

Toelichting

1. INLEIDING EN LEESWIJZER	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7

DEEL A - HOOFDLIJNEN

2. PLANBESCHRIJVING	11
2.1 Uitgangspunten	11
2.2 Toekomstvisie voor het plangebied	11
2.3 Geen verplaatsing van de weekmarkt, maar handhaving	13
2.4 Landschappelijke inpassing	15
2.4.1 Algemeen	15
2.4.2 Gewenste landschappelijke situatie	15
2.4.3 Relatie landschappelijke situatie en gewenste organisatie marktterrein	16
2.4.4 Relatie landschappelijke situatie en gewenste organisatie parkeerterreinen	16
2.4.5 Samenvattend: gewenste landschappelijke inpassing	18
2.5 Activiteiten: overheveling van een deel van de activiteiten van VOF Busscher	18
2.6 De omvang van de bebouwing (oppervlakte en hoogte)	19
2.7 De mogelijkheid van uitbreiding van het bedrijf	19
2.8 Cultuurhistorische kwaliteit van bebouwing	20
2.9 De opslag van goederen	20
2.10 Parkeren/ontsluiting van de terreinen	21
2.11 Laden en lossen door handelaren	22
2.12 Laden en lossen door particulieren	22
2.13 Doorgaand verkeer op de Bornsestraat	22
2.14 Ontsluiting bij calamiteiten: de noodweg	23
2.15 Woningen en bedrijfswoningen	23
2.16 Marktdagen	23
2.17 Het karakter van de markt	24

3. JURIDISCHE VERTALING	25
3.1 Inleiding en uitgangspunten	25
3.2 Het bestemmingsplan	25
3.3 Handhaving van het bestemmingsplan	25
3.4 Regeling per bestemming	27
3.4.1 De bestemming Marktterrein -MT-	27
3.4.2 De bestemming Permanent Parkeerterrein -PT-	27
3.4.3 De bestemming Permanent Parkeerterrein/Opslag - PT/O -	27
3.4.4 De bestemming Groen/Parkeren -G/P-	27
3.4.5 De bestemming Groen/Landschapselement -G/L-	28
3.4.6 De bestemming Groen /Afscherming -G/A-	28
3.4.7 De bestemming Tuin	28
3.4.8 De bestemming Verkeersdoeleinden -V-	28
3.5 De algemene voorschriften	28
3.6 Inzet ander juridisch instrumentarium	29
3.6.1 Privaatrecht	29
3.6.2 Onteigening	30
3.6.3 Kapverordening	30
3.6.4 Marktverordening	30
3.6.5 Algemene Plaatselijke Verordening	30

DEEL B - ACHTERGRONDEN

4. EEN BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE SITUATIE	33
4.1 Geldende bestemmingsplannen	33
4.2 Momentopname van het gebied bij het maken van dit plan	35
4.2.1 Landschappelijke inpassing	35
4.2.2 Activiteiten	38
4.2.3 Omvang en locatie van het ruimtebeslag van de huidige activiteiten	38
4.2.4 Omvang en locatie van de huidige bebouwing	39
4.2.5 Cultuurhistorische kwaliteit van de bebouwing	40
4.2.6 De opslag van goederen	40
4.2.7 Handelaren en bezoekers	40
4.2.8 Laden en lossen door handelaren	41
4.2.9 Laden en lossen door particulieren	42
4.2.10 Parkeren/openbaar vervoer	42

Inhoudsopgave (vervolg)	pagina
4.2.11 De ontsluiting van het terrein	43
4.2.12 Doorgaand verkeer op de Bornsestraat	44
4.2.13 Ontsluiting bij calamiteiten: de noodweg	44
4.2.14 Woningen en bedrijfswoningen	44
4.2.15 Marktdagen	45
4.2.16 Het karakter van de weekmarkt	45
4.3 Betekenis van de weekmarkt voor Weerselo	45
 5. VOORGESCHIEDENIS	 47
5.1 Geschiedenis van het bedrijf	47
5.2 De juridische situatie door de jaren heen	47
5.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied 1971	47
5.2.2 Bestemmingsplan Buitengebied 1989	48
5.2.3 De bouw van de markthal via artikel 19 WRO	48
5.2.4 Het bestemmingsplan van 1994	48
 6. BELEID VAN ANDERE OVERHEDEN	 55
6.1 De provincie: streekplan 2000+	55
6.2 Detailhandelsbeleid	55
 7. LEEFMILIEU	 57
7.1 Externe veiligheid	57
7.2 Stankcirkel agrarisch bedrijf	58
7.3 Meldingen ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer	58
7.4 Bodemonderzoek	59
7.5 Geluidhinder vanwege het wegverkeer	59
7.6 Luchtkwaliteit	59
7.7 Waterhuishoudkundige aspecten	59
7.8 Flora en Fauna	60
7.9 Archeologie	60

Inhoudsopgave (vervolg)	pagina
8. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE SYSTEMATIEK	63
8.1 Inleiding	63
8.2 De onderdelen van het bestemmingsplan in juridisch opzicht	63
8.3 De plankaart en de omvang van het plangebied	65
8.4 Indeling van de voorschriften	65
8.5 Wijze van bestemmen	66
 9. DE ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	 67
 10. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	 69
10.1 Algemeen	69
10.2 Verslag inspraak	69
10.3 Verslag vooroverleg	71
 11. GEBRUIKTE STUKKEN	 85

1. INLEIDING EN LEESWIJZER

1.1 Aanleiding

Het opstellen van dit plan heeft een lange voorgeschiedenis, die hier in een paar regels wordt samengevat. Voor een uitgebreide beschrijving verwijzen we op deze plaats naar deel B van deze toelichting.

Eind zestiger jaren is op de locatie een weekmarkt ontstaan, die allengs uitgroeide tot een grote trekker voor de regio. De Weerselose weekmarkt is intussen niet meer weg te denken uit de regio. De weekmarkt kreeg lange tijd veel ruimte van de gemeente en heeft zich ontwikkeld zonder dat bestemmingsplanaanpassingen daarmee in de pas liepen en tegen de afwijkingen effectief werd opgetreden. Medio jaren tachtig heeft de gemeente besloten een nieuw bestemmingsplan te maken voor het buitengebied van haar grondgebied. Het bestaande plan was namelijk verouderd. Ook de weekmarkt valt in het buitengebied, maar vanwege de aparte status die deze toen al had en de daarmee samenhangende problemen, is toen besloten 2 plannen te maken: één voor het terrein van de weekmarkt en één voor de rest van het buitengebied.

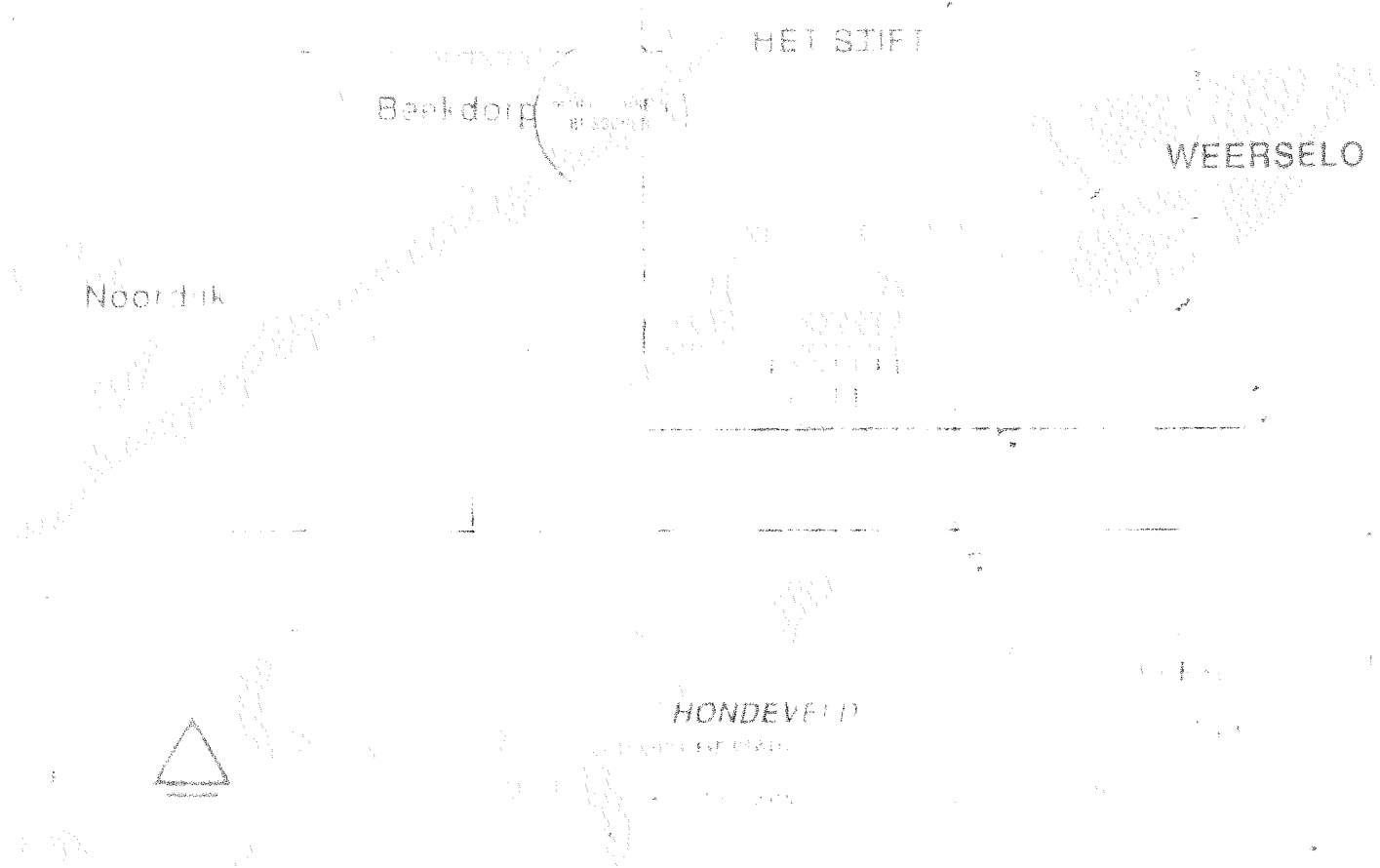
Het bestemmingsplan voor de weekmarkt kende een lange procedure. Van meet af aan bestond er grote discussie over de vraag hoe het plan er uit moest gaan zien:

- welke bestemming zou het terrein moeten krijgen? (en welke activiteiten zouden daarbinnen worden toegestaan?)
- welke percelen zouden een weekmarktbestemming moeten krijgen?

De belangrijkste deelnemers aan de discussie waren de gemeente, de exploitanten van de weekmarkt en de burens rond het weekmarktterrein. De discussie werd afgerond met de vaststelling van een bestemmingsplan in 1994. De provincie Overijssel keurde het plan echter *niet* goed. De provincie vond dat de weekmarkt te veel ruimte had gekregen; zo iets als een weekmarkt hoorde eigenlijk helemaal niet in het landelijke gebied thuis.

Niet alleen naar aanleiding van dit provinciaal besluit, maar ook vanwege een aantal concrete andere zaken op het gebied van de ruimtelijke ordening, is de gemeente in die jaren een andere koers gaan varen. De gemeente is 'strenger' geworden: er wordt meer werk gemaakt van handhaving.

In dit nieuwe beleid past ook dit bestemmingsplan. Het dient ter vervanging van het bestemmingsplan van 1994 (dat nooit in werking heeft kunnen treden door het besluit van de provincie). Het plan fungeert niet alleen als de drager van een nieuw gemeentelijk beleid. Het bestemmingsplan heeft ook als taak de noodzakelijke ruimtelijke aanpassingen op het weekmarktterrein mogelijk te maken, die het voortbestaan van de weekmarkt ook in de toekomst kunnen verzekeren.



Overzichtssituatie plangebied

Net als het vorige plan heeft ook het nu voorliggende bestemmingsplan een lange voorbereidingsfase gekend. Anders dan toen zijn wij ervan overtuigd dat wij deze keer een plan hebben opgesteld dat ruimte biedt aan de weekmarkt (een waardevolle trekpleister in onze gemeente), maar ook de belangen van omwonenden beschermt en tenslotte zoveel mogelijk aansluiting zoekt bij het beleid van de provincie Overijssel.

