

GEEMEENTE OOTMARSUM

agendapunt 9.

raad: 27 maart 1979

nr. : -1.777.811.2

afd.: ro/meij

Ootmarsum, 14 maart 1979.

Aan de gemeenteraad.

VOORSTEL tot vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum, herziening 1978-1".

Bij hun besluit van 12 april 1977 hebben gedeputeerde staten van Overijssel, op enkele onderdelen, waarop hierna wordt ingegaan, goedkeuring onthouden aan het bij uw besluit van 24 februari 1976 vastgestelde bestemmingsplan Ootmarsum.

Geen goedkeuring kon naar bekend worden verkregen op de volgende punten.

De bestemming van de terreinen van buiten het industrieterrein gelegen bedrijven, biedt volgens gedeputeerde staten onvoldoende mogelijkheden, om ingeval van verplaatsing, te voorkomen dat de vrijkomende terreinen zullen worden gebruikt voor uit milieuhygiënisch oogpunt ongewenste bedrijfsdoelindon.

Ook met betrekking tot het industrieterrein De Mors dient naar het oordeel van gedeputeerde staten de vestiging van het woonklimaat bedingende bedrijven te worden voorkomen.

Voorts blijken een aantal bestaande, voornamelijk provinciale weggedeelten niet juist of onnauwkeurig op de plankaart te zijn weergegeven; ook enkele wegprofielen komen niet overeen met de feitelijke situatie.

Om redenen van milieuhygiënisch-juridische aard is voorts goedkeuring onthouden aan enkele ten noorden van De Mors geprojecteerde woningen (waarvan overigens reeds één woning indertijd is gerealiseerd met toepassing van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, lid 8, Woningwet).

Aan de bestemming "parkeerterrein", gegeven aan een perceel aan de Westwal waarop een dubbele woning staat, is eveneens goedkeuring onthouden. Het rijk is niet bereid gebleken financieel bij te dragen in een eventuele verwerving van dit pand, waardoor de realisering van voornoemde bestemming in de planperiode niet haalbaar (b)lijkt.

Tenslotte is op enkele minder ingrijpende punten de goedkeuring niet verleend (de agrarische bestemmingsregeling en de wijzigingsbevoegdheid).

Ter voorziening in de daardoor ontstane situatie, die met zich meebrengt dat slechts met toepassing van bijzondere procedures bouwvergunningen kunnen worden verleend, hebben wij een ontwerp tot herziening van genoemd bestemmingsplan opgesteld.

Dit ontwerp heeft op de voorgeschreven wijze ingaande 14 november 1978 ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn bezwaarschriften ingekomen van het Twents Ethoes, Molenstraat 22, de heer J.H.A. ten Buuren, Molenstraat 24, beide te Ootmarsum, beide gedateerd 9 december 1978 en ingekomen op 13 december daaraanvolgend, en van de BV Overijsselse Financieringsmaatschappij Twekkelerweg 263 te Hengelo(o), gedateerd 12 december 1978 en (eveneens) ingekomen op 13 december daaraanvolgend.

De BV Overijsselse Financieringsmaatschappij maakt bezwaar tegen de op het pand Molenstraat 15 gelegde bestemming "woningbouw" (EO). Voornoemde adressanten hebben hun bezwaarschrift tijdig ingediend en zijn dus in hun bezwaren ontvankelijk.

De BV Overijsselse Financieringsmaatschappij voert een aantal bezwaren aan op grond waarvan zij concludeert dat de aan het pand Molenstraat 15 gegeven bestemming "woningbouw" (EO) dient te worden gewijzigd in een bestemming die de vestiging van een winkel (supermarkt) ter plaatse mogelijk maakt. De belangrijkste argumenten waarop deze mening wordt gebaseerd zijn:

- het perceel leent zich uitzonderlijk goed voor het vestigen van een grote winkel of supermarkt;
- de plaats is bijzonder geschikt voor zulk een detailhandelsvestiging, mits voor voldoende parkeervoorzieningen wordt gezorgd;
- Uw raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Ootmarsum uitdrukkelijk een bestemming woondoeleinden verworpen;
- de Provinciale Planologische Commissie heeft zich in haar indertijd uitgebrachte advies aan gedeputeerde staten uitgesproken voor de bestemming van het perceel tot "winkels";
- gedeputeerde staten van Overijssel hebben bij hun hierboven vermelde besluit te kennen gegeven dat bij de noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan aan het onderhavige perceel de bestemming "winkels" dient te worden gegeven.

