

TOELICHTING

betreffende bij het bestemmingsplan "OOTMARSUM"

Gemeente OOTMARSUM

Inleiding.

De Overgangswet Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, die gelijktijdig met de Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking is getreden regelt de overgang van de oude maatregelen op het terrein van de Ruimtelijke Ordening naar de nieuwe benadering.

Voor een groot deel van onderhavig plan, wordt hierbij voldaan aan het in de artikelen 10 en 18 van genoemde Overgangswet gestelde, met dien verstande, dat de periode van aanpassing is overschreden.

Het betreft hier het vigerende bestemmingsplan "algehele herziening van het uitbreidingsplan in onderdelen Ootmarsum", vastgesteld d. d. 6 juni 1963 en de hierop volgende wijzigingen.

Ter verkrijging van een overzichtelijk en hanteerbaar geheel is het bestemmingsplan Paltenkamp-Laagsestraat, vastgesteld d. d. 24 april 1970 en de hierop volgende herziening (1972-1), vastgesteld d. d. 27 januari 1973, binnen de plangrens opgenomen.

Eveneens zijn diverse gebieden opgenomen, welke voorheen geregeld werden in het bestemmingsplan "plan in hoofdzaak Ootmarsum" vastgesteld d. d. 21 september 1953, en buiten het nu vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied (vastgesteld d. d. 24-11-1971) zijn gehouden.

Naast het voldoen aan de wettelijke eisen, wordt met onderhavig bestemmingsplan Ootmarsum het volgende beoogd:

- a. het in overeenstemming brengen van diverse planologische maatregelen (o. a. toepassingen artikel 20 Weder Opbouw Wet en artikel 19 Wet Ruimtelijke Ordening) met de huidige situatie en de wenselijkheden dien aangaande;
- b. het aanbrengen van wijzigingen welke o. a. voortkomen uit:
 - veranderde inzichten t. a. v. niet gerealiseerde bestemmingen;
 - verandering van bestemmingsregelingen t. a. v. bestaande bebouwing en terreinen;
 - het bestemmen i. v. m. een genomen voorbereidingsbesluit d. d. 20 februari 1974;
 - het verleggen van de plangrens;

- c. het bevorderen van een overzichtelijk en hanteerbaar stelsel van planologische maatregelen voor dat gebied, dat is gelegen buiten het historische stadsgebied en geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan buitengebied.

De Plankaart.

De plankaart geeft op diverse plaatsen een verruiming van het plangebied te zien, welke o. a. een gevolg zijn van bestemmingswijzigingen. De begrenzing rond het historische stadsgebied is ongewijzigd gelaten. Deels gewijze zal in het hierna volgende een korte beschrijving worden gegeven van het één en ander:

Omgeving Kuiperberg.

Het aanwezige horecabedrijf met dependance heeft nu een passende bestemming verkregen. Dit geldt ook voor het aangelegde tennispark nabij de Gliphak (voetverbinding Almelsestraat-zwembad-Stobbenkamp-gebied Molenberg).

Omgeving Stobbenkamp:

Zwembad met omgeving is geregeld in het bestemmingsplan van het buitengebied, zodat hier de plangrens is verlegd.

De op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken voor woningbouw zijn zonodig aangepast aan de bestaande situering der woningen; De bestemming geeft verruiming van bouwmogelijkheden voor aangebouwde bijgebouwen (garage, praktijkruimte e. d.).

Aan de zuidzijde van deze woonbuurt is op een tweetal plaatsen de geprojecteerde voetverbinding tussen de insteekwegen komen te vervallen en aangepast aan de bestaande toestand.

Het ten zuiden van deze woonbuurt gelegen gebied "de Molenberg" is belegd met een agrarische bestemming welke geen bebouwing toelaat.

De aanwezige bebouwing van de voormalige zuivelfabriek, gelegen aan de kruising Weerselosestraat-Oldenzaalsestraat, is in het plan opgenomen, waarbij bebouwingsgrenzen zijn bepaald, welke voortkomen uit de eisen welke ook zijn gesteld aan het vervolg van deze wegen, in het plan buitengebied.