Aanwijzing daarvoor is het feit dat op 21 juni 2001 tussen (onder meer) de gemeente, de betrokken exploitant en de omwonenden een overeenkomst is gesloten waarin deze zich akkoord hebben verklaard met de inhoud van het plan. Opmerking daarbij verdient dat de overeenkomst ook heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het plan. Feit is derhalve dat deze overeenkomst daarom mede een basis vormt voor het voorliggende bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het gebied ligt even ten westen van de kom van Weerselo, dicht bij het beschermd dorpsgezicht Het Stift (zie overzichtssituatie pag. 8). De terreinen waar het om gaat liggen aan weerskanten van de Bornsestraat, de hoofdverbinding tussen Weerselo en Borne.

1.3 Leeswijzer

Een belangrijk streefpunt bij het maken van dit plan is de leesbaarheid geweest. Om het plan toegankelijker te maken hebben wij deze toelichting in twee delen gesplitst: hoofdlijnen en achtergronden. De namen spreken voor zich: het deel A geeft een indruk van de hoofdzaken van het plan. Deel B, niet minder belangrijk, bevat het hoe en waarom van de keuzes die zijn gemaakt.

DEEL A - HOOFDLIJNEN

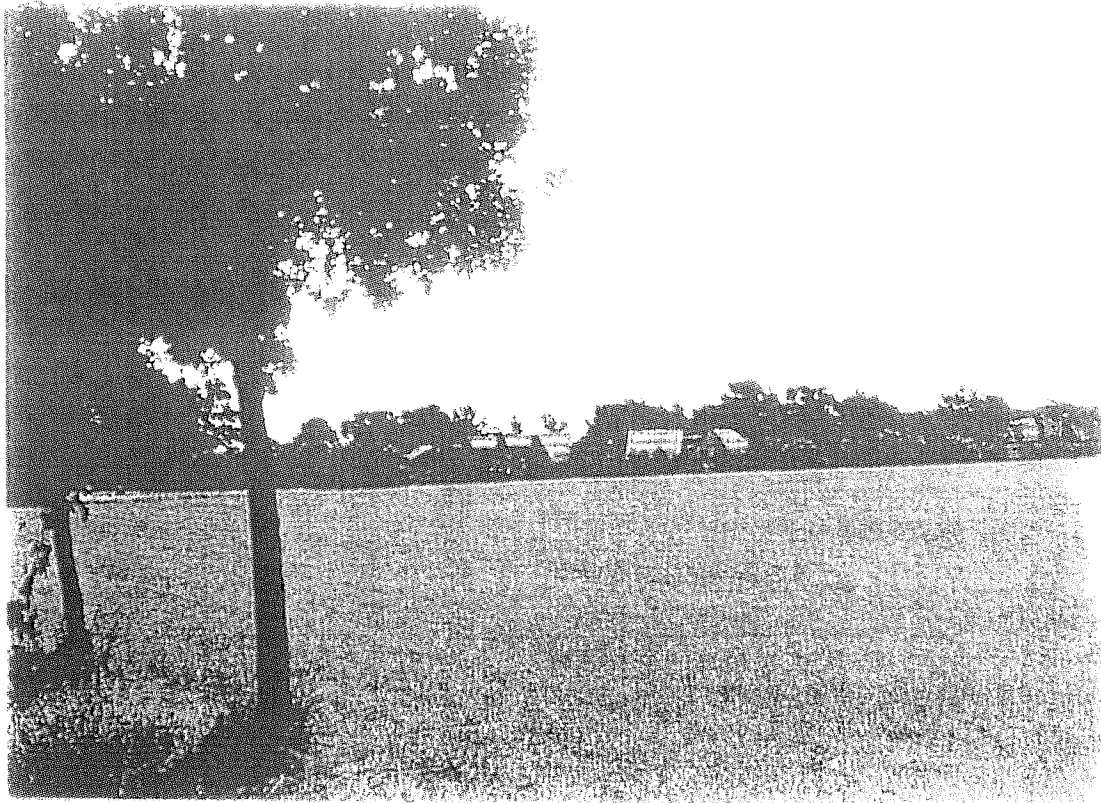


Foto 1 – De markthal vanaf het noordwesten (Beekdorpweg)

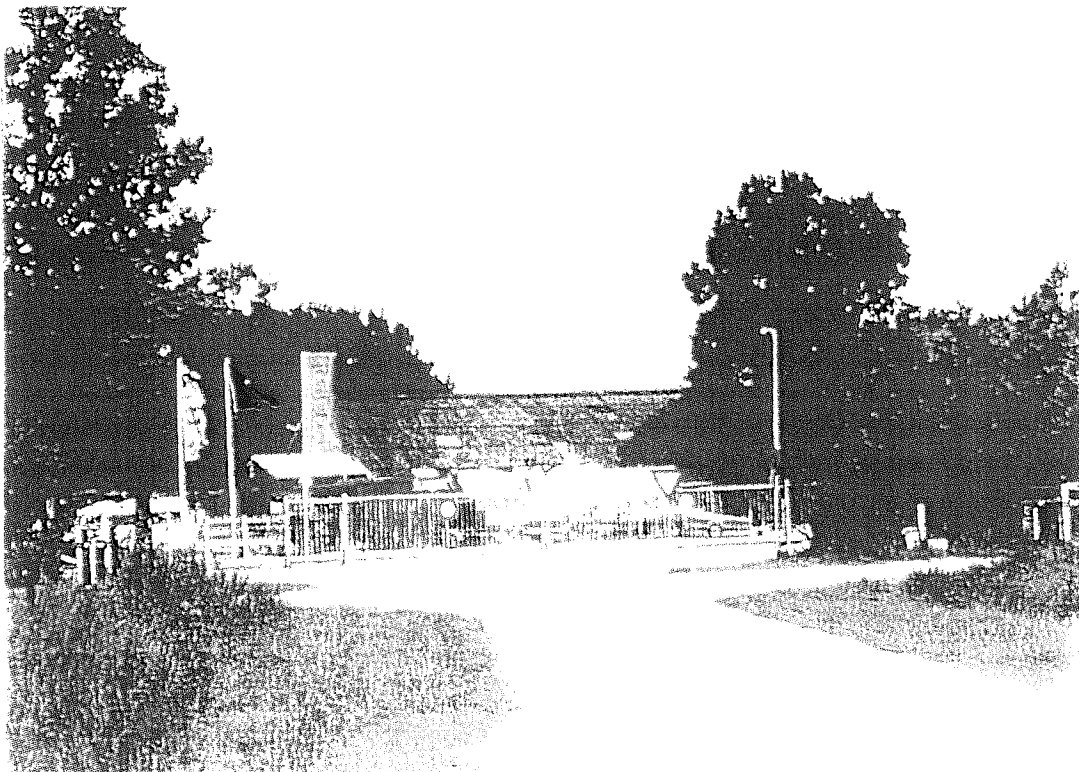


Foto 2 – De ingang van het aanhangwagenbedrijf vanaf het zuiden (Plegtsweg)

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van het plan hebben wij een aantal uitgangspunten gehanteerd:

- de regeling moet een juridisch-planologische basis bieden voor de komende tien jaar;
- de regeling moet 'touwtrekken' in de komende tien jaar overbodig maken;
- het bestemmingsplan legt een dwingend kader op waarbinnen ontwikkelingen in het gebied mogelijk zijn;
- de gemeente zal de regeling handhaven. Dat betekent ook dat de regeling 'handhaafbaar' in elkaar moet zitten;
- de markt is een activiteit van particulieren. De gemeente kan én wil er niet omheen dat zij op de bedrijfsvoering geen directe invloed heeft en dat er voor de ondernemer vrijheid moet bestaan om zijn eigen beleid te vormen. Voor het plan betekent dit dat wij ons vaak beperken tot aspecten met een uitstraling naar buiten en overige aspecten 'vrij' laten;
- landschappelijke inpassing en beperking van de uitstraling van het bedrijf naar de omgeving is van groot belang. Tot dusverre heeft dit voor de exploitant niet de aandacht gehad die het verdiende. Uitgangspunt in dit plan is daarom om inpassing en beperking van uitstraling.

2.2 Toekomstvisie voor het plangebied

Rond de Weerselose weekmarkt bestaat een aantal belangrijke knelpunten, bijvoorbeeld:

- de oppervlakte van het marktterrein;
- de locatie en de omvang van de parkeergelegenheid bij de Weekmarkt;
- de ontsluiting van de Weekmarkt;
- de omvang en de locatie van de bebouwing;
- de landschappelijke inpassing van de Weekmarktterreinen

Tegelijk staat het belang van de weekmarkt voor Weerselo buiten kijf (zie ook paragraaf 4.3). Voor het gemeentebestuur is de keuze voor handhaving van de weekmarkt dan ook vanzelfsprekend. Vanuit die keuze is het logisch om te proberen de bestaande knelpunten op te lossen. Hoe wij de toekomstige ruimtelijke situatie voor ons zien en hoe wij daarbij met



Inrichtingsschets

- Tuinbeplanting
- Opgaande beplanting
- Ha-Ha's
- Laanbeplanting met grasbermen
- Gras
- Bebouwing

- Parkeren verhard
- Auto-ontsluiting
- Ontsluiting marktterrein
- Voetgangersontsluiting / calamiteiten
- Marktterrein
- Opslag en parkeren handelaars
- Parkeren halfverhard / onverhard

deze knelpunten omgaan staat beschreven in de volgende paragrafen van dit hoofdstuk. In elk van de volgende paragrafen wordt een afzonderlijk aspect besproken en hoe de gemeente dit wil regelen en als het een knelpunt betreft, hoe het plan dit oplost. Op de bestaande situatie van de diverse aspecten wordt ingegaan in de corresponderende subparagrafen in hoofdstuk 4: een beschrijving van de bestaande situatie. In de onderstaande paragrafen geven wij ook telkens een motivering voor de gemaakte beleidskeuze. De mogelijk toekomstige situatie is ook aangegeven op de indicatieve inrichtingsschets op nevenstaande pagina; een kaartje met de huidige inrichting is te vinden op pag. 38.

Als uitgangspunt is eerder geformuleerd de vrijheid van de ondernemer. De gemeente kan de exploitant niet dwingen om de eindsituatie dat zij voor zich ziet te realiseren. Rode draad in het plan is dan ook dat er 2 scenario's zijn die beide mogelijk zijn:

