



GEMEENTE OOTMARSUM

Nr. 1.777.811.221

afd.: az/Meij

Onderwerp:

vaststelling ontwerp-
bestemmingsplan Ootmarsum.

De Gemeenteraad.

Ootmarsum, 28 januari 1976.

Wij stellen u voor:

Met ongegrondverklaring van vijf bezwaarschriften, gegrondverklaring van twee bezwaarschriften en onder wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan zoals hierna aangegeven, vast te stellen het ontwerp-bestemmingsplan Ootmarsum.

Overwegingen:

1. Het momenteel nog van kracht zijnde bestemmingsplan, het z.g. uitbreidingsplan in onderdelen, laatstelijk herzien in 1968, is op diverse punten sterk verouderd en dringend aan vervanging toe. Het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan voorziet naar onze mening in de behoefte aan een soepel regiem van voorschriften en bestemmingen. Het geheel is rekening houdend met de situatie van nu, duidelijk gericht op de verwezenlijking van wenselijk geachte ontwikkelingen in de toekomst. De begrenzing van het ontwerp-plan is afgestemd op die van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Ootmarsum; een uitzondering daarop vormt het verloop van die grens ten noorden van een gedeelte van De Mors. Het is een uitvloeisel van uw besluit d.d. 26 augustus 1975, waarbij voor dit gebied een wijziging van voormeld bestemmingsplan in voorbereiding werd verklaard. Het bedoelde gebied is in het onderhavige plan opgenomen in verband met de behoefte aan industrieterrein, voornamenlijk ten behoeve van in de binnenstad gevestigde bedrijven die om reden van ruimtegebrek of anderszins willen uitwijken.
2. Omtrent het ontwerp-plan heeft vooroverleg plaats gevonden met de gemeente Denekamp, het Waterschap Regge en Dinkel en de Eerstaanwezend ingenieur der genie. Van geen van deze instanties zijn bemerkingen ontvangen.
3. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ingaande 4 november 1975 op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen, onder mededeling van de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren.
4. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:
 - de heer G.B.J. Beijerink, Denekamperstraat 47 te Ootmarsum.
 - het landbouwschap, Willemskade 2 te Zwolle
 - de B.V. Overijsselse Financieringsmij, Postbus 26 te Hengelo
 - De heer F.T. Wientjes, Molenstraat 13 te Ootmarsum.
 - de Fa. Twents Ethoes, Molenstraat 22 te Ootmarsum
 - de heer J.H.M. ten Buuren, Molenstraat 24 te Ootmarsum
 - de Fa. Gebr. Silderhuis, Grotestraat 21 te Ootmarsum.
5. Met betrekking tot de ontvankelijkheid zij overwogen dat alle reclamanten hun bezwaarschriften binnen de wettelijke termijn hebben ingediend en derhalve allen in hun bezwaren kunnen worden ontvangen.
6. De heer Beijerink is van oordeel dat de ontwikkeling van zijn pluimveebedrijf wordt geblokkeerd door een te eng bebouwingsoppervlak, terwijl ook de voorschriften -gelet op voornoemd oppervlak- onvoldoende mogelijkheden zouden bieden voor een eventuele uitbreiding. Tevens maakt reclamant bezwaar tegen het ontbreken van een bepaling inzake de bouw van een tweede dienstwoning.

Verruiming van het bebouwingsoppervlak stuit niet op stedenbouwkundige of andere bezwaren, temeer niet nu een eventuele uitbreiding van het bedrijf zal worden gezien in het kader van de Hinderwet. Het toestaan van een tweede dienstwoning zal gebonden dienen te zijn aan het vereiste van een doelmatige bedrijfsvoering, dan wel aan bijzondere persoonlijke omstandigheden, e.e.a. mits deze woning geen grotere inhoud heeft dan 500 m³ en op geen grotere afstand dan 25 m van het hoofdbedrijfsgebouw zal kunnen worden opgericht, ofwel op maximaal 75 m, indien dit door terreinomstandigheden of anderszins noodzakelijk is.