Omgeving Alleeweg:

Ook in dit gebied is de plangrens verruimd; de begraafplaats met om-
liggende gronden ten zuiden van de Commanderiestraat zijn hierin opge-
nomen, evenals het agrarische bedrijf aan de oostzijde van het Oldenzaalse-
voetpad.

Gronden, voorheen bestemd tot rioolwaterzuivering zijn, met het vervallen
van deze functie ter plaatse, gewijzigd.

De hier gelegen gemeentewerf en het gasdrukregel- en gasdrukmeetstation
zijn als zodanig bestemd. De overige gronden, ingericht voor en gericht
op passieve en actieve recreatie (wandelen, vissen e. d.) hebben de be-
stemmingen openbaar groen en water verkregen.

Het gebied wordt ontsloten via een stelsel van in de bestemming openbaar
groen opgenomen voet- en fietsverbindingen, welke relatie geeft met het
cultuur-historisch museum, gelegen aan de Smithuisstraat, en het sport-
veldencomplex gelegen aan de zuidzijde van de Alleeweg.

Cellenkamp met omgeving:

Voor dit deel geldt in hoofdzaak dat de bestaande toestand is vastgelegd;
op een enkele plaats is een bebouwingsklasse in overeenstemming gebracht
met de gerealiseerde situatie.

Aan de zuidzijde van de Cellenkampstraat is een terrein met de bestemming
bijzondere doeleinden, vervangen door een woningbouwbestemming welke de
bouw mogelijk maakt voor een dienstwoning behorend bij het kloostercomplex
aan de Oostwal. Ten zuiden van de Profietstraat zijn de bebouwingsgrenzen
op de terreinen bestemd voor bijzondere doeleinden aangepast aan de gerea-
liseerde toestand.

Het terrein gelegen aan de oostzijde van de Wildehof, hoek Profietstraat
met de oorspronkelijke bestemming "bijzondere doeleinden", is nu vervangen
door de bestemming "openbaar groen". Op voornoemd terrein bevindt zich
een bosbestand van formaat; bebouwing ter plaatse zal afbreuk doen aan
de huidige waarde als landschappelijk en recreatief element.

Palthenkamp.

Het bestemmingsplan Palthenkamp is conform de laatste herziening binnen het plangebied opgenomen.

De Mors met omgeving.

In aansluiting op reeds daartoe bestemde terreinen zijn gronden gelegen aan de noord- en zuidzijde van De Mors bestemd voor bedrijfsdoeleinden. In de bestemmingen is een onderverdeling gemaakt in categorieën. Aan de zijde van de Denekamperstraat worden overwegend kantoren, toonzaken e.d. toegelaten.

Van de nu nieuw bestemde terreinen zijn met name de gronden welke zijn gelegen aan de zuidzijde nabij de Eerste Stegge reeds bebouwd en/of uitgegeven (art. 19 W.R.O.).

Het betreft hier voornamelijk bedrijven welke afkomstig zijn uit de oude stadskern. Nog meer bedrijven uit of in de onmiddellijke omgeving van de historische binnenstad zijn potentiële gegadigden voor het resterende deel. Overplaatsing van deze bedrijven is gewenst uit een oogpunt van overlast voor de omgeving of beperkingen t.a.v. de uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse. Het betreft hier een 7-tal houtbewerkingsbedrijven, een 4-tal aannemersbedrijven, twee smederijen, twee tabaksfabrieken, een spuitinrichting en een warmtetechnisch - en sanitairinstallatiebedrijf. Het aan de Eerste Stegge gelegen agrarisch veredelingsbedrijf is eveneens binnen dit plangebied opgenomen. Dit is ook het geval met burgerwoningbouw langs De Mors en de Denekamperstraat.

Laagsestraat met omgeving.