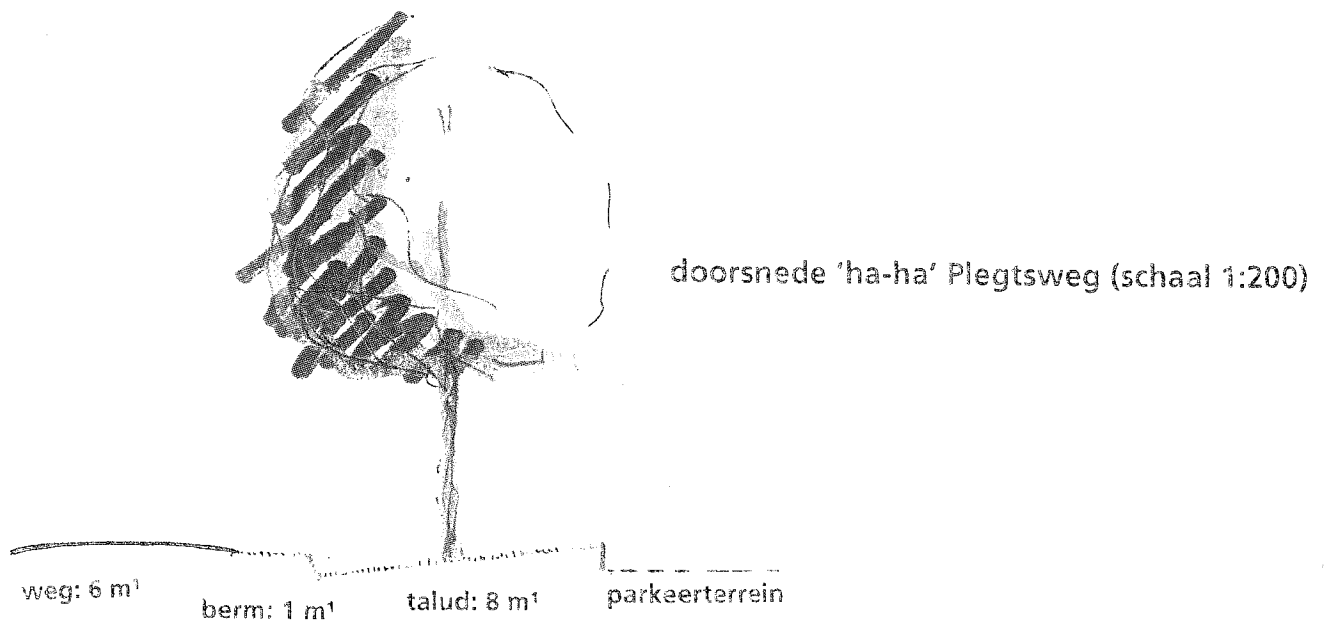
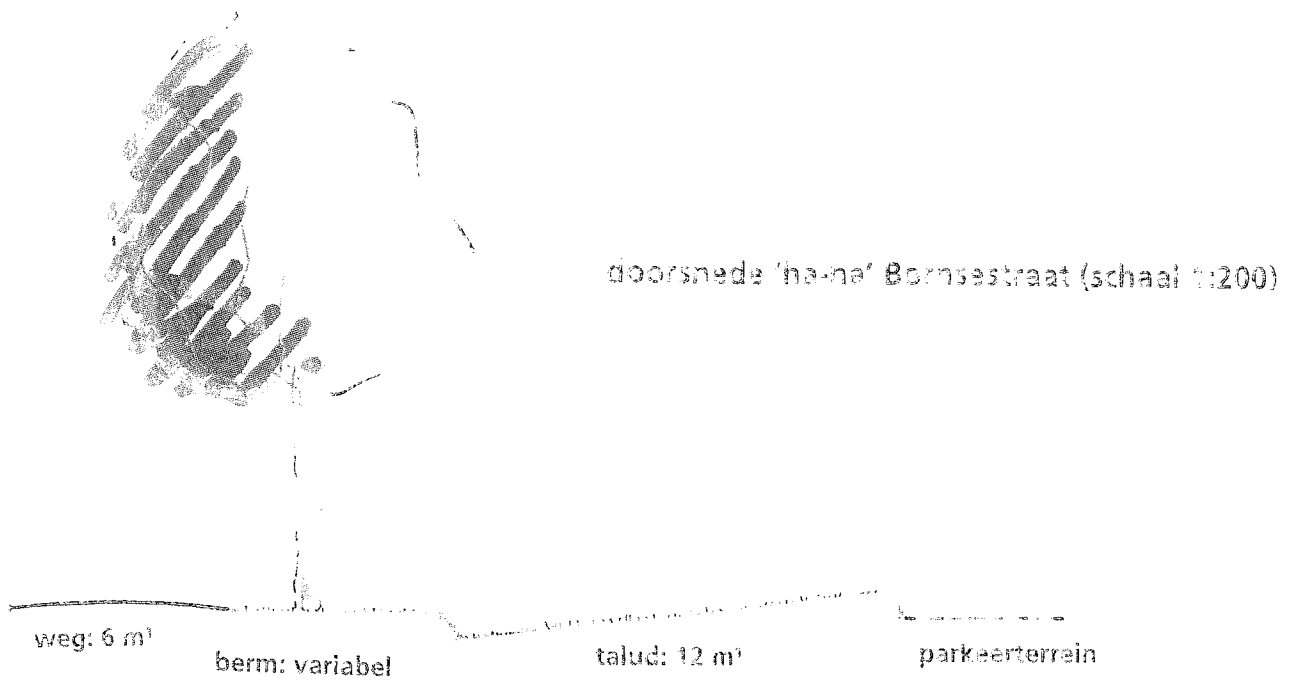
- 1 de ondernemer gaat verder op de manier zoals op de plankaart is bestemd;
- 2 de ondernemer wil het bedrijf verder ontwikkelen. Het plan wil hiervoor maximaal 10 % ruimte bieden, maar bindt hieraan voorwaarden die zijn ontleend aan het wensbeeld dat de gemeente voorstaat, met name de groene inkleding en infrastructurele aanpassingen.

2.3 Geen verplaatsing van de weekmarkt, maar handhaving

Er zijn bezwaren verbonden aan de huidige locatie in het Buitengebied. De weekmarkt is -anders dan bijvoorbeeld agrarische activiteiten- niet functioneel aan het landelijk gebied gebonden. Uitgangspunt van het ruimtelijk beleid van de provincie is dan ook dat uitbreiding van dergelijk gebruik moet worden tegengegaan en dat gestreefd wordt naar sanering. In 1995 heeft de provincie onderkend dat verplaatsing van de weekmarkt niet aan de orde is. Wij streven in het concrete geval ook naar handhaving van de Weerselose weekmarkt op de huidige locatie. Argumenten daarvoor zijn:

- voor de bezoekers is de weekmarkt verbonden met de locatie aan de Bornsestraat;
- de ondernemer heeft aangegeven de markt niet te willen verplaatsen;
- verplaatsing van de weekmarkt zou erg veel geld kosten.

Handhaving op de huidige locatie betekent wel dat we strenge eisen moeten stellen aan uitstraling van het bedrijf op de omgeving. Wij streven er daarom naar in ieder geval het bedrijf in zijn huidige omvang vast te leggen.



2.4 Landschappelijke inpassing

2.4.1 Algemeen

In hoofdlijnen is de visie er op gericht de exploitant onder voorwaarden ruimte te bieden om door te gaan met de markt. Dit onder aanname van de stelling 'voor wat, hoort wat'. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen alleen onder strikte voorwaarden tot stand kunnen komen en dat investeringen in de markt en het parkeren gepaard moeten gaan met investeringen in landschappelijke inpassing en in een zorgvuldige terreininrichting.

Landschappelijke inpassing wil niet zeggen dat alle markt- en parkeeractiviteiten met behulp van grote groenvoorzieningen aan het zicht moeten worden onttrokken. Landschappelijke inpassing wil zeggen: het op een zodanige wijze ordenen van alle marktactiviteiten dat een logisch geheel ontstaat dat, aangevuld met voor de streek kenmerkende inrichtingsmiddelen, passend is in zijn omgeving.

2.4.2 Gewenste landschappelijke situatie

In de visie is de afwisseling tussen open en dichte elementen aan weerszijden van de Bornsestraat en de zichtbaarheid van die afwisseling zeer waardevol. Dit betekent dat het marktterrein niet vast moet groeien aan andere dichte eenheden langs de Bornsestraat, zoals het perceel van de familie Spijker, Bornsestraat 8. Ook het zicht op de Weerselosche Es is zeer waardevol. In deze visie kan het marktterrein in combinatie met het garageterrein van Krabbe beschouwd worden als een uit de kluiten gewassen erf, dat gekoppeld is aan de Bornsestraat, maar dat los ligt van andere erven. Het is dan ook essentieel om het toekomstig parkeerterrein aan de noordzijde van de Bornsestraat (Wesselink I) en het terrein ten zuiden van de Bornsestraat open te houden. De parkeerterreinen aan de zuidzijde van de Bornsestraat zijn door het ontbreken van bebouwing en opgaande beplanting niet te beschouwen als erven. Zij zouden dan ook zoveel mogelijk open moeten blijven waardoor bovendien het zicht op de Weerselosche Es behouden blijft. Toch dient het parkeren zelf niet op te vallen. Dit lijkt een tegenstrijdigheid maar is op te lossen door zogenaamde 'ha-ha's' toe te passen (zie hieronder).

Het marktterrein noch de parkeerterreinen hoeft/hoeven te worden verstopt achter groen. Door groensingels toe te passen, die loodrecht liggen ten opzichte van de Bornsestraat kunnen zowel het marktterrein als de parkeerterreinen worden gesegmenteerd. Daardoor wordt hun schaal teruggebracht tot die van andere elementen in de omgeving en is het niet nodig de straatzijde van het marktterrein of van de parkeerterreinen volledig dicht te planten. Een meer transparante beplanting in aansluiting op de wegbepanting langs de Bornsestraat (bijvoorbeeld boomrijen van zomereik) is hier meer op zijn plaats.

Aan de westzijde van marktterrein is op het grondgebied van de buurman (Bornsestraat 18) een coniferenhaag gelegen. Gezien de ligging ten opzichte van de Bornsestraat en het daarmee gepaard gaande zicht op de westzijde van het terrein wordt deze groenzone van 2 m1 voldoende geacht om deze zijde landschappelijke in te passen. Deze 2 m1 brede groenstrook is in onderhavig bestemmingsplan meegenomen en bestemd tot 'Groen/Afscherming'.

Voor het overige zorgen groensingels op naburige percelen, niet meegenomen in dit bestemmingsplan, voor een goede landschappelijke inpassing van het weekmarktterrein.

2.4.3 Relatie landschappelijke situatie en gewenste organisatie marktterrein

Het marktterrein zelf zou beter georganiseerd kunnen worden. Met name de hal en de opslag liggen niet op een logische plek. De hal ligt achter op het terrein, waardoor bezoekers eerst het hele terrein over moeten steken, alvorens ze de hal binnen kunnen gaan. Bovendien ligt de hal dicht op de eigendomsgrens, waardoor vooral aan de westzijde bijzonder weinig ruimte overblijft voor een passende omliggende groenvoorziening. De opslag ligt zodanig dat het laden en lossen in conflict komt met de bezoekersstromen.

Door de markthal en de opslag om te wisselen ontstaat een veel logischere indeling van het marktterrein. In die situatie kunnen direct aansluitend op parkeerterrein Wesselink I en centraal tegenover de parkeerterreinen ten zuiden van de Bornsestraat duidelijk vormgegeven bezoekersentrees worden gemaakt. Laden en lossen kunnen vanaf de Bornsestraat via een aparte ingang aan de westzijde van het marktterrein plaatsvinden. Een nieuwe hal kan achter de woonhuizen worden gesitueerd, waardoor een wat geleidelijkere overgang tussen kleine en grote gebouwen ontstaat. Bovendien kan bij nieuwbouw de architectuur van de hal beter dan nu het geval is aansluitend worden gemaakt op de kenmerkende architectuur van de streek. Wanneer de opslag op de huidige plek van de hal een plaats krijgt, kan zij veel beter worden ingepast dan nu het geval is.

De ligging van de ingangen dient logisch gericht te zijn op de parkeerterreinen Wesselink I en het bestaande parkeerterrein voor verkeer uit de richting Borne.

2.4.4 Relatie landschappelijke situatie en gewenste organisatie parkeerterreinen

Voor de parkeerterreinen geldt met name dat de rolhekken en het zicht op kapotgereden gras zeer storend overkomen. Het zou wellicht voor de hand liggen de parkeerterreinen te verstoppen achter dichte groensingels, maar daarmee zou het zo waardevolle zicht op de Weerselosche Es alsmede de waardevolle afwisseling tussen

open en dichte elementen verdwijnen. Terrein Wesselink I ligt zeer gunstig ten opzichte van het marktterrein (zonder barrières).

Ten opzichte van de huidige situatie zal de meest westelijke parkeerplaats ten zuiden van de Bornsestraat verdwijnen. Hierdoor wordt duidelijk een concentratie voorgestaan van de parkeervoorzieningen. Daarbij hoort ook dat de noordelijke parkeerplaats (Wesselink I) als zodanig wordt ingericht.

Voorgesteld wordt om de beide parkeerterreinen aan weerszijden van de Plegtsweg in te passen door ha-ha's toe te passen (zie p. 14 en profiel 2 en 3 op de plankaart). Dit inrichtingsmiddel is afkomstig uit de Engelse landschapsstijl. Het betreft een aan het oog onttrokken hoogteverschil tussen twee terreindelen, waardoor het lijkt dat het maaiveld doorloopt, terwijl er toch een functionele scheiding ontstaat (maar dus geen ruimtelijke scheiding). Door een grondlichaam te combineren met een greppel kan een doorlopende grasvlakte worden gesuggereerd. Achter de grondlichamen kan geparkeerd worden. De grondlichamen dienen zo hoog te zijn dat zij het zicht op het maaiveld van het parkeerterrein ontnemen. De geparkeerde auto's mogen (op marktdagen) wel zichtbaar zijn. Bezoekers houden zo overzicht over waar de ingang tot het marktterrein is en kunnen na hun bezoek hun auto makkelijk terugvinden. Op de niet-marktdagen is er vanaf de Bornsestraat vrij zicht over de ha-ha's op de Weerselosche Es. Het werken met hoogteverschillen heeft als bijkomend voordeel dat het publiek beter naar vaste oversteekpunten en entrees kan worden geleid, zonder dat er hekwerken of beplantingen nodig zijn. De ha-ha's dienen te worden geconstrueerd met deugdelijke grondkerende elementen, die alleen vanaf de parkeerterreinen zelf zichtbaar mogen zijn. De beplanting op de ha-ha's bestaat uit gras, langs de Plegtsweg en de Bornsestraat kunnen enkele boomrijen van zomereik worden toegepast. Bij het aanleggen van de ha-ha's dient rekening te worden gehouden met bestaande beplantingen. Wortels van bomen mogen niet door grondwerkzaamheden worden beschadigd.