Ingeval beroep wordt gedaan op bijzondere persoonlijke omstandigheden, alsook wanneer de woning op grotere afstand dan 25 m van het hoofdbedrijfsgebouw zal worden opgericht, zal uitsluitend vrijstelling kunnen worden verleend na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten (artikel 15, lid 2, WRO).

Voor het uitbrengen van een inzake de doelmatige bedrijfsuitvoering deskundig advies wordt het landbouwschap aangewezen.

Het opnemen van een vrijstellingsbepaling, zoals hierboven weergegeven, komt ons reël voor.

Wij adviseren u dan ook het bezwaarschrift van de heer Beijerink gegrond te verklaren.

7. Het Landbouwschap ondersteunt de bezwaren van de heer Beijerink. Nu daaraan wordt tegemoet gekomen kan het inhoudelijke van dit bezwaarschrift verder buiten behandeling blijven.
8. De B.V. Overijsselse Financieringsmaatschappij maakt bezwaar tegen de op het perceel Molenstraat 15 gelegde bestemming en de daarbij behorende voorschriften. Conform het gestelde in de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is bij de bestemming bedrijfsterrein II een korte kenschetsing gegeven van de doeleinden waarvoor de grond mag worden gebruikt. In verband met deze bestemming zijn bebouwingsvoorschriften gegeven, welke zijn vervat in artikel 10, lid 1, van de onderhavige voorschriften.

Daar artikel 10, lid 1, de uitsluitend toegestane bebouwing omschrijft, en de bestemming de doeleinden omschrijft waarvoor de grond mag worden gebruikt (wat aanzienlijk ruimer is dan alleen een gebruik ten behoeve van bebouwing) is het evident, dat de redactie onderling verschilt. Daar ingevolge artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de (bebouwings) voorschriften slechts in verband met de bestemming kunnen worden gegeven is het duidelijk dat bedrijfsgebouwen en verkoopruimten niet ten dienste kunnen staan van het winkelbedrijf, temeer nu het gebruik ten behoeve van het winkelbedrijf zowel in de bestemmingsomschrijving als in de gebruiksbepaling expliciet is uitgezonderd. Ook uit artikel 48 Woningwet vloeit voort, dat een bouwwerk in overeenstemming moet zijn met de bestemming en de voorschriften.

Uit het koninklijk besluit van 17 december 1971 konkludeert reclamant ten onrechte, dat een konservering van een bestaande situatie, niet aangemerkt kan worden als een bestemming in de zin van artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het onderhavige Koninklijke Besluit doelt slechts op bepalingen die een konservering beogen van de i.c. aanwezige kastelen en de huidige watermolen, ter handhaving in zijn huidige staat. Hieruit vloeit een verplichting voort, om deze bebouwing in zijn oorspronkelijke staat te handhaven. Daar nooit een verplichting tot instandhouding of realisering mag worden opgelegd door middel van een bestemmingsplan, is het duidelijk, dat hier sprake is van strijdigheid met artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het is echter zeer wel mogelijk om de grond te bestemmen conform het huidige gebruik, waarbij de bebouwingsvoorschriften zijn afgestemd op de reeds aanwezige bebouwing. Vernieuwingen en veranderingen van deze bebouwing zijn in dat geval mogelijk. Indien de opvatting van reklamant juist zou zijn, zou het nooit zijn geoorloofd een bestaande situatie te continueren middels een bestemmingsplan. De vele goedgekeurde kom- en centrumplannen hebben het tegendeel reeds bewezen.