Deze bezwaren komen inhoudelijk grotendeels overeen met de indertijd door de BV Overijsselse Financierings Maatschappij tegen het ontwerp-bestemmingsplan Ootmarsum geuite bezwaren.

Evenals toen in de door uw Raad gegeven motivering van het besluit tot ongegrondverklaring der bezwaren, zijn wij van oordeel dat in het plan is aangegeven, welke ontwikkeling voor het onderhavige perceel gewenst wordt geacht en toegelaten kan worden.

Daarbij is thans in de overweging betrokken dat gedeputeerde staten van Overijssel, blijkens hun eerdergenoemde besluit d.d. 12 april 1977 van oordeel zijn dat uit milieuhygiënisch oogpunt, grote zorgvuldigheid vereist is ten aanzien van met name buiten het industrieterrein gelegen bedrijfs-terreinen.

Reeds bij het voorbereiden van het door uw raad d.d. 24 februari 1976 vastgestelde bestemmingsplan is in eerste instantie overwogen de aanwezige (leegstaande) opstallen op het perceel Molenstraat 15 te saneren en een ander voor woondoeleinden te bestemmen. Met name financiële aspecten hebben toen geleid tot het loslaten van deze gedachte.

Inmiddels ochtor hebben wij de minister van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening verzocht om een bijdrage in de verwerving van het pand.

Bij beschikking van de staatssecretaris van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening d.d. 17 december 1976 is een voorlopige bijdrage toegekend.

Gelet op het bovenstaande kan de berekening van de kavelprijs als door de Overijsselse Financierings Maatschappij uitgevoerd, dan ook niet als juist worden gewaardeerd.

Wanneer bij eventuele aankoop van het perceel door de gemeente 80% van de verwervingskosten op grond van het besluit bijdragen reconstructie- en saneringsplannen worden vergoed, is een alleszins aanvaardbare kavelprijs mogelijk.

De hier bedoelde opmerkingen in het bezwaarschrift van adressant achten wij, nu inmiddels wel kan worden gesproken van een realiseerbare bestemming "woningbouw", dan ook niet meer relevant.

Tevens is naar ons oordeel nog steeds geldend hetgeen in het Adviesrapport van de afdeling planologie van het Centraal Instituut Midden en Kleinbedrijf betreffende "Winkels in Ootmarsum" (uitgebracht in 1973) werd opgemerkt:

"Verdichting en konsentratie zijn de voorwaarden die leiden tot een voor de konsument overzichtelijk centrum" (pag. VI).

Reeds ook vóór dit adviesrapport was het gemeentelijk beleid er op gericht om de leefbaarheid en/of de levensvatbaarheid van de diverse (winkel-) activiteiten binnen de karakteristieke binnenstad zo goed mogelijk te waarborgen.

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, Cellenkamp, Palthenkamp, Laagsestraat als Wildenhof is deze beleidsvisie doorgevoerd.

Mede tegen deze achtergrond kunnen ook onze bezwaren terzake van het geven van de bestemming "winkels" aan het perceel Molenstraat 15 worden beschouwd. Verdere uitbouw van de winkelfunctie in de Molenstraat achten wij planologisch niet gewenst.

Daarbij kan ook nog gewezen worden op de ligging van het perceel Molenstraat 15 ten opzichte van de kwantitatief belangrijkste woon-bebouwing in Ootmarsum.