De toegangen tot de parkeerterreinen dienen te worden beperkt tot één in- en uitgang per terrein en eventueel één nooduitgang. Deze uitgangen kunnen met een houten slagboom worden afgesloten in plaats van met niet in de omgeving passende rolhekken. De parkeerterreinen zelf kunnen optimaal voor parkeren worden ingericht. Aan de noordzijde van de Bornsestraat is een dichte verharding mogelijk, gecombineerd met afvoergoten die naar zogenaamde poreuze betonbuizen leiden, waardoor te bereiken is dat 50% van het oppervlakte de grond in kan. Aan de zuidzijde worden de inritten verhard met een klinkerverharding en de rijlopers krijgen een halfopen verharding, bijvoorbeeld grasbetonstenen, waardoor een optimale intrekking van het oppervlaktewater is gegarandeerd. De parkeervakken zelf blijven onverhard.

2.4.5 Samenvattend: gewenste landschappelijke inpassing

Samenvattend kan over de gewenste landschappelijke inpassing van het markt- en het parkeerterrein het volgende worden gezegd:

- de randen dienen zorgvuldig te worden vormgegeven. Daar waar dichte houtsingels worden voorgesteld dient een minimaal 7 meter brede strook te worden ingericht als groenvoorziening. Daar waar ha-ha's worden voorgesteld dient een minimaal 8 (Plegtsweg) tot 12 meter brede strook (Bornsestraat) te worden gereserveerd;
- (nieuwe) bebouwing dient aan te sluiten op de kenmerkende architectuur in de omgeving. Dit wil zeggen dat gebruik moet worden gemaakt van rode metselsteen, kappen met rode dakpannen, donker houtwerk en witte kozijnen;
- voor beplanting dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van inheemse (loofhout)soorten. Voornaamste boomsoort is zomereik, als struiken kunnen onder andere braam, Gelderse roos, hazelaar, mei- en sleedoorn worden toegepast. Er is een duidelijk onderscheid tussen de houtsingels loodrecht op de Bornsestraat en langs de noordrand van het marktterrein en de beplanting langs de Bornsestraat.

2.5 Activiteiten: overheveling van een deel van de activiteiten van VOF Busscher

Op de terreinen van de exploitant worden verschillende activiteiten ontwikkeld, marktactiviteiten, marktondersteunende activiteiten en handelsactiviteiten (zie paragraaf 4.2.2 Activiteiten).

Sinds het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan is een groot deel van de handelsactiviteiten verplaatst naar een bedrijventerrein in het Duitse Nordhorn. Het betreft hier het voorraadbeheer voor markt- en handelsactiviteiten. Hierdoor blijft het ruimtebeslag in Weerselo beperkt tot een kleine werkvoorraad. De buitenopslag is derhalve bijna geheel verdwenen (3000 m²).

De nu achtergebleven handelsactiviteiten zijn in het ontwerp-bestemmingsplan positioneel bestemd, omdat deze personeelsgebonden zijn aan de locatie. Het betreft hier de handel in aanhangwagenonderdelen en lasapparatuur, alsmede verhuur en constructiewerkzaamheden. Het gaat in totaal om ongeveer 800 m² aan totale handelsoppervlakte (binnen).

Omdat een verplaatsing van de handelsactiviteiten inmiddels heeft plaatsgevonden, kan het vrijgekomen terrein anders ingedeeld, c.q. uitgebreid worden, zij het onder strikte voorwaarden (zoals beschreven in paragraaf 2.7).

2.6 De omvang van de bebouwing (oppervlakte en hoogte)

Onder omstandigheden (zie paragraaf 2.7 De mogelijkheid van uitbreiding van het bedrijf) is uitbreiding mogelijk. De uitbreiding mag maximaal 10% van het bestaande bebouwde oppervlak (ca. 4200 m²) beslaan.

Daarnaast is het mogelijk dat er ook een verdieping ten behoeve van de markt in gebruik genomen kan worden. Hiervoor zal echter niet meer parkeergelegenheid nodig dienen te zijn, wat betekent dat wanneer er markt op de verdieping ontstaat, dit elders op het terrein zal moeten vervallen.

In aansluiting op de bestaande bebouwing in de omgeving en ter beperking van visuele hinder is de maximale goothoogte voor gebouwen 4 m¹. Daarbij wordt een nokhoogte van maximaal 8 m¹ toegestaan. Voor de gebouwen is passend in de voor de omgeving karakteristieke bouwstijl een kap voorgeschreven. Uitbreiding van marktactiviteiten in kelders en souterrains zal worden tegengegaan.

2.7 De mogelijkheid van uitbreiding van het bedrijf

Wij streven ernaar de Weerselose weekmarkt in zijn huidige omvang vast te leggen. Groei van de weekmarkt is niet het scenario dat ons voor ogen staat. Tegelijkertijd is het duidelijk dat een onderneming die geen enkele bewegingsvrijheid heeft ten opzichte van een bestaande situatie, niet levensvatbaar is. Dit zou strijdig zijn met het streven naar behoud van de weekmarkt. Daarom staan wij in dit plan, onder voorwaarden, een uitbreiding van de bebouwing van het bedrijf met maximaal 10% toe.

Bij uitbreiding gaat het in concreto om het volgende:

- het bebouwd oppervlak op het bedrijfsterrein (oppervlakte bestemmingsvlak) mag op de huidige locatie in het buitengebied met maximaal 10% uitgebreid worden ten opzichte van de bestaande omvang.

Het kan hier allereerst gaan om uitbreiding van bestaande gebouwen. Daarbij wordt gedacht aan bebouwingsverbetering van de bestaande bebouwing, zoals een verwarmd kassagebouw, sanitaire voorzieningen en een kantoor (bevindt zich op dit moment nog ondergeschikt in één van de woningen).

Daarnaast is het ook mogelijk om over te gaan tot sloop van de bestaande markthal en deze elders op het marktterrein te herbouwen. Deze zou dan meer centraal op het terrein gesitueerd kunnen worden. Op de plankaart is een gebied aangegeven, waarbinnen deze nieuwbouw mag plaatsvinden. Een meer centrale ligging van de hal heeft enkele belangrijke voordelen vanuit landschappelijk oogpunt:

- nu ligt de markthal ver op het achterterrein, waardoor de structuur langs de Bornsestraat van een afwisseling van bebouwingsclusters en open landschap

wordt verstoord; door een verdere clustering van bebouwing wordt de kenmerkende afwisselende structuur langs de Bornsestraat weer hersteld;

- het storende effect van de markthal voor de omgeving wordt minder, doordat de nieuwe hal meer verscholen komt te liggen achter de bestaande bebouwing en het aanwezige afschermende groen.

(zie ook paragraaf 2.4.3).

Van belang hierbij is vast te stellen wat de uitgangssituatie is: wat merken wij in dit kader aan als 'bestaand'. Zowel de oppervlakte qua gebruik als qua bouwen wijkt feitelijk af van hetgeen in het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Dit gebruik (ten dele in strijd met het bestemmingsplan) bestaat al gedurende een periode van jaren. Van gemeentewege is hiertegen aanvankelijk niet opgetreden. Gezien een en ander achten wij het op dit moment, gelet op de jurisprudentie op dit punt, *niet* mogelijk hiertegen nog op te treden. Als bestaand gebruik hebben wij daarom aangemerkt het gebruik (inclusief bouwen) dat bestond ten tijde van de gemeentelijke opnemings van het terrein in 1995. Deze is als zodanig positief bestemd op de plankaart.

Om gebruik te kunnen maken van deze flexibiliteitsmogelijkheden dient het bedrijf aan een aantal voorwaarden te voldoen. Deze voorwaarden zijn gericht op het bewerkstellingen van het gewenste eindplaatje en opgenomen in artikel 12 van de voorschriften.

2.8 Cultuurhistorische kwaliteit van bebouwing

Geen van de gebouwen is opgenomen op de gemeentelijke of de rijksmonumentenlijst; ook is de kwaliteit niet dermate bijzonder dat wij een beschermingsregeling van het cultuurhistorische karakter van bepaalde gebouwen noodzakelijk achten. Wel achten wij het karakter van de boerderij van het voormalige erf Wesselink I (Bornsestraat 12) dermate waardevol dat deze in principe behouden zou moeten worden. In de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid is dit daarom opgenomen. Deze bepaling biedt geen volledige bescherming aan het gebouw als zodanig, maar wel willen wij hiermee bewerkstelligen dat een wijziging van het plan dusdanig wordt opgesteld dat met de karakteristieke waarde van het gebouw rekening wordt gehouden.

2.9 De opslag van goederen

zie paragraaf 2.4 Landschappelijke inpassing

Binnen de 50 m¹-zone van het bouwvlak van de boerderij ten noorden van het marktterrein is een deel van de gronden gereserveerd voor opslag. De keuze voor

deze locatie is mede ingegeven omdat dit deel niet gebruikt kan worden als marktterrein, doordat het zich binnen de stankcirkel van nabijgelegen boerderij bevindt.

2.10 Parkeren/ontsluiting van de terreinen

Voor de inpassing van de markt in al haar facetten, dient ook het parkeren goed geregeld te worden. Daarom hebben wij gekozen voor het formaliseren van 3 parkeerterreinen. Ten noorden van de Bornsestraat wordt een parkeerterrein aangelegd met een capaciteit van ongeveer 250 auto's. Dit terrein wordt verhard en kent 1 gezamenlijke in- en uitrit. Een aparte in- en uitrit is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet gewenst. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk beperken van in- en uitritten op de Bornsestraat om hier de verkeersveiligheid te vergroten. Daarom worden de parkeerterreinen ten zuiden van de Bornsestraat ook ontsloten via de Plegtsweg.

Ten zuiden van de Bornsestraat worden de twee parkeerterreinen aan weerszijden van de Plegtsweg, gelegaliseerd. Deze worden deels voorzien van een klinkerverharding (de in- en uitritten) en halfverharding (de rijlopers). De parkeervakken blijven onverhard. De parkeerterreinen kunnen alleen gebruikt worden wanneer de markt in bedrijf is (in de regel elke zaterdag en op bijzondere feestdagen). De twee terreinen bieden een capaciteit van ongeveer 750 auto's. Daarmee wordt in de parkeerbehoefte voorzien.

Ten tijde van het opstellen van dit plan is nóg een terrein in gebruik voor parkeren: een terrein dat grenst aan de meest zuidwestelijke punt van het plangebied. Gezien de afstand tot het marktterrein, de landschappelijke ligging en beschikbare capaciteit op de bovengenoemde terreinen is het wenselijk dat dit terrein haar oorspronkelijke agrarische functie weer terugkrijgt. Het is dan ook niet meegenomen in dit bestemmingsplan, waardoor automatisch wordt teruggevallen op het vigerende bestemmingsplan buitengebied, waarin de locatie als agrarisch gebied is bestemd.

Via twee inritten aan de Bornsestraat kunnen de parkeerterreinen Wesselink II en Wesselink III bereikt worden met de auto. De uitritten zijn gesitueerd aan de Plegtsweg.

Er zijn twee voetgangersontsluitingen opgenomen voor de oversteek naar het marktterrein. Aan de zuidzijde van de Bornsestraat komt een looproute, die duidelijk gescheiden wordt van de rijbaan ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer. De oversteeken met de Bornsestraat nabij de toegangen van de markt en de parkeerterreinen moeten voor de bezoekers logisch zijn. De snelheid van het autoverkeer moet ter plaatse worden verlaagd, horizontale elementen moeten het attentieniveau verhogen (lichtmasten, groen etc.) en de voetganger moet (eventueel) in twee fasen kunnen oversteken (middengeleider).