Overigens is het zo, dat uit de ten opzichte van het vigerende plan gewijzigde bestemming voor het perceel Molenstraat 15 blijkt, dat het "konserverings-bezwaar" van reclamant in ieder geval niet kan gelden voor het onderhavige terrein. Reklamant stelt dat een bestemmingsplan zelf dient aan te geven welke ontwikkelingen gewenst zijn en kunnen worden toegelaten en dat gewenste nieuwe vestigingen niet via een planwijziging dienen te worden gehonoreerd. In het ontwerp-bestemmingsplan is dit waar mogelijk gebeurd. Een voorbeeld hiervan is de op het perceel Molenstraat 15 gelegde bestemming. In het plan is aangegeven welke ontwikkeling voor het onderhavige perceel gewenst wordt geacht en toegelaten kan worden. Daarbij is in de overwegingen betrokken dat het Adviesrapport van de afdeling planologie van het Centraal instituut Midden en Kleinbedrijf betreffende "Winkels in Ootmarsum" (uitgebracht in 1973) in dit verband onder meer opmerkt (pag.VI): "Voor komen zal moeten worden dat het winkellint zich nog verder zal verlengen. Verdichting en konsentratie zijn de voorwaarden die leiden tot een voor de konsument overzichtelijk centrum" en ook: "Bij de uitbouw van het winkelapparaat is een zekere mate van voorzichtigheid geboden. Immers, de berekende uitbreidingsmogelijkheden baseren zich op het aantal inwoners dat naar verwachting in 1985 in de gemeente Ootmarsum woonachtig zal zijn. Realisering van het totale uitbreidingsareaal op een tijdstip dat aanmerkelijk voor 1985 gelegen is, is ons inziens niet gewenst".

Sinds jaren is het gemeentelijk beleid er op gericht, dat zich buiten de zogenaamde historische kern geen ontwikkelingen konden voordoen, die de leefbaarheid en/of de levensvatbaarheid van de diverse activiteiten binnen deze karakteristieke binnenstad onnodig in gevaar konden brengen. Met name werd de incidentele winkelvestiging gezien als een gevaar voor het aanwezige winkelapparaat. Er is dan ook in Ootmarsum geen recent bestemmingsplan aan te wijzen waar met name deze vestiging van detailhandelsbedrijven planologisch mogelijk wordt gemaakt. Zowel in de plannen Villapark, Stobbenkamp, Palthenkamp als Laagsestraat is deze beleidsvisie doorgevoerd. Ook bij de konseptie van onderhavig bestemmingsplan is deze algemene gedragslijn gevolgd zodat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan (plan in onderdelen Ootmarsum) diverse bestemmingen die o.a. de vestiging van detailhandelsbedrijven mogelijk maakte, zijn teruggenomen.

Het totnutoe gevoerde beleid in deze wordt gesteund door de onderzoekresultaten die zijn vastgelegd in het genoemde CIMK-rapport.

Verdere uitbouw van de winkelfunctie in de Molenstraat is hiermee in strijd.

Ook in de naaste toekomst zal de Molenstraat als invalsweg, voor wat betreft het verkeer dat is gericht op de binnenstad met haar direkte omgeving, deze funktie blijven vervullen. Het aanwezige profiel van de Molenstraat laat verdere verzwaring van sterk verkeersaantrekkende objecten niet toe.

Stedebouwkundig is het terugleggen van het pand van adressant (door verbouwing) ongewenst. Gestreefd zal moeten worden deze naar de stad gerichte straatwand niet verder te verbrokkelen.

/Cellenkamp

Bij de plankonseptie is in eerste instantie overwogen de aanwezige opstallen op het in geding zijnde perceel te saneren en één en ander voor woondoeleinden te bestemmen. Gezien de eigendomsverhoudingen en financiële aspecten is deze gedachte echter losgelaten. Gezocht is naar een bestemming die mogelijkheden biedt het huidige pand zo goed mogelijk bruikbaar te maken voor activiteiten die geen onevenredige hinder voor de omgeving met zich meebrengen.

