gemeente, duidelijkheid ontstaan. Het meest zuidelijke deel van het nieuwe woongebied heeft als gevolg hiervan de bestemming "Cultuurgrond" met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Woondoeleinden 1" gekregen. Het komt erop neer dat een aantal woningen binnen de grenzen van het uitbreidingsplan pas gebouwd kan worden als de intensieve veehouderij is verplaatst.

In de navolgende paragrafen is samengevat weergegeven welke plaanpassingen en aanvullingen naar aanleiding van het Overleg (paragraaf 9.1.) en de Inspraak (paragraaf 9.2.) zijn doorgevoerd.

9. 1. Overleg

Plaanpassingen en aanvullingen:

- a. verduidelijking dat aan de bepalingen van de Wet geluidhinder wordt voldaan (bijlage 6 en paragraaf 4.1.3.);
- b. aanvulling van de plantoelichting (paragraaf 3.1.) met een motivering van afwijkingen ten opzichte van de woonvisie;
- c. aanvulling met nadere informatie over de luchtkwaliteit. Aangegeven is dat vaststelling van het plan in overeenstemming is met het Besluit Luchtkwaliteit (bijlage 7 en paragraaf 4.1.4.);
- d. aanvulling met informatie over de milieuzonering van agrarische bedrijven in en rond het plangebied (paragraaf 4.1.2.) Mede naar aanleiding hiervan zijn enkel bedrijven in de nabijheid van het nieuwe woongebied thans opgenomen in het plan, en is de realisering van een aantal woningen in het plan op termijn gezet, in afwachting van het verdwijnen van de geurbelemmering, bijvoorbeeld door bedrijfsverplaatsing;

- e. in overleg met het waterschap zijn de eisen en voorwaarden vastgelegd waaraan in het plan moet en kan worden voldaan als het gaat om de waterhuishouding. Eén en ander is verantwoord in paragraaf 4.2. terwijl de resultaten van het geohydrologisch en geotechnisch onderzoek, alsmede het waterhuishoudingplan en de conclusie van het waterschap, zijn opgenomen in bijlage 4. Naar aanleiding hiervan is de inrichting en vormgeving van het plan iets aangepast;
- f. verwerking in het plan van aanvullende gegevens over transportleidingen voor drinkwater en gas.

9. 2. Inspraak

Planaanpassingen en aanvullingen:

- a. uitbreiding van het plan met het agrarisch bedrijf [REDACTED], Timmusweg 1 + 3, en in het plan rekening houden met de milieuafstanden (zie ook onder 9.1. onder d);
- b. rekening houden met verplaatsing van het bedrijf [REDACTED] middels een wijzigingsbevoegdheid voor functiewijziging met nieuwe bebouwingmogelijkheden voor het huisperceel van Kamphuis;
- c. aanpassing Timmusweg door verbreding van de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" met 2 meter aan de westzijde;
- d. opname van het agrarisch bedrijf van [REDACTED] in het plan, zodat duidelijkheid ontstaat over het probleemloos samengaan met de woonfunctie;
- e. buiten het plan laten van het bosperceel [REDACTED]. Het bosperceel heeft bovendien al een adequate bestemmingsregeling in het plan Buitengebied;
- f. aanpassing bestemming perceel [REDACTED] nabij Timmusweg 10 en positief bestemmen van een bestaande houten schuur;
- g. opnieuw invoeren van de naam Brookhuis.

9. 3. Overige planaanpassingen (actualisering)

Planaanpassingen als gevolg van gewijzigde omstandigheden betreffen:

- a. een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een mogelijke herinrichting van het erf Timmusweg 8, met toevoeging van een woning op het moment dat de milieuzonering dit toelaat; en
- b. de woonwagenlocaties zijn, bij gebrek aan belangstelling hiervoor, vervallen.

===

BIJLAGE 1

- 1. Resultaten
ecologisch onderzoek**
- 2. Onderzoek bosgebied**

BIJLAGE 2

**Resultaten
verkennend archeologisch onderzoek**

BIJLAGE 3

**Resultaten
verkennend bodemonderzoek**

BIJLAGE 4

- 1. Waterhuishoudingsplan**
- 2. Aanvullend
geohydrologisch onderzoek**
- 3. Brief waterschap**

BIJLAGE 5

Resultaten geuronderzoek

BIJLAGE 6

**Resultaten
Akoestisch onderzoek**

BIJLAGE 7

- 1. Resultaten onderzoek
luchtkwaliteit plangebied**
- 2. Onderzoek luchtkwaliteit
bouwrijpmaken**

BIJLAGE 8

**Resultaten onderzoek
Economische uitvoerbaarheid**

BIJLAGE 9

**Verslag
Overleg en Inspraak**

Voorontwerpbestemmingsplan Ootmarsum De Arionshof

Verslag Overleg en Inspraak

Overleg

In het kader van het Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan "Ootmarsum-de Arionshof" toegezonden aan diverse instanties. Van de volgende instanties zijn reacties ontvangen.

1. *Provincie Overijssel, eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid*
2. *VROM-Inspectie, Regio Oost*
3. *Waterschap Regge en Dinke*
4. *N.V. Nederlandse Gasunie*
5. *Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.*
6. *Vitens N.V.*
7. *Natuur en Milieu Overijssel*

De overlegreacties worden hieronder samengevat weergegeven, gevolgd door het commentaar van de gemeente.

Ad 1. Provincie Overijssel

De provincie constateert allereerst dat de beoogde planontwikkeling op hoofdlijnen in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid. Zij vraagt in de plantoelichting:

- te verduidelijken dat aan de bepalingen van de Wet geluidhinder wordt voldaan;
- de afwijkingen bij de verdeling tussen huur- en koopwoningen en tussen woningen voor ouderen en starters en doorstromers ten opzichte van de uitgangspunten in de woonvisie nader te motiveren;
- aan te vullen met nadere informatie over de luchtkwaliteit en aan te geven of vaststelling van dit plan in overeenstemming is met het Besluit Luchtkwaliteit;
- melding te maken van de resultaten van het overleg met het Waterschap en deze te betrekken bij de opstelling van het bestemmingsplan;
- te verduidelijken dat er wat betreft de agrarische bedrijven met een milieuvergunning en een milieuzones geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

Reactie gemeente

De plantoelichting is op de genoemde punten verbeterd en aangevuld. Verder wordt verwezen naar het gemeentelijke commentaar ten aanzien van de overlegreactie van het waterschap en de inspraakreacties van de maatschap Kamphuis en A.H.M. Lammerink. Met de milieuhygiënische belemmeringen van omliggende agrarische bedrijven is rekening gehouden door deze bedrijven alsnog met een adequate bestemmingsregeling in het bestemmingsplan op te nemen. Daarnaast is een gedeelte van de woningbouwbestemming in het zuidelijke plangedeelte (vooralsnog) vervallen. In plaats daarvan is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO opgenomen waarvan gebruik kan worden gemaakt als is aangetoond dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn. De door de provincie bedoelde milieuvergunning betreft een melding volgens het Besluit melkruondveehouders milieubeheer voor het perceel Alleeweg 8.