Ook daarin vinden wij een planologisch argument om te menen dat "zo er sprake dient te zijn van het bestemmen van terreinen ten behoeve van winkels, deze terreinen dicht bij de vorenbedoelde woon-bebouwing gesitueerd dienen te worden met inachtneming van een algemeen beleid terzake.

In dat verband merken wij op, dat onzerzijds reeds in 1976 de BV Overijsselse Financierings Maatschappij gewaarschuwd is op het feit dat de fa. Heisterkamp aan de Oostwal haar bedrijf wilde verplaatsen naar het industrieterrein. Daarbij hebben wij gewezen op de mogelijkheid dat ten behoeve van winkelvestiging (na bestemmingswijziging) op dat perceel, gelet op de door ons nagestreefde ruimtelijke ordening van het winkelapparaat, wel gerekend zou kunnen worden op onze medewerking.

Helaas is de BV Overijsselse Financierings Maatschappij toen, op grond van naar ons werd medegedeeld, financiële argumenten, niet nader op deze mogelijkheden ingegaan.

Na het voorgaande, waarbij met name onze planologische beleidsargumenten terzake in hoofdlijnen zijn geformuleerd, achten wij een nadere bespreking van de door de BV Overijsselse Financierings Maatschappij overigens aangevoerde argumenten die naar haar oordeel pleiten voor het bestemmen van het perceel Molenstraat 15 ten behoeve van winkels, secundair van aard. Te dezer zake, tenslotte het volgende.

Uit het besluit van gedeputeerde staten tot gedeeltelijke goedkeuring van onderhavig bestemmingsplan d.d. 12 april 1977 blijkt, zo wordt door de Overijsselse Financieringsmaatschappij gesteld, dat aan het perceel Molenstraat 15 de bestemming "winkels" moet worden gegeven.

Wij achten deze interpretatie onjuist, al geven de suggestief gestelde opmerkingen in bedoelde stukken daartoe wellicht enige aanleiding.

Immers, de opvattingen van gedeputeerde staten kunnen niet worden losgekoppeld van de zaak ten aanzien waarvan ze kenbaar zijn gemaakt.

Nu er sprake is van een volstrekt andere bestemming van het perceel zal ook een geheel nieuwe beoordeling dienen plaats te vinden.

Tevens is het volgende van belang.

Gedeputeerde staten hebben wettelijk de bevoegdheid om goedkeuring te onthouden aan een gegeven bestemming.

Deze bevoegdheid laat echter onverlet het recht (en eventueel zelfs de plicht) en de eigen verantwoordelijkheid van de gemeenteraad terzake van het zelfstandig vaststellen van een naar het oordeel van die raad meest passende bestemming.

De goedkeuringsbevoegdheid sluit naar ons oordeel niet tevens de bevoegdheid tot het geven van aanwijzingen, waarvoor expliciete bepalingen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen, in.

De heer ten Buuren en het Twents Ethoes hebben gelijkluidende bezwaren, eveneens tegen het onthouden van de mogelijkheid tot vestiging van een winkel op het perceel Molenstraat 15.

Aangezien in deze bezwaarschriften, vergeleken met het bezwaarschrift van de Overijsselse Financieringsmaatschappij geen nieuwe gezichtspunten naar voren worden gebracht en de bezwaren zijn gebaseerd op nagenoeg dezelfde overwegingen, verwijzen wij naar hetgeen wij ten aanzien van het bezwaarschrift van de Overijsselse Financieringsmaatschappij hebben gesteld.

Het betrekking tot de ingediende bezwaarschriften kan worden geconcludeerd dat deze geen reden geven tot wijziging van de in het ontwerp-plan neergelegde bestemming.