Reklamant voert nog aan dat zij dit terrein niet voor niets heeft aangeschaft. Dat moge zo zijn, maar neemt niet weg dat de verantwoordelijkheid voor het kopen van een terrein waarop ook reeds ten tijde van de aankoop geen winkelvestiging mogelijk was, geheel voor de verantwoordelijkheid blijft van reklamant. Wat betreft de mening van reklamant dat hij reeds thans het perceel in gebruik kan nemen voor een winkel-bedrijf, kan het volgende worden opgemerkt:

Het in gebruik nemen van de betreffende bebouwing op dit moment ten behoeve van het winkelbedrijf is strijdig met de vigerende bestemming klein industrie. Bij gebreke van een gebruiksbepaling in het vigerende bestemmingsplan, kan het strijdige gebruik worden gesanctioneerd krachtens artikel 352 Bouwverordening. Op grond van de overgangsbepaling voor het gebruik kan strijdig gebruik, welke bestond ten tijde van het van kracht worden van het plan worden voortgezet, ongeacht de vraag of dit gebruik rechtmatig, dan wel onrechtmatig is. Onrechtmatig gebruik kan echter in vele gevallen voor dat tijdstip ongedaan worden gemaakt middels een strafbepaling (in dit geval artikel 352 Bouwverordening). Tenslotte stelt reklamant nog dat in de voorschriften behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan een overgangsbepaling voor het gebruik ontbreekt. Naar is gebleken komt inderdaad in een van de terinzage gelegde exemplaren van het ontwerp-plan, bevattende onder meer de voorschriften de betreffende bladzijde niet voor; blijkbaar is van dit exemplaar gemaakt bij het verstrekken van informatie aan reklamant, welke uitsluitend heeft bestaan in het maken van kopieën van een gedeelte van bedoelde voorschriften. /gebruik

Het mag in het algemeen duidelijk zijn dat in voorschriften als waarvan hier sprake is geen overgangsbepalingen voor het gebruik ontbreken. Reklamant had uit de aanhef van artikel 24 "overgangsbepalingen voor bouwwerken" redelijkerwijs mogen afleiden dat ook overgangsbepalingen voor het gebruik zouden zijn opgenomen. Maar ook de inhoudsopgave bevat een verwijzing naar bedoelde bepalingen, zodat ten onrechte is gesteld dat in de onderhavige voorschriften geen overgangsbepalingen voor het gebruik zouden zijn opgenomen.

Gesteld kan tenslotte worden dat het uitvoerige bezwaarschrift voor ons geen reden is onze visie op dit punt te herzien.

Wij stellen u dan ook voor het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

9. De heren Wientjes, ten Buuren en de Fa. Twents Ethoes hebben inhoudelijk identieke bezwaren, n.l. op het punt van het uitfluiten van de mogelijkheid van winkelvestiging in het pand Molenstraat 15.

Voor wat betreft deze bezwaren kan -zonder verder op elk bezwaarschrift afzonderlijk in te gaan- worden verwezen naar het gestelde onder punt 8.

Wij stellen u dan ook voor deze bezwaarschriften ongegrond te verklaren.

Wij vragen ons echter nog af welke waarde gehecht moet worden aan het bezwaarschrift van de heer Wientjes en de Fa. Twents Ethoes. (Namens) beide reklamanten is indertijd (1972) bezwaar gemaakt tegen de vestiging van een winkelbedrijf in het onderhavige perceel. Thans echter zijn blijkens de ingediende bezwaarschriften beide reklamanten voorstanders van de vestiging van een winkelbedrijf in het onderhavige perceel.