De betrokken (ex)agrariër heeft schriftelijk verklaard dat met ingang van de datum van vaststelling van dit bestemmingsplan van deze melding geen gebruik meer wordt gemaakt.

Ad 2. VROM-Inspectie

De Inspectie vraagt het onderzoek naar de luchtkwaliteit aan te vullen met berekeningen over de dag- en uurgemiddelde concentraties. Daarnaast dienen de berekeningen inzicht te geven in de autonome situatie zonder plan en met plan.

Reactie gemeente

Het onderzoek naar de gevolgen van deze ontwikkeling op de luchtkwaliteit is aangevuld met de gevraagde gegevens. De uitkomsten van deze berekeningen zijn in de toelichting opgenomen. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ad 3. Waterschap Regge en Dinkel

Naar de mening van het waterschap is het verrichte geohydrologisch en geotechnisch onderzoek globaal van karakter waardoor het voor hem nog niet goed mogelijk is om te beoordelen of het plan hydrologisch voldoet. Het plaatst bij het ontwerp-bestemmingsplan en de eerste resultaten van het in voorbereiding zijn de waterhuishoudingsplan een aantal kanttekeningen en wenst bij de verdere uitwerking van het plan betrokken te worden.

Reactie gemeente

Ter uitwerking van het verrichte geohydrologisch en geotechnisch onderzoek is Fugro Ingenieursbureau B.V. opdracht verstrekt voor het maken van een waterhuishoudingsplan. De eerste resultaten van dit plan zijn met het waterschap besproken. Met de door het waterschap gemaakte opmerkingen is bij de verdere vervaardiging van het waterhuishoudingsplan rekening gehouden. Het definitieve waterhuishoudingsplan dd. 29 maart 2006 is in het kader van de watertoets op 4 april 2006 voor akkoordbevinding aan het waterschap voorgelegd. Als uitvloeisel van dit waterhuishoudingsplan zal het ontwerp-bestemmingsplan op onderdelen worden aangepast waaronder een verbreding van de wadi in het zuidoosten van het plangebied met 4 meter en de opname van een onderhoudsstrook van 3,50 meter breed aan de zuidzijde van de watergang voor het gedeelte van de plasdraszone. Het waterschap heeft bij brief van 22 mei 2006 laten weten dat het plan nu voldoet aan de waterhuishoudkundige uitgangspunten.

Ad 4. N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie wijst onder overlegging van een tekening er op dat in en even buiten het plangebied een gastransportleiding van haar bedrijf ligt die niet geheel overeenkomstig haar gegevens op de plankaart is aangegeven en vraagt de plankaart dienovereenkomstig aan te passen. Tevens adviseert zij vooruitlopend op het nieuwe externe veiligheidsbeleid het RIVM te raadplegen over de maximaal aan te houden veiligheidsafstanden en haar hierover en over de mogelijke te treffen maatregelen ter verdere bescherming van de leiding te informeren.

Reactie gemeente

De ligging van de gastransportleiding zal overeenkomstig de opgave van de Gasunie op de plankaart worden aangegeven. Het RIVM is gevraagd om informatie over de in acht te nemen veiligheidsafstanden. Het RIVM heeft op 9 mei 2006 meegedeeld dat de vaststelling van de nieuwe afstanden nog niet volledig is afgerond. Wel is al meer duidelijkheid over waar de minimaal aan te houden afstand maximaal komt te liggen.

De gegeven afstand komt overeen met de ligging van de plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar of de huidige bebouwingsafstand. Voor een 4 inch-leiding (druk 40 bar, wanddikte 4,37 mm en een diepteligging van 0,8 meter) bedraagt de maximale afstand 35 meter. Bij een diepteligging van 1,2 meter bedraagt de maximale afstand 30 meter. Binnen deze afstanden zijn geen nieuwe ontwikkelingen gepland.

Ad 5. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.

De NAM constateert dat ten opzichte van de aanwezige NAM-leidingen in het plan wordt uitgegaan van de bestaande situatie en dat de nieuwe woningbouwlocatie niet binnen de toetsingsafstand (op grond van NEN 3650) van de aanwezige gasleiding worden gesitueerd. Het plan heeft dan ook haar instemming.

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 6. Vitens N.V.

Vitens wijst onder overlegging van een kaartafdruk op de ligging van een hoofdtransportleiding in het plangebied aan de zuidzijde van de Alleeweg. Deze leiding is een cruciale leiding voor de drinkwatervoorziening in de regio. Zij constateert dat de hoofdtransportleiding niet in het plan is opgenomen en verzoekt de ligging van deze leiding in het plan aan te geven conform de provinciale 'Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen'. Het opnemen van een voorschrift voor een dubbelbestemming en aanlegvergunning lijkt haar gewenst. Verder wijst zij op de uitgangspunten die voor een leidingstrook van belang zijn.

Reactie gemeente

De ligging van de hoofdtransportleiding zal overeenkomstig de opgave van Vitens op de plankaart worden aangegeven met een dubbelbestemming in de planvoorschriften.

Ad 7. Natuur en Milieu Overijssel

Natuur en Milieu Overijssel laat weten geen opmerkingen te hebben.