Het vigerende bestemmingsplan Laagsestraat met de daarop van toepassing zijnde herziening is eveneens binnen de plangrens opgenomen. Op een enkele bouwmogelijkheid na is het gehele plan reeds uitgevoerd. In verband met de voor het bouwen minder geschikte bodemgesteldheid zijn gronden gelegen tussen de Molenstraat en de geprojecteerde provinciale weg, voorheen bestemd voor woningbouwdoeleinden, vervangen door een agrarische bestemming aansluitend op het huidige gebruik. Met de uitvoering van voornoemde provinciale "omleidingsweg" zal binnenkort worden gestart. Naar verwachting zal de realisering hiervan een verminderde verkeersdruk te zien geven binnen het wegennet van de oude stadskern. Met name wordt de doorgaande verkeersrelatie Oldenzaal-Ootmarsum-Denekamp v.v. verbeterd.

Villapark:

Ook voor deze woonbuurt geldt, dat slechts de bestaande toestand is overgenomen; aan de zuidzijde hiervan gelegen, langs de Almelsestraat, is een waterpartij opgenomen.

Aansluitende gronden gelegen aan de noord-westzijde van het Villapark en langs de Vasserweg, welke niet in het bestemmingsplan voor het buitengebied zijn opgenomen, hebben nu eveneens een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden verkregen.

Omgeving Binnenstad:

Het betreft hier het gebied direct gelegen buiten de Oost- en Westwal. Overwegend is ook hier de bestaande toestand vastgelegd. Ten aanzien van de in het vigerende bestemmingsplan toegepaste bestemming "gemengde bebouwing" welke zowel het wonen als het winkelbedrijf toestaat, moet gezegd worden dat deze nu sterk is gereduceerd en dat nu slechts de feitelijke toestand is vastgelegd.

Dit ter voorkoming dat zich op willekeurige plaatsen langs de overwegend als uitvalswegen, fungerende straten, winkelbedrijven e.d. kunnen vestigen, zonder dat hierbij van gemeentewege de nodige eisen gesteld kunnen worden aan bijv. te treffen parkeervoorzieningen.

Het zich zonder meer laten ontwikkelen van dit soort activiteiten kan nadelige gevolgen hebben op het zich omringende woonklimaat.

Eveneens laat in vele gevallen de huidige profilering der wegen geen verdere functieverzwaring toe, door het toelaten van verkeersaantrekkende objecten, zonder hierbij bijv. voor het stilstaand verkeer (parkeren) een adequate oplossing te kunnen bieden.

Met deze stringente regeling wordt naar verwachting mede voorkomen dat zich, veelal onnodig, een deel van het in de binnenstad aanwezige voorzieningen-pakket "naar buiten" verplaatst. Gewenste nieuwe vestigingen kunnen via een planherziening worden gehonoreerd.

A priori zal voor dit facet het beleid er op gericht zijn dat de huidige functie van het gebied gelegen binnen de Oost- en de Westwal, naast de zich manifesterende woonfunctie, optimaal voor de sector dienstverlening kan blijven functioneren.

In het kader van een in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan voor dit gebied, zal uitgaande van het historisch gegeven, schaal en karakter, één en ander nader worden bestudeerd, met gebruikmaking van het aanwezige C.I.M.K.-rapport d.d. september 1973.

Ter reductie van de verkeersbelasting binnen het gebied van de Oost- en Westwal zijn op enkele plaatsen, welke direct gerelateerd zijn aan voornoemde wegen, terreinen bestemd, welke voor parkeerdoeleinden kunnen worden ingericht. Hiermede wordt bereikt, dat noodzakelijke verruiming van het parkeer-areaal binnen de oude kern wordt vermeden.

Parkeergelegenheden van grotere afmetingen doen afbreuk aan de schaal en het karakter van de historische binnenstad.

De capaciteit van de nieuw aangewezen terreinen, bedraagt ca. 150 auto-opstelplaatsen ($3800 \text{ m}^2 : 25 \text{ m}^2$ per auto-eenheid.)

Gezien de huidige occupatie van de diverse gebieden, zal realisering zich successievelijk dienen te voltrekken. De geprojecteerde parkeergelegenheid, welke aanvullend is bedoeld, met name voor het toeristische verkeer, bevindt zich op redelijke loopafstanden van de zich in de kern manifesterende activiteiten (winkels, kerken, openbare gebouwen e.d.)