Ter regulering van voetgangersstromen is in het verleden gesproken over de aanleg van een tunnel voor voetgangers onder de Bornsestraat. Gezien de investeringen die hiermee gemoeid zijn, het beperkte gebruik (één dagdeel in de week) en de alternatieve mogelijkheden voor regulering van de voetgangersstroom, achten wij de aanleg van een tunneltje niet haalbaar en bovendien onnodig.

Excesparkeren is een gegeven en is vrijwel niet oplosbaar. Het plaatsen van een parkeerverbod is bijvoorbeeld alleen effectief als er ook tegen opgetreden wordt. Vervolgens kan met infrastructurele maatregelen (groen of palen) voorkomen worden dat in de bermen geparkeerd wordt. De kosteneffectiviteit van de maatregelen is beperkt als het om ca. 8 piekdagen per jaar gaat. Een tussenoplossing is om op slechts die locaties aan te pakken waar het bermparkeren uit oogpunt van verkeersveiligheid ongewenst is (nabij de ingangen en aansluitingen parkeerterreinen en Plegtsweg).

Met de exploitant is in de overeenkomst van 21 juni 2001 afgesproken dat deze het parkeerterrein aan de noordzijde van de Bornsestraat zo spoedig mogelijk na het van kracht worden van het onderhavige bestemmingsplan zal aanleggen.

2.11 Laden en lossen door handelaren

Het laden en lossen van de handelaren vindt plaats op eigen terrein. Via parkeerterrein Wesselink I krijgen de handelaren toegang tot het marktcomplex. Dit parkeerterrein kan tevens dienst doen als opstelterrein voor handelaren die een dag eerder arriveren. Op het terrein kan echter niet worden gekampeerd.

2.12 Laden en lossen door particulieren

Het laden en lossen van goederen vinden slechts plaats op het parkeerterrein Wesselink I. De verkeersveiligheid laat andere locaties niet toe!

2.13 Doorgaand verkeer op de Bornsestraat

Door de bezoekersstromen voor de ingangen van de markt te scheiden van het doorgaande verkeer zal de verkeersveiligheid aanzienlijk verbeteren. Door de centrale oversteekvoorzieningen zal het doorgaande verkeer op zaterdag en piekmomenten deels ondergeschikt worden gemaakt aan de bezoekersstromen. Uit oogpunt van massaliteit is dit functioneel noodzakelijk. De doorgaande stroom ondervindt nabij de ingangen hinder die geconcentreerd en beheersbaar is. Het is duidelijk en overzichtelijk wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

2.14 Ontsluiting bij calamiteiten: de noodweg

De noodweg is in het verleden aangelegd voor gebruik door nooddiensten. In een eerder juridisch geschil heeft de rechter aangegeven dat de weg inderdaad alleen bedoeld is voor de bereikbaarheid van het marktterrein voor hulpverleningsdiensten, en dus niet door automobilisten of voetgangers gebruikt mag worden die hun auto elders hebben geparkeerd. Een ander argument om de noodweg niet als ontsluitingsweg te gebruiken is dat het perceel van de familie Spijker door een intensiever gebruik van de weg nog verder wordt ingesloten door de activiteiten ten behoeve van de Weerselose Markt. Een en ander sluit ook aan op het oordeel van het provinciaal bestuur in het kader van de goedkeuring van het bestemmingsplan 1994.

De weg blijft ook tijdens de planperiode als noodweg gehandhaafd. Enkele bomen worden gerooid en vervangen door jonge aanplant. Bovendien wordt langs de weg groen gaas aangebracht in verband met de landschappelijke inpassing.

2.15 Woningen en bedrijfswoningen

De vier woningen op het marktterrein worden aangemerkt als dienstwoning bij de weekmarkt.

In de procedure van het bestemmingsplan van 1994 is van de zijde van de exploitant naar voren gebracht dat de woningen binnen het plangebied niet als dienstwoning bestemd moeten worden. De Provinciale Planologische Commissie heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen bestemming van maximaal 2 woningen als 'Woon-doeleinden', bij voorkeur de woningen aan de Bornsestraat. Wij nemen dit standpunt niet over, omdat zij ten dienste staan van de markt.

2.16 Marktdagen

Naast het feit dat iedere zaterdag (8.00-14.00 uur) marktdag is, worden er extra markten gehouden op de tweede paasdag, koninginnedag, hemelvaartsdag en tweede pinksterdag. Daarnaast is er in de eerste helft van maart nog een 3-daagse antiekmarkt. Deze frequentie kan gehandhaafd blijven. Uitbreiding van het aantal dagen in de week of van het aantal feestdagen waarop een bijzondere markt plaatsvindt, achten wij vooralsnog niet gewenst. Een en ander zal ook in een marktverordening worden vastgelegd.

2.17 Het karakter van de markt

Om het karakter van de markt te versterken en te verbeteren is het belangrijk om aandacht te schenken aan de volgende aspecten (in willekeurige volgorde):

- looproute, opstelling en bewegwijzering kramen;
- veiligheid en voorzieningen voor de bezoekers;
- algehele uitstraling van de markt (intern en extern);
- opslag op het marktterrein.

Door een looproute over de markt te realiseren kan duidelijkheid worden geboden aan de bezoekers. Men weet dat als men de route volgt, men langs alle kramen komt. Naast de route is ook de ordening en vindbaarheid van de kramen zeer belangrijk, zowel voor de ondernemers als de bezoeker. Het verbeteren van de ordening kan plaatsvinden door het clusteren van typen aanbod (kleding, antiek, tuin, etc.) en bewegwijzering over de markt.

Aangezien er wekelijks vele bezoekers op de markt komen, moet er op het marktterrein ook aandacht worden besteed aan de veiligheid. Doorstroming, voldoende in-/uitgangen en een route voor 'hulpverlenend' verkeer zijn daarbij belangrijke aspecten. Horecavoorzieningen verlengen de verblijfsduur van de marktbezoeker. Andere gewenste voorzieningen bij een dergelijke markt zijn toiletten (ter voorkoming van wildplassen) en een informatiepunt voor de bezoekers (EHBO, informatie over de markt, gevonden voorwerpen, etc.)

Een ander aspect is de uitstraling van de markt, zowel van buiten als op het terrein. Een markt heeft altijd een wat chaotisch en rommelig karakter, wat ook de sfeer op de markt bepaalt. Ondanks dat rommelige karakter moet er aandacht zijn voor de presentatie en uitstraling van bijvoorbeeld de markthal en de kramen.

Op het marktterrein moet voldoende ruimte zijn voor opslag van goederen. Die opslag is bij voorkeur niet zichtbaar voor het publiek, maar aan de rand van de markt geclusterd. Daarvoor is binnen de 50 m¹-zone vanaf het bouwvlak van de boerderij ten noorden van het terrein, in een strook van 15 m¹ breed, ruimte gereserveerd.

Al deze maatregelen kunnen leiden tot een prettiger marktomgeving en een beter economisch functioneren van de markt.

3. JURIDISCHE VERTALING

3.1 Inleiding en uitgangspunten

In deze paragraaf worden alleen de juridische hoofdlijnen besproken. Voor een bespreking van de systematiek van het plan verwijzen wij naar hoofdstuk 8. Bij het vertalen van het beleid in een juridische regeling voeren wij een tweesporenbeleid:

- een goede en handhaafbare regeling in het bestemmingsplan (paragraaf 3.2 t/m 3.4);
- waar dat nodig is het inschakelen van andere juridische instrumenten (paragraaf 3.5 en volgende).

3.2 Het bestemmingsplan

De bestemmingsregeling heeft een tweeledig karakter. Enerzijds is de regeling *conserverend* van aard, anderzijds is de regeling *ontwikkelingsgericht*. In het plan is de mogelijkheid opgenomen het bedrijf voort te zetten, zoals aangegeven op de plankaart. Dit betekent dat nieuw parkeerterrein dient te worden aangelegd, en huidige ruimte dient te worden omgezet naar het oorspronkelijk, agrarisch gebruik. Van de ontwikkelingsmogelijkheid (10 % uitbreiding) kan gebruik gemaakt worden indien aan deze voorwaarden is voldaan.

Een en ander is mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Daaraan zijn echter wel dwingende voorwaarden gebonden die te maken hebben met de uitstraling naar de omgeving. Ontwikkeling en uitbreiding zijn dus alleen mogelijk als er tegelijkertijd ook geïnvesteerd wordt in inpassing en uitstraling.

3.3 Handhaving van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om vorm te geven aan het ruimtelijk beleid. In deze paragraaf wordt aangegeven op welke wijze uitvoering kan worden gegeven aan een aantal gewenste ontwikkelingen. Door middel van enerzijds positieve bestemmingen en anderzijds uitsluiting van bepaalde activiteiten en functies kunnen daarnaast ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan. De doelstellingen van het ruimtelijk beleid kunnen echter slechts verwezenlijkt worden indien de voorschriften van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient daarom zelf haar voorschriften na te leven en zorg te dragen dat ook anderen zich aan deze voorschriften houden.

Kunnen

De grondgebruikers kunnen voorschriften uit het bestemmingsplan pas (bewust) naleven als zij weten welke voorschriften gelden. Informatieverstrekking is daarom van wezenlijk belang. Deze zal plaatsvinden in de vorm van overleg, informatiebijeenkomsten, en dergelijke. De nagestreefde heldere formulering en toelichting van de voorschriften in het onderhavige bestemmingsplan bevordert de kennis(overdracht) van wat rechtens wel en niet toelaatbaar is.

Willen

Een tweede voorwaarde voor naleving is het creëren van een draagvlak voor beleid en daaruit voortvloeiende regelgeving, zowel bij de exploitanten van de weekmarkt als bij omwonenden. De gemeente heeft hiertoe een weloverwogen en actueel beleid geformuleerd; voorlichting aan en overleg met diverse betrokkenen (exploitanten, omwonenden, provincie) speelt daarin een belangrijke rol. Een gemeente die haar eigen beleid serieus neemt, draagt bij aan het verkrijgen van een groter maatschappelijk draagvlak. De gemeente wil hier blijk van geven door onder meer -zoals gezegd- een actieve voorlichtende rol te spelen, controleerbare voorschriften te stellen, haar eigen voorschriften consequent toe te passen (onder meer bij het uitoefenen van wijzigingsbevoegdheid) en op een evenwichtige wijze te reageren op overtredingen van de voorschriften. Bovendien is op 21 juni een overeenkomst gesloten met onder meer de weekmarkt als onderwerp.

Moeten

Grondgebruikers en bewoners die niet kunnen of willen naleven zullen soms toch moeten naleven. Indien een overtreding geconstateerd wordt, kan naleving worden afgedwongen door middel van bestuursrechtelijke sancties, of de overtreding kan bestraft worden met strafrechtelijke sancties. Het is noodzakelijk dat er duidelijkheid bestaat in welke gevallen, op welk moment en met welk instrument gehandhaafd zal worden: dit bevordert de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid.

Het handhavingsbeleid dient bestuurlijk ondersteund te worden door het vrijmaken van personele en financiële middelen.

Maar ook privaatrechtelijk is er met het sluiten van de overeenkomst van 21 juni een basis gecreëerd voor handhaving.

Technische aspecten

Handhaven staat of valt met een goed meet- en bewakingssysteem. Monitoring betekent het gestructureerd verzamelen en bijhouden van gegevens om:

- de Ausgangssituatie vast te leggen (dit is onder meer van belang als handhaving uitloopt op procedures voor de rechtbank, of schadeclaims aan de orde komen);
- te kunnen signaleren dat er iets mis is;
- te kunnen evalueren: is het beleid goed, is bijstelling nodig?

Met de gegevens, materialen en hulpmiddelen die normaliter bij de gemeente aanwezig zijn, kan een goed monitoringssysteem worden opgezet. Voorbeelden zijn luchtfoto's uit de periode van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, inventarisatiekaarten en een systematische registratie van verleende bouwvergunningen en vrijstellingen. De afgelopen jaren zijn veelvuldig op regelmatige tijden luchtfoto's gemaakt.

3.4 Regeling per bestemming

3.4.1 De bestemming Marktterrein -MT-

Uitgangspunt voor het bestemmingsvlak is de bestaande situatie: de begrenzing van de bestemming in het geldende plan. Binnen het bestemmingsvlak zijn enkele bouwvlakken aangegeven: rond alle bestaande gebouwen (bedrijfsgebouwen én woningen).