Reactie gemeente

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inspraak

Het voorontwerpplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 14 november 2005 gedurende vier weken voor inspraak ter inzage gelegen. Tevens is op 22 november 2005 een algemene inspraakavond gehouden. Gedurende de inspraakperiode zijn er reacties ingediend door:

- a. [redacted] namens [redacted]
- b. [redacted] namens [redacted]
- c. [redacted] namens [redacted]
- d. [redacted] namens [redacted]
- e. [redacted]

- f. [REDACTED]
 g. [REDACTED]

Na de inspraakperiode zijn nog reacties ingekomen van:

- h. [REDACTED]
 i. [REDACTED]

De insprekers onder 1 t/m f zijn in de gelegenheid gesteld hun reactie mondeling toe te lichten. Hieronder worden de inspraakreacties samengevat weergegeven, gevolgd door het commentaar van de gemeente.

Ad a. [REDACTED]

Insprekers zijn van mening dat met de belangen van hun agrarisch bedrijf onvoldoende rekening wordt gehouden.

ONTWIKKELINGSRUIMTE BEDRIJF

Het toestaan van woonbebouwing binnen de stankcirkel van het bedrijf maakt het onmogelijk om hun bedrijf te veranderen. Hun belangen bestaan uit een agrarisch bouwperceel en een verleende milieuvergunning. Een combinatie van deze rechten leidt naar hun mening tot een zonering die bekend staat als de omgekeerde werking van de stankrichtlijn. Bij de bepaling van afstanden behoort de invloedszone, te herleiden aan de milieuvergunning, geprojecteerd te worden op de grens van het bouwperceel. Dit wordt pas anders als een deel van het bouwperceel niet meer kan worden gebruikt. Alleen dan kan bij de afstandsbepaling een ander punt worden genomen dan de grens van het bouwperceel. Wat betreft de in acht te nemen afstand verlangen zij een zodanige afstand dat een uitbreiding van het bedrijf met 1000 vleesvarkens kan plaatsvinden. Een voldoende afstand vinden zij ook nodig om het aanpassen en verplaatsen van schuren op het gehele bouwperceel mogelijk te laten blijven.

BEREIKBAARHEID VELDKAVELS

Het gebruik van de Timmusweg als ontsluitingsweg voor het plangebied leidt tot onoverkomelijke bezwaren voor de bereikbaarheid van het bedrijf dat de gronden voor negentig procent op afstand heeft liggen. De toegankelijkheid van de op- en afritten van het bedrijf en de gronden zijn in het geding. Het zal veel meer tijd kosten om van het land of het bedrijf de weg op te rijden en omgekeerd waardoor het bedrijf ook teveel in een isolement raakt. Insprekers zijn van mening dat de voorgestelde ontsluiting via de Timmusweg moet komen te vervallen. Ontsluiting van het plangebied dient volgens hen via de Berend Vinckenstraat te gebeuren zoals dat in het verleden ook bedoeld is. Insprekers vragen zich af of het plan wel berekend is op het huidige en toekomstige gebruik van de wegen en stellen dat de klasse/categorie van de wegen deze verkeersaantallen niet toestaat. Voor zover dit plan de toegestane verkeersbewegingen vergroot, maken zij hier tegen bezwaar.

ANDERE REGELGEVING

Insprekers vrezen dat dit plan in strijd is met andere regelgeving zoals bijvoorbeeld het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

De bouwactiviteiten en de toename van verkeersbewegingen leiden huns inziens ongetwijfeld tot een hogere uitstoot van stoffen. Een uitstoot die getoetst moet worden aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

MOGELIJKE OPLOSSINGEN

Insprekers menen dat een geleidelijke uitbreiding van de bebouwde kom met de daarmee gepaard gaande verkeersdruk hun bedrijfsuitoefening onevenredig belemmert. Zij stellen dat de nieuwe woonwijk geen doorgang kan vinden en dringen aan om de mogelijkheden tot verplaatsing van het bedrijf te onderzoeken. Biedt dit geen oplossing dan wordt aangedrongen om voldoende maatregelen te treffen waardoor het wegennet rondom hun bedrijf verkeersluw wordt.

Reactie gemeente

ONTWIKKELINGSRUIMTE BEDRIJF

Bij de opstelling van het plan is ten aanzien van de milieuzonering rekening gehouden met de op dat moment van toepassing zijnde geurcontour van het agrarisch bedrijf van insprekers waarbij voor wat betreft de intensieve veehouderij is gemeten vanaf de noordelijke gevel van de bestaande varkensschuur. Daarbij is er van uit gegaan dat het verder noordelijk gelegen perceelsgedeelte dat is bebouwd met een melkrundveestal en een nieuwe tweede bedrijfswoning redelijkerwijs niet zal worden gebruikt voor de intensieve veehouderij. Op 27 januari 2006 hebben insprekers een vergunning ingevolge de Wet Milieubeheer aangevraagd voor het oprichten van een nieuwe varkensschuur voor 1400 vleesvarkens op het zuidwestelijke perceelsgedeelte. Hoewel de milieuvergunning nog niet is verleend is met deze ontwikkeling in het definitieve ontwerp wel rekening gehouden. Met dit bouwplan zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij op basis van de milieuwetgeving maximaal benut. Deze uitbreiding heeft tot gevolg dat van een vergrote geurcontour moet worden uitgegaan waardoor een gedeelte van het plangebied binnen de geurcontour komt te liggen. Voor deze geurcontour is als uitgangspunt genomen de afstand van het bestaande emissiepunt tot de dichtstbijzijnde woning van de bestaande bebouwde kom. Dit is immers milieutechnisch de ruimste situatie. In verband met deze nieuwe ontwikkeling zal het ontwerp-bestemmingsplan worden aangepast in die zin dat het zuidelijke plangedeelte geen gedetailleerde woningbouwbestemming krijgt maar de bestemming cultuurgrond met een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw voor burgemeester en wethouders van welke bevoegdheid eerst gebruik kan worden gemaakt als wordt voldaan aan de bij of krachtens de Wet geurhinder en veehouderij geldende normen. Daarnaast zal het agrarisch bouwperceel van insprekers alsnog in het bestemmingsplan worden opgenomen waarbij, nu redelijkerwijs geen verdere uitbreiding van de intensieve veehouderij is te verwachten, is aangegeven dat alleen op het zuidelijke perceelsgedeelte intensieve veehouderij is toegestaan.

VERKEER/BEREIKBAARHEID VELDKAVELS

Destijds bij de vaststelling van het bestemmingsplan Vinke heeft de gemeenteraad van Ootmarsum al uitgesproken dat de Berend Vinckenstraat geen hoofdonthutingsfunctie krijgt voor het plangebied Brookhuis om het woongebied Vinke niet extra te belasten. Het plan Brookhuis omvat ca. 120 woningen. Er is uitgegaan van 7 á 8 verkeersbewegingen per etmaal.