Economische Uitvoerbaarheid:

Voorzover het onderhavige plan de verplichte aanpassing aan de nieuwe wettelijke bepalingen beoogt, is het aantonen van de economische uitvoerbaarheid niet relevant.

Voor wat betreft de overige nog uit te voeren plandelen, kan vermeld worden dat ook hiervan de economische uitvoerbaarheid reeds werd aangetoond.

De binnen het plangebied geprojecteerde parkeerterreinen van grotere schaal en in het algemeen niet direct dienend voor de eigen bewoners van het gebied, zullen via de middelen uit het algemene fonds (stads- en dorpsuitleg, cq. reconstructie bijdragen) moeten worden bekostigd. Gezien de onzekere termijn waarbinnen bedoelde terreinen voor dat doel beschikbaar komen (verplaatsing bedrijf, vrijkomen van woningen e.d.) zijn in dit stadium geen exacte kosten aan te geven.

Algemeen juridische beschouwing.

Het onderhavige bestemmingsplan is ingericht conform de door de Wet op de Ruimtelijke Ordening en meer in het bijzonder het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven wettelijke bepalingen, welke met betrekking tot dit ontwerp van toepassing zijn.

Overeenkomstig artikel 10 W.R.O. zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen, voorzover dit ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening nodig is. Primair komen de bestemmingen tot uitdrukking in het kaartbeeld. Daarnaast worden zij verklaard in de bij de kaart behorende verklaring.

Behalve de uiteenzetting van de grafische aanduidingen, welke voor de desbetreffende bestemming zijn gebezigd, omvat de verklaring, eveneens een omschrijving van de gebruiksdoeleinden. Deze omschrijving vloeit voort uit het bepaalde in artikel 10 B.R.O. : "de bestemming omschrijft de doeleinden, waarvoor de in het bestemmingsplan begrepen grond met het oog op een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente mag worden gebruikt".

De Nota van Toelichting op artikel 10 B.R.O. vermeldt voorts, dat de bestemming niet meer is dan een in algemene termen vervatte aanduiding, een kenschetsing van de doeleinden, waarvoor de grond mag worden gebruikt. Deze kenschetsing, zo vervolgt de Nota van Toelichting, wordt vermeld op de kaart met de daarbij behorende verklaring. Voorzover deze algemene omschrijving nog een nadere uitwerking behoeft, wordt deze vervat in de gebruiksvoorschriften.

De nadere uitwerking van de bestemmingen komt tot uitdrukking in voorschriften omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen, voorzover deze voorschriften in verband met de bestemmingen zijn (artikel 10 lid 1 sub b B.R.O.).

Deze voorschriften kunnen worden onderscheiden in:

- a. voorschriften omtrent bebouwing;
- b. voorschriften omtrent ander gebruik van de grond;
- c. voorschriften omtrent het gebruik van de opstallen (artikel 10 lid 4 B.R.O.).

De voorschriften omtrent bebouwing als bedoeld in artikel 10 lid 4 sub a B.R.O. zijn, naar gelang de differentiatie binnen de bestemming in tabelarische vorm in de voorschriften opgenomen.

De voorschriften behorende bij het onderhavige bestemmingsplan zijn als volgt ingedeeld:

- I. Inleidende bepalingen;
- II. Voorschriften in verband met de bestemmingen;
- III. Algemene voorschriften;
- IV. Overgangs- en slotbepalingen.

Tenslotte zijn in de bijlage procedureregels opgenomen met betrekking tot het beroep op de gemeenteraad.

De eerste paragraaf bevat voorschriften, welke in het algemeen gericht zijn op de toepassing, zoals begripsbepalingen, wijze van meten e. d.

In paragraaf II zijn de eigenlijke voorschriften opgenomen, welke rechtstreeks in verband staan met de bestemming (artikel 10 lid 4 B. R. O.), terwijl paragraaf III de algemene voorschriften bevat, zoals de grenzen binnen welke het plan kan worden gewijzigd etc. Deze materie vindt zijn grondslag in artikel 10 lid 5 B. R. O.

De laatste paragraaf regelt het overgangsrecht en andere slotbepalingen, welke niet rechtstreeks verband houden met de bestemmingen.