3.4.2 De bestemming Permanent Parkeerterrein -PT-

Deze bestemming rust op de terreinen die gebruikt worden voor het parkeren door bezoekers.

Het terrein aan de noordkant van de Bornsestraat is nu in gebruik als weiland maar mag op basis van het voorliggende bestemmingsplan worden ingericht als permanent verhard parkeerterrein. De randen hebben een groenbestemming gekregen.

3.4.3 De bestemming Permanent Parkeerterrein/Opslag - PT/O -

Binnen de zone van 50 m¹ vanaf het bouwvlak van de boerderij ten noorden van het plangebied is een strook met een breedte van 15 m¹ opgenomen die is bedoeld voor parkeren én opslag ten behoeve van de markt.

3.4.4 De bestemming Groen/Parkeren -G/P-

Deze bestemming is opgenomen voor de twee parkeerterreinen ten zuiden van de Bornsestraat, aan weerszijden van de Plegtstraat. Op deze gronden mag eenmaal per week, en bij eventuele hoogtijdagen, worden geparkeerd. Er mogen geen gebouwen worden opgericht. De in- en uitritten naar en van de parkeerterreinen mogen verhard door middel van een klinkerverharding. Voor de rijlopers op het parkeerterrein geldt een halfopen verharding. De parkeervakken zelf blijven onverhard.

3.4.5 De bestemming Groen/Landschapselement -G/L-

De stroken langs de zuidelijke parkeerterreinen zijn bestemd tot 'Groen/Landschapselement' zodat op deze gronden de profielen 2 en 3 op de plankaart kunnen worden aangelegd. Het gaat daarbij om de realisatie van de eerder beschreven ha-ha's. De bestemming wordt op een aantal punten doorkruist door toegangen voor verkeer en voetgangers. De exacte ligging van de ha-ha langs de Bornsestraat is nog niet bekend. De strook met de bestemming Groen/Landschapselement is breder dan de vereiste 12 meter (zie profiel 2). Als de definitieve inrichting bekend is en de ha-ha direct langs de Bornsestraat komt te liggen hebben Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om de resterende gronden aan de zuidzijde van dit bestemmingsvlak te wijzigen in de bestemming 'Groen/Parkeren'. Deze kunnen dan bij het parkeerterrein worden getrokken.

3.4.6 De bestemming Groen /Afscherming -G/A-

Binnen deze bestemming dient aanplant plaats te vinden die dient om het marktterrein af te schermen van het buitengebied. Tevens is de noodweg ten noorden van het terrein meegenomen in deze bestemming.

3.4.7 De bestemming Tuin

Deze bestemming is gereserveerd voor de tuin bij de diverse woningen in het plangebied. Op de gronden mag slechts beperkt worden gebouwd.

3.4.8 De bestemming Verkeersdoeleinden -V-

Deze bestemming rust op de Bornsestraat en de Plegtsweg, met bermen en sloten. In principe is de kadastrale grens bepalend geweest bij het bestemmen.

3.5 De algemene voorschriften

In nagenoeg ieder bestemmingsplan wordt ook een algemene vrijstellingsbepaling opgenomen. We hebben er in dit geval vanaf gezien om ook de mogelijkheid te bieden om 10% af te wijken van de maatvoering die in de bestemmingsvoorschriften (hoofdstuk 2 van de voorschriften) is opgenomen. De maten die in het plan zijn opgenomen en de flexibiliteitsbepalingen daarbij zijn heel bewust en precies opgenomen. Om die reden is er geen reden ook via een algemene bepaling nog extra flexibiliteit te bieden.

Er is een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor o.a. het aanbrengen van veranderingen in de bouwgrenzen ter correctie van kleine afwijkingen of onnauwkeurigheden op de plankaart.

De afwijking is niet mogelijk wanneer de andere bestemmingsvoorschriften expliciet in de mogelijkheid van afwijking voorzien.

3.6 Inzet ander juridisch instrumentarium

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om het gewenste eindbeeld te bereiken. De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn verbonden aan voorwaarden. De voorwaarden zijn alle gericht op het bereiken van een verbetering van de situatie ter plaatse.

De instrumenten kan men onderverdelen in actieve en passieve instrumenten.

Actief zijn die instrumenten waarvan de inzet niet direct afhankelijk is van een actie van de partij waarmee de gemeente een bepaalde ontwikkeling in gang wil zetten. Dit is bij een bestemmingsplan wel het geval: het bestemmingsplan speelt bij voorbeeld pas een rol bij de aanvraag om bouwvergunning of een verzoek om functiewijziging. Bij actieve instrumenten moet men denken aan de overeenkomst (wederzijdse afspraken die tot actief handelen kunnen noodzaken) of onteigening.

Passieve instrumenten zijn instrumenten waarvan de inzet afhankelijk is van een actie van de andere partij dan de gemeente. Dit is bij vergunningen het geval. De gemeente geeft alleen een vergunning als erom is verzocht. Andere passieve instrumenten zijn instrumenten waarmee de gemeente kan afdwingen dat de adressant zich overeenkomstig de regels gedraagt (bestuursdwang, strafrecht).

Hieronder bespreken wij diverse instrumenten die mogelijk inzetbaar zijn.

3.6.1 Privaatrecht

Bij het privaatrecht moet men denken aan de overeenkomst. De overeenkomst dient bepalingen te bevatten die zijn gericht op verbetering van de situatie ter plaatse. Een overeenkomst is een tweezijdig instrument, waarvan de inzet afhankelijk is van instemming van (minimaal) twee partijen. Het ligt voor de hand dat daarin voor beide contractspartijen voordelen aanzitten (en niet louter nadelen). Beide partijen geven en nemen.

Uit het bestemmingsplan blijkt welke verbeteringen de gemeente ziet. Dit vraagt om investeringen van de exploitant van het marktterrein en toebehoren.

De gemeente heeft met onder meer de exploitant een overeenkomst gesloten waarin enkele belangrijke aspecten zijn vastgelegd: aanleg groen en sloot, gebruik en inrichting noodweg e.d.

3.6.2 Onteigening

Het instrument van onteigening is een zwaar middel. De gemeente ontnemt met dit instrument iemands eigendom. Zij kan dit instrument inzetten als het algemeen belang vraagt – in dit geval – om daadwerkelijke realisering van bepaalde bestemmingen, terwijl de eigenaar van de gronden dit niet wil doen. Men kan bijvoorbeeld denken aan het inrichten van een van de aangegeven parkeerterreinen die nog niet is gerealiseerd, omdat de verkeerssituatie daar om vraagt. Of bij de aanleg van groen. Belangrijk nadeel is dat de kosten die ermee zijn gemoeid, voor rekening van de gemeente zijn: zowel de aankoop van de grond als de aanleg van de gewenste voorzieningen. Nadien ontstaan ook beheerskosten voor de gemeente.

3.6.3 Kapverordening

Het gaat hier om een defensief instrument. Wil de gemeente bepaald aangegeven soorten beplanting in stand houden, dan kan zij voor het kappen een vergunning eisen.

3.6.4 Marktverordening

De marktverordening kent algemene regels en regels die gelden voor vergunningen. Voor de Weerselose markt geldt de algemene verordenende bevoegdheid van de gemeente. Zij kan algemene regels stellen voor de hygiëne, veiligheid, openbare orde e.d. In die zin is het een belangrijk instrument.

3.6.5 Algemene Plaatselijke Verordening

De gemeente kan de regels die zijn opgenomen in de APV ook inzetten om de situatie op de markt te reguleren/verbeteren.

DEEL B - ACHTERGRONDEN

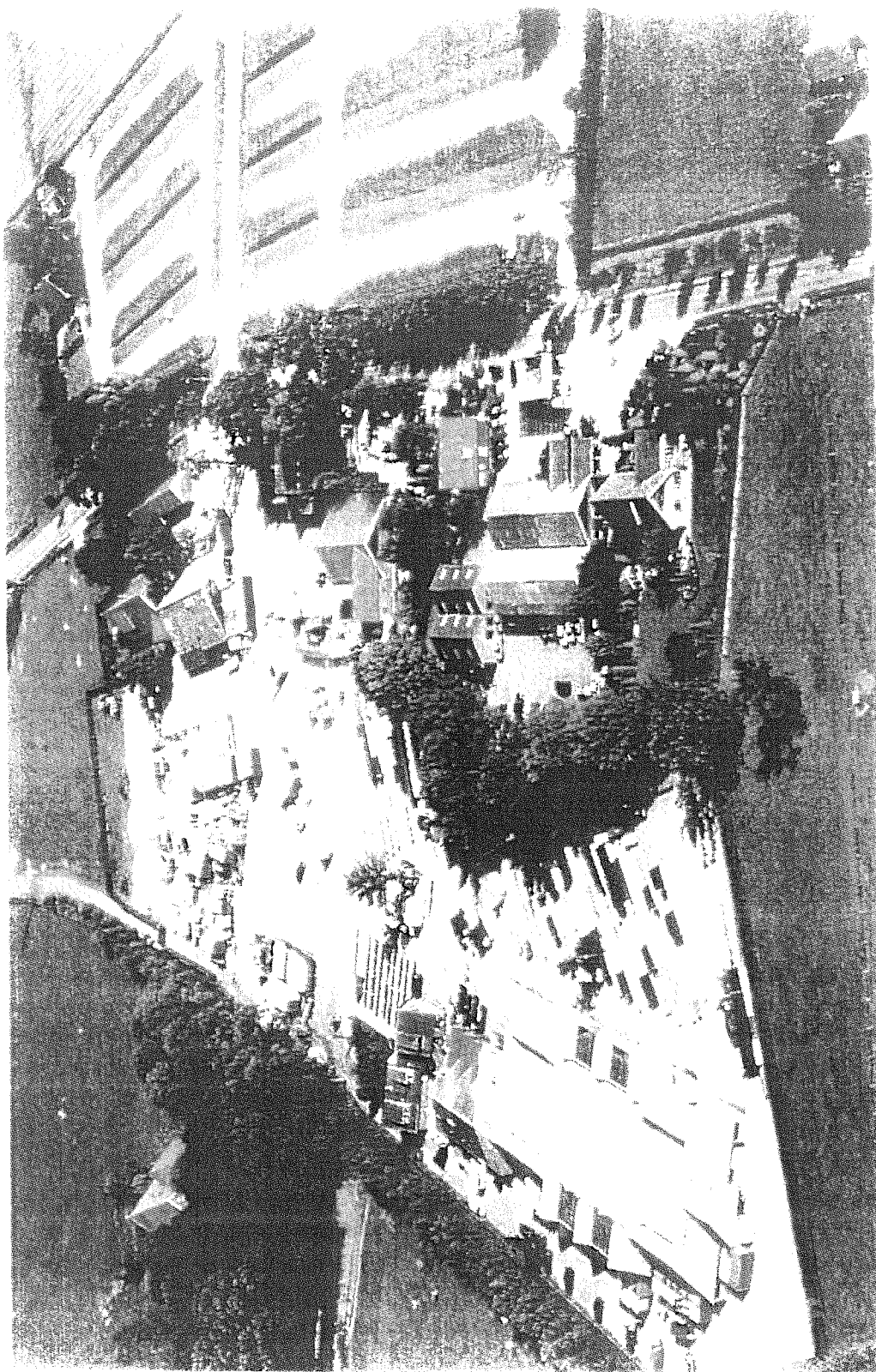


Foto 3 – Luchtfoto van het terrein (1999)

4. EEN BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE SITUATIE

4.1 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied, voor zover gelegen ten noorden van de Bornsestraat, geldt het 'Bestemmingsplan Buitengebied 1971'¹; zie figuur op volgende pagina. Een deel van het plangebied is in dit plan bestemd als 'Opslagterrein', met de nadere aanduiding 'M.A.', op basis waarvan het houden van markten is toegestaan. Deze bestemming rustte niet alleen op het huidige marktterrein, maar ook op een perceel ten westen hiervan dat buiten het huidige plangebied ligt. De totale oppervlakte van het terrein in dat plan bedraagt circa 160 x 100 m² (circa 1,6 ha). In 1989 is een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied vastgesteld. Het terrein van de weekmarkt is daarbij buiten beschouwing gelaten, omdat dit in een apart plan geregeld zou worden. Een gedeelte van het perceel dat in 1971 voor het houden van markten bestemd is (ten westen van het huidige marktterrein), is toch in het nieuwe plan Buitengebied meegenomen. De reden hiervoor is dat de exploitant van de weekmarkt dit perceel nooit heeft kunnen verwerven. Verwerving heeft wel plaatsgevonden aan de oostzijde. De gedachte van het gemeentebestuur was om het oude bestemmingsvlak voor de markt uit 1971 om te klappen van de westzijde naar de oostzijde. Daarom zijn deze wel verworven percelen eveneens buiten het plan Buitengebied van 1989 gelaten.