Van het verkeer gaat ca. 45% naar het noorden (Almelo, centrum en andere voorzieningen zoals school en sporthal) en 55% naar het zuiden (o.a. Oldenzaal). Van het zuidelijk gerichte verkeer gaat ongeveer de helft via de Berend Vinckenstraat en de helft via de Timmusweg waarbij met het verkeer van en naar de Wildehof rekening is gehouden. De verkeersdruk op de Timmusweg bedraagt in de nieuwe situatie ca. 600 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een toename van 250 motorvoertuigen. De spitsuurintensiteit bedraagt ca. 60 motorvoertuigen ofwel één auto per minuut. Deze aantallen zijn niet zodanig dat er belemmeringen ontstaan voor de ontsluiting en bereikbaarheid van het agrarisch bedrijf van insprekers. Daarbij komt dat de Timmusweg wordt verbreed tot 5 meter en als 30 km-weg zal worden ingericht.

ANDERE REGELGEVING

Ten behoeve van de planvaststelling is onderzoek gedaan naar alle relevante aspecten waaronder de luchtkwaliteitsgevolgen van het plan. Blijkens het verrichte onderzoek zal na verwezenlijking van het plan worden voldaan aan alle in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 genoemde grenswaarden.

MOGELIJKE OPLOSSINGEN

De beperkingen die het agrarisch bedrijf van insprekers ter plaatse ondervindt onderkennen wij. Wij zijn bereid op een actieve wijze mee te werken aan een verplaatsing van het bedrijf en bezien in dat verband de mogelijkheid van aankoop van de boerderij door de gemeente of beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse. Hierover zijn wij inmiddels in gesprek met insprekers.

Ad b. [REDACTED]

Insprekers menen dat in het gepresenteerde voorontwerp-bestemmingsplan een aantal aspecten naar voren komen die voor hen zonder meer aanpassing behoeven.

AANTASTING WOONGENOT TEN OPZICHTE VAN DE BESTAANDE SITUATIE

Door van de Timmusweg een (hoofd-)ontsluitingsweg te maken vrezen zij een forse toename van de verkeersbewegingen vlak voor hun woning met als gevolg een aanmerkelijke toename van verkeerslawaaï en daarmee tevens een flinke aantasting van hun woongenot. Hun woning is er indertijd qua geluidsisolatie niet op gebouwd te liggen aan een hoofdader voor het Ootmarsumse verkeer.

AANTASTING VERKEERSVEILIGHEID

Volgens insprekers dient ook ernstig rekening te worden gehouden met een flink hogere gemiddelde snelheid ter hoogte van hun woning. In de huidige situatie vormt de aanwezigheid van twee scherpe bochten een "natuurlijke" barrière voor de te voeren snelheid. Zij vragen zich af of binnen het huidige wegprofiel van de Timmusweg, die nu circa 3 meter breed is, voldoende ruimte is om de weg fors te verbreden, laat staan ruimte te hebben voor een voet- of fietspad langs die ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg wordt nu één lange racebaan waardoor zij vanwege hun tragere reactievermogen en geringere mobiliteit ernstig gevaar lopen bij bezoek aan burens en anderen. Zij vrezen hierdoor in een sociaal isolement te komen. Bij de uitvoering van de plannen dient terdege rekening te worden gehouden met de kwetsbare weggebruikers als wandelaars, fietsers en gehandicapten met voertuigen als een scootmobiel.

WAARDEVERMINDERING WONING

Insprekers vrezen als gevolg van de veranderde omgeving een behoorlijke waardevermindering van hun woning die nu nog is gelegen in een landelijke sfeer maar straks deel uit maakt van het stedelijk gebied van Ootmarsum. Zij behouden zich dan ook alle rechten voor om een planschadeclaim in te dienen.

WATERHUISHOUDING EN WATEROVERLAST

Insprekers hebben al verschillende keren bij regenbuien van enige omvang ernstige wateroverlast meegemaakt. Naar hun mening wordt hiervoor geen afdoende oplossing aangedragen. Door vergroting van het bebouwd oppervlak zal het probleem naar hun mening alleen maar toenemen. De afvoer van hemelwater naar de zogenaamde bufferzones, onder meer gelegen/geprojecteerd achter hun woning levert wel snelle afvoer in het bebouwde gebied maar zeker niet in de stadsrandomgeving. Zij verwachten meer wateroverlast voor het verkeer, extra schades voor de wegbeheerder, in hun "achtertuin" nog vaker ondergelopen graslanden en problemen bij echte calamiteiten in combinatie met de mogelijke afsluiting van kruising met de Dusinksweg die bij wateroverlast snel blank komt te staan. Naar hun mening dient de waterhuishouding op grotere schaal bekeken te worden dan nu tot aan de rand van het plangebied.

Reactie gemeente

AANTASTING WOONGENOT

AANTASTING VERKEERSVEILIGHEID

Voor het aspect verkeer wordt verwezen naar het hieromtrent gestelde bij de inspraakreactie van de maatschap en familie Kamphuis. De verkeersintensiteit neemt niet dusdanig toe dat er sprake is van een drukke weg. Het gebruik van de weg wordt door de verbreding en 30-km-inrichting ook voor de kwetsbare weggebruikers niet onveiliger. Blijkens de gemaakte geluidsberekeningen wordt ruimschoots voldaan aan de in de Wet geluidshinder gestelde normen. Hoewel de woonomgeving van insprekers verandert menen wij dat er niet gesproken kan worden van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Over de uitwerking van de plannen voor verbreding en herinrichting van Timmusweg zal overleg met betrokkenen plaatsvinden. In dit verband merken wij op dat naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen over de te geringe beschikbare ruimte voor verbreding van de weg de bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden" aan de westzijde met 2 meter is verbreed.

WAARDEVERMINDERING WONING

Wanneer insprekers menen dat zij als gevolg van het bestemmingsplan schade lijden die niet voor hun risico behoort te komen, dan staat het hen vrij om de gemeente aan te spreken op de schadevergoedingsmogelijkheden die artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt.