Op de door de onthouding van de goedkeuring noodzakelijk geworden aanpassingen wordt in de toelichting bij de ontwerp-herziening uitvoerig ingegaan. Nadat echter de terinzagelegging heeft plaatsgevonden is ons gebleken dat alsnog het aanbrengen van enkele wijzigingen gewenst is. De in de ontwerp-voorschriften opgenomen lijst van bedrijven bevatte een koppeling met in het Hinderbesluit genoemde inrichtingen.

Deze koppeling nu, blijkt niet geheel te voldoen.

Om de daarin optredende lacunes op te vullen is thans in het u aangeboden ontwerp een door de provinciale inspectie van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu ontworpen lijst (de zogenaamde positieve lijst) van bedrijven opgenomen.

De ervaring heeft geleerd dat de aan een bebouwingsoppervlak ten grondslag liggende kadastrale ondergrond niet in alle gevallen juist op de plankaart is weergegeven.

Met name op de Stobbenkamp heeft dit onlangs nog geleid tot problemen bij het verlenen van een bouwvergunning.

Daarin is thans voorzien door waar mogelijk en nodig de bebouwingsoppervlakken af te stemmen op hetgeen is gerealiseerd.

Een volgende aanpassing heeft plaatsgevonden door verlegging van de plan- en bebouwingsgrens ten behoeve van de uitbreiding met een showroom van het aan de Vasserweg gevestigde garagebedrijf.

Tenslotte zijn wegens de daaraan gebleken behoefte in de voorschriften nog opgenomen een definitie van het begrip bouwlaag, een vrijstellingsbepaling -analoog aan hetgeen daaromtrent in de voorschriften deelsluitmakende van het bestemmingsplan Wildehof is bepaald- van de voorgeschreven minimum dakhelling.

Wij stellen u voor

te besluiten tot vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan Ootmarsum, herziening 1978-1 en de adressanten in hun bezwaar ongegrond te verklaren, zulks door vaststelling van het bijgaande concept-besluit.

Burgemeester en wethouders van Ootmarsum,	
de sekretaris,	de burgemeester,
F.A.P.M. ter Laak	dr.G.J.Fleers.

GEMEENTE OOTMARSUM

agendapunt 9.

raad: 27 maart 1979

nr. : -1.777.811.2

afd.: ro/meij

onderwerp: vaststelling bestemmingsplan "Ootmarsum,
herziening 1978-I".

De raad van de gemeente Ootmarsum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 maart 1979, welk voorstel voor wat de motivering van het hierna opgenomen besluit betreft wordt geacht in deze overwegingen opgenomen te zijn;

gezien zijn besluit van 28 februari 1979 tot vergading van de beslissing omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan "Ootmarsum, herziening 1978-I";

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t :

- I onder gelijktijdige wijziging van het ontwerp, zoals aangegeven in voormeld voorstel van burgemeester en wethouders, vast te stellen het bestemmingsplan "Ootmarsum, herziening 1978-I" met de daarbij behorende voorschriften en kaart;
- II de bezwaren van de heer J.H.M. ten Buuren, het Twents Ethoes en de BV Overijsselse Financieringsmaatschappij om redenen als genoemd in voormeld voorstel van burgemeester en wethouders ongegrond te verklaren;
- III onder voorbehoud van onherroepelijke goedkeuring van het bestemmingsplan "Ootmarsum, herziening 1978-I" in te trekken het bestemmingsplan "buitengebied", vastgesteld bij raadsbesluit van 24 november 1971, voorzover het betreft het gebied dat is opgenomen in het onder I genoemde bestemmingsplan.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van 27 maart 1979

de sekretaris,

de voorzitter,

op 19 JUNI 1979 in 3-voud ter goedkeuring toegezonden aan

- gedeputeerde staten van Overijssel, postbus 73, 8000 AB Zwolle.
- en in enkelvoud ter kennisneming aan
- de Inspekteur voor de ruimtelijke ordening in Overijssel en Gelderland, Singel 14, 7411 Deventer
- de Hoofdingenieur-directeur van de volkshuisvesting, Weth. Alferinkweg 300, 8012 BZ Zwolle.