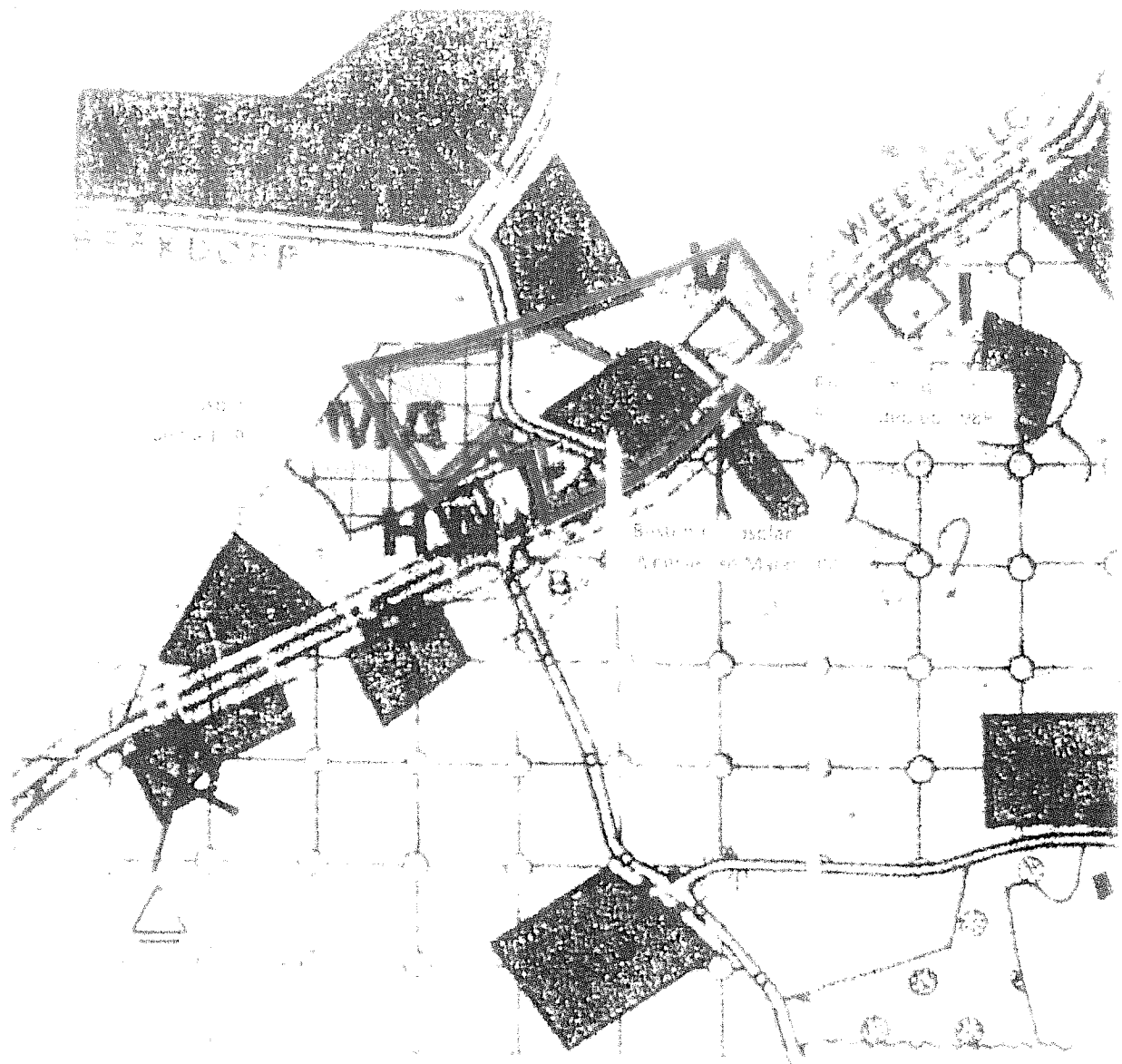
Voor het terrein ten oosten van de voormalige Beekdorpweg (een voormalig agrarisch bedrijf) geldt eveneens het oude plan Buitengebied. Dit perceel heeft een agrarische bestemming. Het huidige terrein van de exploitant werd vroeger doorsneden door een nu opgeheven gedeelte van de Beekdorpweg. Dit had een wegbestemming.

De Bornsestraat alsmede de percelen ten zuiden daarvan zijn bestemd in het plan 'Buitengebied 1989'.² De Bornsestraat heeft hierin de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. De (parkeer)terreinen ten zuiden van de Bornsestraat hebben de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Het aan de zuidzijde gelegen erf heeft de bestemming 'Woondoeleinden'.

¹ Vastgesteld door de raad bij besluit van 2 oktober 1971, goedgekeurd bij besluit van 19 december 1972 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 21 november 1979.

² Vastgesteld door de raad bij besluit van 22 augustus 1989, goedgekeurd bij besluit van 17 april 1990 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 20 augustus 1992.

Figuur 1 – Overzicht diverse bestemmingsplannen voor het marktterrein



4.2 Momentopname van het gebied bij het maken van dit plan

In het voorstadium van dit bestemmingsplan is door het bureau DHV Oost-Nederland BV al een groot aantal gegevens verzameld. Een gedeelte van de tekst van deze paragraaf is aan het Dossieronderzoek van DHV ontleend.

4.2.1 Landschappelijke inpassing

Huidige landschappelijke situatie

Het landschap in de omgeving van het marktterrein bestaat uit een afwisseling van open en besloten eenheden. De open eenheden zijn veelal (oude) akkercomplexen, weilanden en beekdalen. De besloten eenheden zijn erven, bosjes, houtsingels en -wallen. Wat direct opvalt is de kenmerkende architectuur in het gebied:

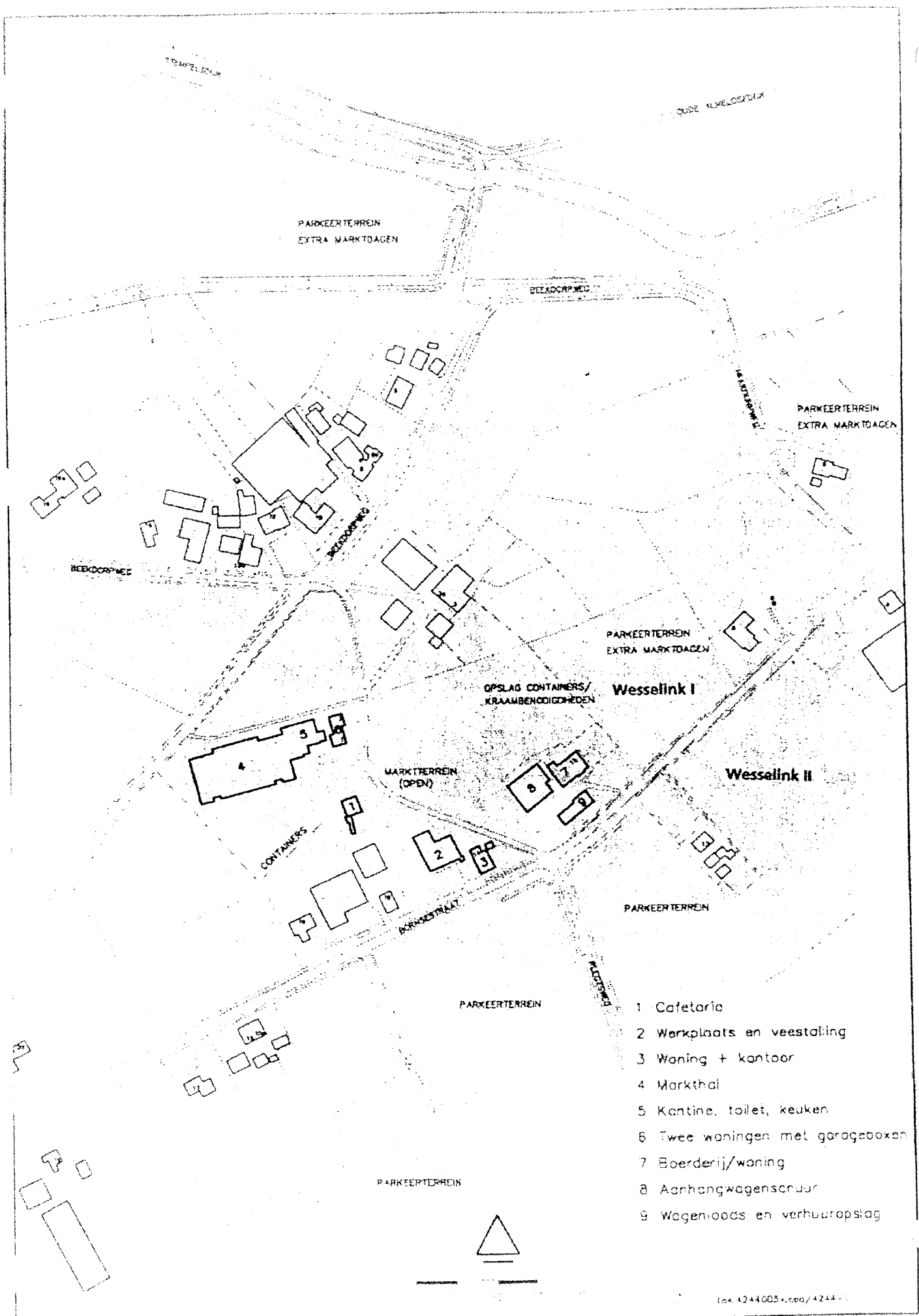
(boerderij-)gebouwen met een grote kap, vaak opgemetseld met rode baksteen en met rode pannendaken, donker houtwerk en witte kozijnen. Ook de typische beplantingen van inheemse houtsoorten (met name veel zomereik en ander loofhout) zijn kenmerkend voor de streek. De sterke afwisseling tussen open en dicht is ook langs de Bornsestraat goed waarneembaar.

In eerste instantie valt het marktterrein niet direct op in deze gevarieerde omgeving. Omliggende bedrijven/terreinen vallen meer op door vrij grote installaties en opgeslagen handelswaar. Dit is iets wat je niet zo snel in het buitengebied verwacht. Bij nader inzien blijken er echter wel veel zaken die met de markt te maken hebben een verstorende invloed te hebben op hun omgeving.

Het marktterrein van de exploitant is in de loop der tijd steeds verder uitgegroeid op een ietwat willekeurige manier. Hierdoor is er niet direct sprake van een logisch geheel of van een compact terrein. Met name de huidige hal en het oudste parkeerterrein steken vrij ver uit in de omgeving.

Relatie landschappelijke situatie en huidige organisatie marktterrein

De willekeurige groeiwijze blijkt nog duidelijker uit de manier waarop het marktterrein is georganiseerd. Die organisatie is onlogisch, waardoor er op het terrein tal van functies dwars door elkaar heen liggen. Hoewel dit vanaf de buitenkant niet direct opvalt, heeft dit wel degelijk consequenties voor de uitstraling van het marktterrein. Zo zijn de entrees niet duidelijk vormgegeven, omdat ze daar liggen waar men vroeger het erf op reed. Bevoorrading, laden en lossen gebeuren via dezelfde entrees als waar de bezoekers doorheen moeten. De markthal ligt het verst van de parkeerterreinen verwijderd en het publiek moet zich langs allerlei facilitaire zaken begeven om er te komen. De opslagcontainers liggen veel dichterbij de parkeerterreinen, terwijl je die verder van het publiek af zou verwachten.



Aan de noordzijde van de Bornsestraat springen met name die opslag en de markthal in het oog. Niet alleen deze elementen zelf, ook de middelen waarmee ze deels aan het oog worden onttrokken, zijn minder passend in de omgeving. Laurierkers, groen gaas en coniferen passen niet in de landelijke omgeving van het marktterrein en steken af tegenover de kenmerkende groensingels van inheemse (loofhout)soorten elders.