WATERHUISHOUDING EN WATEROVERLAST

De oorzaak van de huidige wateroverlast ligt bij de duiker die onder de Dusinksweg doorloopt. Dit probleem wordt bij de reconstructie van de Dusinksweg aangepakt. De hoeveelheid af te voeren hemelwater van het woongebied neemt niet toe. Het hemelwater op het verharde oppervlak gaat naar een retentiegebied en wordt via een knijpconstructie afgevoerd naar de sloot.

Het waterschap stelt ook als eis dat de situatie niet mag verslechteren. De situatie wordt eerder beter omdat het water nu snel en straks vertraagd wordt afgevoerd.

Ad c.

Inspreker is het niet eens met het voorontwerpbestemmingsplan. Zijn woning en agrarisch bedrijf liggen op korte afstand van het plangebied, precies aan de Timmusweg via welke weg de ontsluiting van de woonwijk is gedacht.

TOENAME VERKEERSBEWEGINGEN

Inspreker is het er niet mee eens dat onder andere gekozen wordt voor ontsluiting van de wijk via de Timmusweg. Dit is nu nog een rustige, landelijke weg die weinig bereden wordt. Hij vreest in zijn bedrijfsvoering belemmerd te worden als de weg voor woonverkeer bestemd wordt. Hij en loonwerkers rijden op deze weg ook met vrachtwagens. Door het nieuwe plan neemt het aantal verkeersbewegingen toe hetgeen het totale karakter van de omgeving zal veranderen. Naar zijn mening kan deze verkeersdruk niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied. De resultaten van een plaatsgevonden verkeersonderzoek zijn niet bekend gemaakt.

STANKCIRKEL

Inspreker heeft een melkveehouderij en vreest door dit plan in zijn uitbreidingsmogelijkheden te worden beperkt. De stankcirkel van zijn bedrijf mag niet worden aangetast. Hij vraagt zich af wat precies de afstand tot de dichtstbijzijnde stankgevoelige locatie in het plan is en vraagt om duidelijkheid op dit punt.

AANTASTING WOONGENOT

Het bestemmingsplan leidt volgens inspreker tot een wezenlijke verandering van de directe omgeving van zijn woning en een aantasting van zijn rust en woongenot. Door de geringe afstand van de weg tot zijn woning vreest hij door de komst van extra verkeer veel geluidsoverlast en lichthinder van koplampen van auto's te ondervinden.

WAARDEVERMINDERING WONING

Inspreker vreest dat zijn woning en bedrijfsperceel na realisering van het bestemmingsplan in waarde zullen dalen en is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen. Hij stelt dat van het bestemmingsplan een dermate waardeverminderend effect uitgaat op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan moet worden gevreesd. Voor hem een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties waar geen of minder planschade is te verwachten.

ALTERNATIEVEN

Inspreker is van mening dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties en stelt wat betreft de ontsluiting van de wijk voor gebruik te maken van de zandweg aan de achterkant van zijn percelen (gedeeltelijk via het bos). Verder vraagt hij zich af of een tweede ontsluitingsweg wel nodig is en of gezien de omvang van de wijk niet kan worden volstaan met één ontsluitingsweg aan de andere zijde van de wijk.

NATTE GROND

Inspreker vraagt zich af hoe het zit met de bodemgesteldheid. Ter plekke is vroeger moeras geweest en ook nu is het nog erg natte grond.

Hij plaatst vraagtekens bij de waterafvoer in het gebied als de grond straks verhard is. Nu al overstroomt de sloot aan het einde van de Timmusweg bij hevige regenval. Hij vraagt of hierover wel het nodige overleg met het waterschap is geweest.

Reactie gemeente

TOENAME VERKEERSBEWEGINGEN

Verwezen wordt naar het hieromtrent gestelde bij de inspraakreactie van de maatschap en familie Kamphuis.

AANTASTING WOONGENOT

Verwezen wordt naar het hieromtrent gestelde bij de inspraakreactie van G.A. Droste en M.A.C. Droste-Hövels. Verder wordt opgemerkt dat gelet op de minimale bochtstraal in de Timmusweg ter hoogte van de aansluiting met het plangebied van lichthinder geen sprake zal zijn, te meer niet nu het bochtige tracégedeelte van de Timmusweg zal worden afgesloten voor doorgaand verkeer.

STANKCIRKEL

Inspreker exploiteert een melkrundveehouderij waarvoor volgens het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer een afstand geldt van 50 meter vanaf de bedrijvigheid van de inrichting tot de bebouwde kom. Deze afstand wordt in acht genomen zodat er geen sprake is van een beperking. Vestiging van een intensieve veehouderij is op grond van de Reconstructiewet niet toegestaan zodat het bestemmingsplan in dat opzicht ook geen beperkende factor is. Het agrarisch bedrijf zal alsnog met een adequate bestemmingsregeling in het bestemmingsplan worden opgenomen.

WAARDEVERMINDERING WONING

Wanneer insprekers menen dat zij door het bestemmingsplan schade lijden die niet voor hun rekening behoort te komen, dan staat het hen vrij een beroep te doen op de schadevergoedingsregeling in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ALTERNATIEVEN

In het kader van de "structuurvisie 2016" die de gemeente Ootmarsum in 1992 heeft vastgesteld, heeft een afweging van alle potentiële uitbreidingsgebieden voor woningbouw (en bedrijvigheid) plaatsgevonden waarvan de plannen Vinke en nu Brookhuis de weerslag zijn.

De voorgestelde ontsluiting van het plangebied via het bos en de zandweg naar de Dusinksweg vormen geen reëel alternatief. Ongeveer de helft van het verkeer uit het plangebied gaat richting Oldenzaal, reden waarom een zo kort mogelijke verbinding met de Oldenzaalsestraat de voorkeur heeft. Een ontsluiting die verder weg ligt leidt tot sluipverkeer, onder andere via de Berend Vinckenstraat, waarvan de gemeenteraad van Ootmarsum destijds al heeft uitgesproken dat deze geen hoofdontsluitingsfunctie voor het plan Brookhuis krijgt om het woongebied Vinke niet extra te belasten. Doorsnijding van het bos leidt ook tot andere problemen zoals grondverwerving en aantasting van de waarde als bosgebied hetgeen problemen oproept, zeker als er andere en betere alternatieven zijn. Verder is het beleid er op gericht om geen nieuwe infrastructuur aan te leggen als de bestaande infrastructuur ook benut kan worden.