10. De fa. Gebr. Silderhuis maakt bezwaar tegen de bestemming gelegd op het perceel Oostwal 51; op dit perceel staat een werkplaats van reklamant waarin voorheen het konstruktiebedrijf werd uitgeoefend. Het gevoerde beleid ten aanzien van de binnenstad is er onder andere opgericht geweest dat bedrijven die door hun aard en/of ontwikkeling niet meer pasten binnen de schaal en het milieu van de oude kern, verplaatst werden naar een bedrijfsterrein. Nabij De Mors, is een terrein hiertoe bestemd. Het bedrijf van adressant was één van die bedrijven, die gebruik heeft gemaakt van deze verplaatsingsmogelijkheid. De aard van het bedrijf paste niet meer tussen de haar omringende, overwegend uit woningbebouwing betaande, omgeving. Na verplaatsing van het bedrijf werd (wordt) de "oude" opstal blijkens het bezwaarschrift onder meer als magazijnruimte gebruikt ten behoeve van de eveneens aan reklamant toebehorende winkel in luxe en huishoudelijke artikelen en gereedschappen.
- Naar bekend is het beleid van het gemeentebestuur erop gericht om parkeermogelijkheden te scheppen in de onmiddellijke nabijheid van het winkelgebeuren in de oude kern. Dit omdat daaraan reeds thans behoefte bestaat en naar verwachting deze behoefte in de toekomst zal toenemen, mede ten gevolge van de nog steeds groeiende functie in het toeristisch verkeer. De mogelijkheden om een en ander te realiseren zijn echter uiterst beperkt, doordat het historisch karakter van de kern een zorgvuldige benadering eist. Aan afbraak van bestaande woningen kan in dit verband in het algemeen niet worden gedacht. Gebruik dient dus te worden gemaakt van de spaarzame onbebouwde ruimten nabij de oude kern. Gelet op het feit dat het konstruktiebedrijf van reklamant is verhuist naar De Mors, alsmede op de grootte van het terrein, de ligging ten opzichte van de kern en de bovengenoemde (toekomstige) behoefte aan parkeerterrein, is in het ontwerp-plan op het betreffende terrein de bestemming parkeerterrein gelegd. Een en ander is mede gebaseerd op de adviezen zoals die in het CIMK-rapport "Winkels in Ootmarsum" tot uitdrukking zijn gebracht. Het beleidsvoornemen zoals dat in het onderhavige ontwerp is neergelegd verhindert niet de mogelijkheid met toepassing van de overgangsbepalingen tot gebruikmaking van de op het terrein aanwezige opstal als magazijnruimte.
- Gelet op de in zijn bezwaarschrift onder C genoemde gebruikbehoeften kan gemeend worden dat aan die behoefte in het algemeen zal kunnen worden voldaan.
- Naar wij verwachten zal te zijner tijd in goed overleg tussen reklamant en gemeente gestreefd worden naar het in overeenstemming brengen van de belangen van reklamant met de gememoreerde belangen van de gemeente, zoals neergelegd in de voor het onderhavige perceel bepaalde bestemming.
- Wij stellen u dan ook voor het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.
11. Nadat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd, is duidelijk geworden dat nog een twee-tal korrekties/aanvullingen nodig waren.
- Artikel 6 van de voorschriften bevat geen mogelijkheid tot het bouwen vóór de voorgevel.
In de praktijk echter blijkt hieraan behoefte te bestaan, vooral waar het betreft het bouwen van pergola's.
In genoemd artikel is dan ook alsnog een vrijstellings-bepaling dienaangaande opgenomen.
 - Verzuimd was op de ontwerp-plankaart de ligging van gastransportleidingen aan te geven; op bedoelde kaart zijn deze alsnog ingetekend.

De raad van de gemeente Ootmarsum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 januari 1976;

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

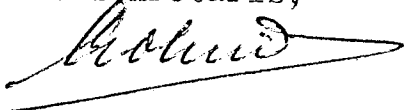
Besluit:

- I de bezwaren van de B.V. Overijsselse Financieringsmaatschappij de Fa's Twents Ethoes en Gebr. Silderhuis, alsmede van de heren Wientjes en ten Buuren, ongegrond te verklaren;
- II De bezwaren van de heer Beijerink en van het Landbouwschap gegrond te verklaren;
- III vast te stellen het ontwerp-bestemmingsplan Ootmarsum, zoals dit is vervat in de :
 - plankaart
 - verklaring
 - toelichting
 - voorschriften
 - dwarsprofielen

/die e.e.a. met inbegrip van de wijzigingen/voortvloeien uit het tegemoetkomen aan de bezwaren van de heer Beijerink en het Landbouwschap, alsmede van bovenstaande ambtshalve aangebrachte aanvullingen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 februari 1976.

De sekretaris,



De voorzitter,