Gezien de tweezijdige oriëntatie van het verkeer, enerzijds in noordelijke richting (centrum e.a.) en anderzijds naar het zuiden (Oldenzaal) is één ontsluitingsweg aan de andere zijde van de wijk zoals inspreker suggereert, geen reële optie.

Op 15 maart 2006 hebben insprekers hun inspraakreactie mondeling toegelicht. Daarbij hebben zij onder meer voorgesteld de geplande aansluiting van het woongebied op de Alleeweg op te schuiven waardoor deze minder aantrekkelijk is voor het verkeer vanuit de Wildehof. Verder stellen zij voor aan het eind van het woongebied een aansluiting te maken op de Alleeweg zodat het verkeer richting Denekamperstraat gemakkelijker via de Alleeweg afgewikkeld kan worden. Met betrekking tot deze voorstellen merken wij het volgende op.

Bij de planning van het beloop en de aansluitingen van wegen is het toepassen van een zekere logica gewenst. Het ontbreken van deze logica leidt in de praktijk nogal eens tot ergernis en onnodig omrij- en zoekgedrag van weggebruikers die ter plaatse minder bekend zijn en zodoende al met al tot vermindering van de verkeersveiligheid. Dit noopt tot voorzichtigheid bij het veranderen van aansluitingen met het doel om mensen te verleiden andere routes te kiezen. Deze mensen worden immers gemakkelijk op een dwaalspoor gezet met als gevolg het geschetste ongewenste effect.

De aansluiting voor alle verkeer van de wijk Brookhuis op de Alleeweg ter hoogte van de Cobbingstraat is juist gemaakt om een deel van het verkeer naar en van het noordelijk gelegen woongebied door de nieuwe wijk te leiden en zodoende de Berend Vinckenstraat te ontlasten. Het opschuiven van deze aansluiting om de verbinding vervolgens onaantrekkelijk te maken is vanuit de vermeende problematiek van de Timmusweg te begrijpen, maar ontbeert een vorm van logica voor de weggebruiker en is in strijd met het doel waarvoor de aansluiting juist is geprojecteerd.

Ook het creëren van een route door het Brookhuis langs de sportvelden richting Denekamperstraat kent weinig logica. Het is immers juist de bedoeling dat de Dusinksweg deze functie zal vervullen. Bovendien loopt met het risico dat er een kortsluitende verkeersstroom komt tussen het sportcomplex en de Timmusweg.

NATTE GROND

Verwezen wordt naar het hieromtrent gestelde bij de inspraakreactie van G.A. Droste en M.A.C. Droste-Hövels alsmede naar ons commentaar op de overlegreactie van het waterschap Regge en Dinkel.

Ad d. [REDACTED]

Insprekers zijn de eigenaren en beheerders van het bosperceel (sectie C, 2178), een fraaie houtopstand, bekend onder de lokale naam "n Bril". Zij hebben een drietal opmerkingen.

GEEN OVERLEG MET EIGENAREN BOSPERCEEL

Het bosperceel is zonder overleg met de eigenaren geïntegreerd in het voorontwerpbestemmingsplan. Op diverse plaatsen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar toekomstige functies en inpassingen van het bosperceel. Zij vinden het jammer dat de gemeente niet in een eerder stadium met hen contact heeft opgenomen. Op het moment dat het eerste contact plaatsvond was het voorontwerp al aangeboden aan de redactie van de Dinkelland Visie.

GEVOLGEN VAN WONEN/SPELEN VOOR DUURZAAM BOSBEHEER EN AANSPRAKELIJKHEID

Het voorontwerp gaat niet in op problemen die voortkomen uit bebouwing en bewoning van het gebied voor het belendende bosperceel en de daaruit voortvloeiende risico's van aansprakelijkheid. Hiermee bedoelen zij onder andere de risico's die gepaard gaan met het spelen in het bos (hutten bouwen, vuurtje stoken, vallende takken), de risico's van vuilstort of het deponderen van puin, groenafval of gif en de risico's van omvallende bomen of vallende takken op geplande woningen aan de rand van het bosperceel.

Verstorende effecten van gepland waterbeheer (afwatering, retentie) op het ecologisch evenwicht en de waterhuishouding van het bosperceel

Voor insprekers is het duidelijk dat de geplande ophoging en afwatering van het te bebouwen gebied, het geplande retentiegebied en de diepe afwateringssloot nabij het bosperceel de waterhuishouding van het bosperceel zullen verstoren. Hierop zal van hun zijde een schadeclaim volgen.

Op basis van genoemde punten kunnen insprekers niet akkoord gaan met het voorontwerpbestemmingsplan vanwege:

- de verstorende effecten van het geplande waterbeheer op de kwaliteit en de waterhuishouding van het bosperceel;
- de verstorende milieu-technische effecten van activiteiten door toekomstige bewoners (mens en dier) op het ecologisch evenwicht en de aanwezige flora en fauna;
- de risico's van aansprakelijkheid.

Reactie gemeente

EFFECTEN WATERBEHEER OP KWALITEIT EN WATERHUISHOUDING BOSPERCEEL

Naar aanleiding van de door insprekers gemaakte opmerkingen is door Fugro Ingenieursbureau afzonderlijk onderzoek verricht naar de effecten van het plan op het bosperceel. Ten behoeve van dit onderzoek zijn er deze winter aan de rand van het bosperceel grondwaterstandmetingen verricht om de relatie tussen het oppervlaktewater en het grondwater ter plaatse van het bos te kunnen vaststellen. De conclusie uit dit onderzoek geeft aan dat de grondwaterstanden in het bos voor een groot deel afhankelijk zijn van het oppervlaktewater. In droge perioden infiltreren de watergangen en in natte perioden draineren de watergangen. Het grondwaterpeil fluctueert derhalve sterk op de bestaande sloot aan de noordzijde van het bosperceel. In het nieuwe plan is dit niet of nauwelijks anders. In het nieuwe plan wordt het hemelwater dat op verhard oppervlak valt in het plangebied Brookhuis in een retentie geborgen ten noorden van het bos. Dit water wordt vervolgens vertraagd afgegeven aan de bestaande sloot langs het bos. Deze sloot zal qua bodemhoogte niet of nauwelijks afwijken van de bestaande bodemhoogte, met dien verstande dat de afvoerrichting van de sloot naar het westen gericht zal worden. De bodem heeft echter niet veel afschot nodig. De sloot zal hergeprofileerd worden en afhankelijk van de ophoging van het plangebied visueel wat breder worden. De slootbodem blijft echter grotendeels op het oude niveau waardoor het grondwater ook op dit niveau blijft. Voor uitvoeriger informatie wordt verwezen naar het aanvullend geohydrologisch onderzoek dd. 30 maart 2006.

MILIEUTECHNISCHE EFFECTEN ACTIVITEITEN TOEKOMSTIGE BEWONERS OP ECOLOGISCH EVENWICHT EN FLORA EN FAUNA + RISICO'S VAN AANSPRAKELIJKHEID

De gemeente wil het bosperceel graag aankopen om het een functie te kunnen geven voor de nabijgelegen woonwijken. De verantwoordelijkheid voor een goed bosbeheer en de aansprakelijkheid liggen dan ook bij de gemeente. Als de gemeente geen eigenaar wordt dan krijgt het bos ook geen (ondergeschikte) functie voor extensieve recreatie. In dat geval is de gemeente bereid te zorgen voor een deugdelijke afrastering. Deze afrastering tezamen met de kavelsloot en de wadi zorgen voor voldoende afscherming van het bos. De afstand van het bos tot de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning bedraagt 25 meter terwijl de overige woningen op grotere afstand zijn geprojecteerd zodat er geen sprake is van een risicovolle situatie.

INTEGRATIE BOSPERCEEL IN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bosperceel is in het bestemmingsplan opgenomen om het ook een functie te kunnen geven voor de ontworpen woonwijk. Gezien de twijfels over de mogelijkheden van grondverwerving en daarmee over de realiseerbaarheid van de functionele relatie is het bosperceel vooralsnog buiten het bestemmingsplan gelaten.

Ad e.

Inspreker brengt een tweetal aspecten onder de aandacht die hun inziens sterker dienen te worden ingevuld.

DE GEHELE ECOLOGISCHE VERBINDINGSZONE DIENT DE BESTEMMING BOS TE KRIJGEN

Inspreker kan instemmen met de aanleg van 'een ecologische verbindingszone' tussen het Commanderie-terrein (noordwest) en het bosperceel-landschap (zuidoost). Om deze zone werkelijk optimaal te kunnen inrichten als ecologische verbindingszone is het naar haar mening noodzakelijk om voor deze zone een minimale breedte van 15 meter te bestemmen, waarbij er zowel een boomlaag als struiklaag aanwezig dient te zijn voor klein wild, insecten en vogels. Ook wordt de wijk hierdoor aantrekkelijker om te wonen en krijgt ze meer allure door de natuurnadruk die de locatie verdient. In het voorontwerp is deze zone momenteel plaatselijk smaller bestemd. De gehele zone behoort de bestemming "bebossing" te krijgen, inclusief het gedeelte dat direct aansluit aan de huidige visvijver waaraan de bestemming "groenvoorziening" is gegeven. Deze bestemming laat volgens haar te veel ruimte open voor ontwikkelingen die de beoogde invulling van een ecologische verbindingszone kunnen tegenwerken.

HET GEHELE BOSPERCEEL 2178 DIENT DE BESTEMMING BOS TE BEHOUDEN

Inspreker is van mening dat dit perceel een ecologisch waardevol bosje betreft met een al oudere houtopstand van een zeer oude bosgroeiplaats. Zij vinden de bestemming speelbos hier niet op zijn plaats. Om de ecologische waarden van dit bos te beschermen dient daarom volgens haar in paragraaf 9.1 van de bestemmingsomschrijving de beschrijving "speelvoorzieningen" geschrapt te worden.

Reactie gemeente

BESTEMMING BOS VOOR GEHELE ECOLOGISCHE VERBINDINGS-ZONE

De bedoeling van de aangegeven groenstrook langs de Timmusweg is om de groenstructuur langs de Timmusweg te versterken. De inrichting van deze groenstrook zal gebeuren overeenkomstig het gemeentelijk groenplan. In het eigen natuurherstelplan van NMO wordt dit gebied niet genoemd. Het eerste gedeelte van de groenstrook vanaf de Alleeweg zal worden uitgevoerd in de vorm van rijbeplanting van bomen in ruw gras. De aan de zijde van de Timmusweg geplande seniorenwoningen zijn namelijk met de voorgevel georiënteerd op de Timmusweg. Bebossing van deze strook is daarom niet gewenst. Voor verbreding van de resterende groenstrook langs de Timmusweg biedt het stedenbouwkundig plan onvoldoende ruimte. Overigens heeft die groenstructuur, inclusief watergang, reeds een breedte van 12 meter. Bij het gedeelte van de groenstrook aan de zuidzijde van het plan mag ook de aanwezigheid van de alpentuin die ook een groenfunctie heeft, worden betrokken. Wij zeggen toe over het inrichtingsplan voor het groen overleg te plegen met NMO.

BESTEMMING BOSPERCEEL NR 2178

Het is niet de bedoeling speeltoestellen of dergelijke in het bos te plaatsen. Verder wordt verwezen naar het gestelde bij de inspraakreactie van de erven Aarnink. De huidige bestemming "bos", die overigens weinig verschilt van de aanvankelijk voorgestelde bestemmingsregeling, blijft vooralsnog gehandhaafd.

Ad f. [REDACTED]

Inspreker is eigenaar van twee schuren met ondergrond en erf, gelegen aan de Timmusweg, nabij 10, in het voorontwerpbestemmingsplan omschreven als perceel 2162 met de bestemming cultuurgrond.

Hij wijst er op dat de feitelijke situatie niet overeenstemt met een bestemming als cultuurgrond. De op het perceel staande houten schuur is in gebruik als stalling voor historische voertuigen wat volgens het nieuwe bestemmingsplan blijkbaar niet mag. Hij vraagt de houten schuur, die er al meer dan dertig jaar staat en legaal tot stand is gekomen, alsnog een positieve bestemming te geven.

Voorts wijst hij er op dat de voorgenomen wijziging van de huidige in het plan Buitengebied opgenomen woonbestemming naar de bestemming cultuurgrond in strijd is met het arrest van de Hoge Raad van 1983. In dat arrest staat ondermeer dat op dit perceel een caravan permanent gestald mag worden, hetgeen op basis van het voorliggende bestemmingsplan niet mag, en dat het voorste gedeelte van het stenen gebouw als showroom ingericht mag worden. Hij wenst vastgelegd te hebben dat het door de Hoge Raad genoemde mogelijke gebruik ook na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan nog toegestaan is.

Ook herinnert inspreker aan een eerder door hem geuite wens om op termijn voor zijn perceel een woonbestemming te krijgen. Hij realiseert zich dat dit in de huidige situatie en met de huidige stand van wetgeving niet mogelijk is. Graag wil hij een bevestiging dat de voorgestelde wijziging van de bestemming naar cultuurgrond een toekomstige bestemmingswijziging naar wonen niet in de weg staat mocht bijvoorbeeld de hindercirkel van het agrarisch bedrijf van de maatschap Kamphuis geen belemmering meer vormen.

Reactie gemeente

De houten schuur is abusievelijk niet positief bestemd. De schuur zal alsnog op de plankaart worden aangegeven met de aanduiding "gebouw toegestaan". In de voorschriften zal tevens worden bepaald dat de op de plankaart aangegeven gebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van opslagruimte en de stalling van voertuigen.

Het door inspreker bedoelde arrest van de Hoge Raad betreft een uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State van 18 maart 1983 inzake een gemeentelijke aanschrijving tot verwijdering van illegaal aangebrachte bouwkundige voorzieningen in een schuur naast de boerderij Timmusweg 10 waardoor deze geschikt is gemaakt als verblijfsruimte. De Afdeling Rechtspraak heeft uitgesproken dat de gemeente gerechtigd is tot aanschrijving waarna de overtreder hieraan destijds alsnog uitvoering heeft gegeven. In deze uitspraak wordt geen melding gemaakt van een caravan die permanent gestald mag worden noch van het gebruik van de stenen schuur als showroom. Een dergelijk gebruik heeft ook al geruime tijd niet (meer) plaatsgevonden zodat er geen reden is dit in het nieuwe bestemmingsplan toe te staan.

Een mogelijke toekomstige woonbestemming, na het vervallen van de agrarische hindercirkel, achten wij niet gewenst. Het perceel maakt geen deel uit van de nieuwe woonwijk maar is gelegen in de overgangszone naar het landelijke gebied waarvoor niet dezelfde stedenbouwkundig-ruimtelijke uitgangspunten gelden als voor de bebouwde kom. Gelet op de geringe perceelsbreedte van 12 meter en de zeer beperkte afstand tot de naastgelegen woning komt een woonbestemming op die plek ons niet wenselijk voor.

Ad g. [REDACTED]

Inspreker wil graag haar visie geven op de naamgeving van de nieuwe wijk. Zij vindt het opmerkelijk dat onder verwijzing naar de fontein 'Arion' van het voormalige 'Huis Ootmarsum' is gekozen voor de naam 'Arionshof'. Hiermee wordt de suggestie gewekt dat sprake is van een naam die verbonden is met de historie van het gebied. Deze link met het verleden ontbreekt echter volledig. Daardoor is de naam misleidend en dat leidt tot geschiedvervalsing. De voorgestelde naam 'Arionshof' moet daarom gezien worden als een historisch onjuiste keuze. Uit historische onderzoeken en publicaties blijkt dat het standbeeld van de mythologische figuur Arion fungeerde als fontein op de binnenplaats van het 'Huis Ootmarsum' dat aan het Oldenzaalsevoetpad heeft gestaan. Dus een locatie die niets te maken heeft met de Alleeweg of de nieuwe uitbreidingswijk. Ook is het moeilijk een historisch verband te leggen tussen de stad Ootmarsum en het gebied van de nieuwe woonwijk. Het gebied van de nieuwe woonwijk ligt grotendeels in de voormalige gemeente Denekamp. Ook in de periode voorafgaand aan de invoering van de huidige rechtsvorm 'gemeente' viel het gebied niet onder de jurisdictie van de stad Ootmarsum. Het gebied hoorde tot Klein Agelo, als onderdeel van de Marke Groot en Klein Agelo.

Het is inspreker niet duidelijk waarom de vele jaren gebruikte naam 'Brookhuis' niet meer zou voldoen. Tegen de naam 'Brookhuis' is van uit historisch perspectief geen enkele aanmerking te maken. Het is een naam die recht doet aan de historie van het gebied. Nu het bestemmingsplan nog in de voorontwerpfase is, stelt zij dan ook voor om afscheid te nemen van de naam 'Arionshof' en bij afwezigheid van een verantwoord historisch alternatief terug te keren naar de naam 'Brookhuis'.

Reactie gemeente

Gezien de argumentatie zal de oorspronkelijke naam 'Brookhuis' weer worden gehanteerd.

Ad h.

Naar de mening van inspreker is de naam Arionshof voor het in ontwikkeling zijnde plan Brookhuis niet wenselijk. Het gebied Brookhuis heeft nooit onderdeel uitgemaakt van het voormalige terrein van de Commanderie Ootmarsum. In dat opzicht klopt de hantering van de naam Arionshof historisch gezien niet. Arion was de grote fontein bij het voormalige Huys Ootmarsum en deze heeft absoluut niet gestaan op de locatie waar nu de nieuwbouw is gepland. Zij vraagt –mede gelet op haar plannen voor de toekomst- om voor het plan Brookhuis geen naam te gebruiken die betrekking heeft op de voormalige Commanderie Ootmarsum.

Reactie gemeente

Aan het plan zal weer de naam 'Brookhuis' worden gegeven.

Ad i.

Inspreker maakt bezwaar tegen de bestemming “woondoeleinden” voor zijn huisperceel. Hij wenst de bestemming “agrarische bedrijfsdoeleinden” die zijn perceel nu heeft, gehandhaafd te hebben. Hij voert ter plaatse een agrarisch activiteiten uit.

Reactie gemeente

Blijkens een ingesteld onderzoek hebben de agrarische activiteiten een dusdanige omvang dat er sprake is van een bedrijvigheid met een bedrijfsmatig karakter. Handhaving van de huidige bestemming “agrarische bedrijfsdoeleinden” is in de gegeven situatie gerechtvaardigd. Het bebouwde gedeelte van het huisperceel zal daarom alsnog een bouwvlak krijgen ten dienste van het agrarische bedrijf.

===