Relatie landschappelijke situatie en huidige organisatie parkeerterrein

Aan de zuidzijde van de Bornsestraat liggen op dit moment de meeste parkeerterreinen. Deze terreinen worden slechts één dag per week gebruikt. Zes dagen per week liggen ze er nagenoeg verlaten bij. Toch vormen ze niet in de omgeving passende elementen. Hierbij gaat het met name om de zichtbare sporen van berijding (kale stukken grasland) en de rolhekken, die de terreinen afsluiten. Een enkele auto op deze terreinen tijdens de niet-marktdagen valt direct op ("hé, wat doet die auto daar?"). Het relatief goede zicht op de Weerselosche Es wordt door deze elementen negatief beïnvloed. Bovendien is de ontsluiting en de indeling van de parkeerterreinen op dit moment minder efficiënt geregeld. Er zijn vrij veel toegangen per terrein. Greppels op de meest gebruikte terreinen beperken de capaciteit. Het terrein aan de noordzijde van de Bornsestraat (Wesselink I) is nu nog slechts agrarisch gebied en wordt alleen op topdagen benut. Ook hier staat echter een storend rolhek ter afsluiting van het terrein. Aan de inpassing van de parkeerterreinen is geen aandacht besteed.

Samenvattend: huidige landschappelijke inpassing

Samenvattend kan over de huidige landschappelijke inpassing van het markt- en het parkeerterrein het volgende worden gezegd:

- de randen van het marktterrein zijn minder zorgvuldig vormgegeven. Ze zijn hier en daar te smal om de zaken daarachter niet met in het gebied passende middelen in te kunnen passen. Dit geldt met name voor de randen om de markthal, de opslag en rondom de parkeerterreinen;
- de bebouwing is met uitzondering van de markthal en (in mindere mate) de aanhangwagenshuur wel passend in het gebied. De woonhuizen, de wagenloods en de veestalling tonen veel overeenkomsten met kenmerkende bebouwing in de omgeving;
- de beplanting is hier en daar niet passend in het gebied. Dit geldt met name aan de westzijde van de markthal en aan de oostzijde van de opslag, waar exoten zijn toegepast. Deze beplantingen verhullen alleen de marktactiviteiten op maaiveldniveau. De beplanting langs de vluchtweg is erg transparant. Waardevolle beplantingen concentreren zich langs de Bornsestraat rond de bebouwing, langs de noordzijde van de markthal en tussen de markthal en garage Krabbe.

4.2.2 Activiteiten

Op het terrein worden 3 soorten activiteiten uitgeoefend:

1. Marktactiviteiten:
 - verhuur van marktkramen, feesttenten, luifels, stoelen en podia;
 - laden, lossen en opslag van marktwaar;
 - verhandeling van marktwaar;
 - het op- en afbouwen van marktkramen.
2. Handelsactiviteiten:
 - verkoop van aanhangwagenonderdelen en van lasapparaten;
 - constructiewerkzaamheden, grotendeels ten behoeve van de markt;
3. Marktondersteunende activiteiten
 - kantine en snackbar
 - toiletvoorzieningen;
 - constructiewerkzaamheden ten behoeve van de markt;
 - opslag van marktwaar en kraambenodigdheden;
 - entreefaciliteiten en kantoorruimte ten behoeve van de markt

4.2.3 Omvang en locatie van het ruimtebeslag van de huidige activiteiten

Een tekening van het huidige terrein en de verschillende gebruiksfuncties is weergegeven op pag. 38). De marktkramen bevinden zich op het verharde deel van het marktterrein. Het huidige gebruik door de exploitant van het terrein aan weerszijden van de Beekdorpweg (oud) is indicatief weergegeven in onderstaande tabel. Alle oppervlakten zijn bepaald door opmeting vanaf de Grootschalige Basis Kaart Nederland (GBKN, schaal 1:1000).

Tabel 1. Huidig ruimtegebruik door de exploitant (indicatief)

Terrein	oppervlakte (m ²) (excl. Bebouwing)	bedrijfsgebouwen (m ²) op dit terrein
in gebruik als marktterrein ³	12.770	2.900
parkeerruimte handelaren	2.200	
overig verhard terrein	3.000	900
Parkeerterrein bezoekers	24.800	-
Onverhard terrein + 'noodweg'	16.130	-

³ Volgens de gehanteerde definitie van marktterrein: 'Het open terrein (zonder gebouwen) waar de markt feitelijk wordt gehouden, dus waar handelaren hun waar aanbieden, inclusief de oppervlakte die wordt ingenomen door de op datzelfde terrein aanwezige containers.'

4.2.4 Omvang en locatie van de huidige bebouwing

Het huidige gebruik door de exploitant van de gebouwen aan weerszijden van de Beekdorpweg (oud) is indicatief weergegeven in onderstaande tabel. De locatie van de verschillende gebouwen is weergegeven op p.38. De bebouwing van Wesselink II (ten zuiden van de Bornsestraat) is buiten beschouwing gelaten; deze maakt immers geen deel uit van het bedrijfsterrein. Alle oppervlakten zijn bepaald door opmeting vanaf de Grootschalige Basis Kaart Nederland (GBKN, schaal 1:1000).

Tabel 2. Huidige permanente bebouwing op terrein

(de nummers corresponderen met de nummers op p. 38; oppervlakte indicatief)

nr.	Gebouw	oppervlakte (m2)
1	Cafetaria	140
2	Werkplaats en veestalling	350
3	Woning + kantoor	200
4	Markthal	1.950
5	Kantine, toilet, keuken	380
6	Twee woningen met garageboxen	220
7	Boerderij/woning	330 ⁴
8	Aanhangwagenschuur	500
9	Wagenloods en verhuuropslag	230
	Totaal	4.300

In eerdere bestemmingsplannen blijkt de oppervlakte van de bestemming 'Marktterrein' afwijkend van de huidige situatie, hetgeen ook geldt voor het bebouwde oppervlak.

Tabel 3 en Figuur 1 op pag. 34 geven een vergelijking tussen de huidige situatie en eerdere bestemmingsplannen.

Tabel 3. Vergelijking huidige situatie en bestemmingsplannen

Marktterrein	marktterrein (m ²)	bedrijfsgebouwen (m ²)
nu in gebruik als marktterrein	12.770	3.800
parkeerruimte voor handelaren	2.200	
bestemmingsplan Buitengebied 1971 (vigerend)	16.000 ⁵	300
bestemmingsplan Weerselose Markt 1994 (goedkeuring onthouden)	15.200 ⁶	3.800

⁴ Een deel hiervan wordt gebruikt voor opslag ten behoeve van de handelsactiviteiten.

⁵ waarvan circa 5.500 m² aan de zuidwestzijde van het huidige marktterrein wel bestemd was als marktterrein, maar geen eigendom was van de huidige exploitant en ook nooit conform de bestemming is gebruikt; dit deel heeft sinds 1989 (weer) een agrarische bestemming

⁶ waarvan circa 6.000 m² tot op heden niet als marktterrein (conform de gehanteerde definitie) wordt gebruikt, maar voor andere, niet aan de markt gerelateerde bedrijfsdoeleinden en voor wonen

4.2.5 Cultuurhistorische kwaliteit van de bebouwing

De gebouwen in de omgeving zijn van een kenmerkende architectuur in het gebied: (boerderij-)gebouwen met een grote kap, vaak opgemetseld met rode baksteen en met rode pannendaken, donker houtwerk en witte kozijnen. In het plangebied geldt met name de boerderij van het erf Wesselink I als karakteristiek en waardevol. De cultuurhistorische waarde van de gebouwen in het plangebied is echter niet dusdanig dat het noodzakelijk is hiervoor speciale beschermende bepalingen op te nemen. Geen van de gebouwen is opgenomen op de gemeentelijke of de rijksmonumentenlijst.

4.2.6 De opslag van goederen

Na afloop van de markt worden de stands leeggeruimd. Het materiaal wordt opgeslagen in containers, laadbakken of los op het terrein. De containers en laadbakken bevinden zich op het verharde deel van het marktterrein. Uitgaande van gemiddeld 30 containers met marktwaar en kraambenodigdheden en een oppervlakte per container van circa 15 m², bedraagt de oppervlakte die op het marktterrein door containers wordt ingenomen circa 450 m² (inhoud circa 1100 m³). De stands, containers en laadbakken bevinden zich op het verharde deel van het marktterrein.

Niet verkochte marktwaar wordt door een deel van de vaste standhouders opgeslagen:

- in kisten onder de stands in de markthal;
- opgeslagen in aparte boxen in de markthal (circa 20);
- in containers, e.d. op het marktterrein (circa 300 m³);
- los, meestal afgedekt, op het terrein (40-45 handelaren).

De overige handelaren nemen hun niet verkochte marktwaar weer mee. Afval wordt door alle handelaren mee retour genomen. De exploitant ziet hierop toe.

Kraambenodigdheden worden deels in containers en deels los op het terrein opgeslagen. De opslag op het terrein, los of in containers, maakt een 'rommelige' indruk. Het centrale opslagterrein is momenteel aan de oost- en noordzijde visueel afgeschermd tot op een hoogte van circa 2 meter. Een deel van de opgeslagen materialen blijft echter zichtbaar.

4.2.7 Handelaren en bezoekers

De bezoekersaantallen zijn de laatste jaren redelijk constant (circa 200.000 per jaar), evenals het aantal standhouders (ruim 300 per weekmarkt). In de eerste helft van de jaren '80 fluctueerde het aantal bezoekers per jaar, maar sinds de opening van de markthal (1986) is het jaarlijks aantal bezoekers vrij constant (zie tabel 4).

Het aantal bezoekers van de weekmarkten (exclusief extra markten) bedraagt maximaal circa 4.000 en laat een piek zien in de maanden april tot en met augustus.

De gewone markten tijdens de bouwvak trekken maximaal circa 6.000 bezoekers. Het aantal bezoekers op extra markten (tweede Paasdag, koninginndag, Hemelvaart en tweede Pinksterdag) is veel groter en kan bij goed weer de 20.000 benaderen, het aantal handelaren 700-800. In de zomermaanden bezoeken veel toeristen de markt, in de wintermaanden komen de meeste bezoekers uit de regio.

Op gewone weekmarkten heeft circa 70% het totaal aantal standhouders gereserveerd. De overige (particuliere) handelaren kopen bij aankomst een dagkaart. Op extra marktdagen is het percentage gereserveerde plaatsen circa 95%.

Tabel 4. Aantallen bezoekers periode 1982-1999

(bron: registratie exploitant; cijfers zijn op duizendtallen afgerond)

jaar	aantal bezoekers (totaal x 1.000)	jaar	aantal bezoekers (x 1.000)
1982	130	1991	207
1983	143	1992	196
1984	172	1993	193
1985	143	1994	187
1986	171	1995	189
1987	173	1996	177
1988	176	1997	184
1989	180	1998	173
1990	188	1999	166

4.2.8 Laden en lossen door handelaren

Op marktdagen worden de handelaren in drie groepen toegelaten tot het terrein. De eerste groep betreft de vaste standhouders (75-125). Deze rijden met hun auto om ongeveer 7.45 uur het terrein op. De tweede groep betreft een honderdtal particuliere standhouders die gereserveerd hebben. Deze rijden om ongeveer 8.15 uur het terrein op. Daarna volgen enkele tientallen particulieren die niet gereserveerd hebben. Elke groep volgt de door de exploitant aangegeven route. Handelaren laten op gewone marktdagen hun auto bij de stand staan of parkeren hem achter de markthal. Ze kunnen pas na afloop van de markt het terrein weer verlaten. De overige handelaren parkeren hun auto op parkeerplaatsen ten zuiden van de Bornsestraat. Om 8.30 uur wordt het marktterrein geopend voor bezoekers.

4.2.9 Laden en lossen door particulieren

Gekochte goederen van enige omvang worden afgehaald bij de hoofdingang aan de Bornsestraat tegenover de Plegtsweg. Nabij de ingang is beperkte opstelruimte om te parkeren. Op piekmomenten ontstaat de situatie dat wachtende auto's (met name met aanhangwagens) de rechter rijstrook van de Bornsestraat blokkeren.

4.2.10 Parkeren/openbaar vervoer

Het parkeren vindt momenteel plaats op een drietal parkeerterreinen aan de Bornsestraat. De parkeerterreinen zijn zowel bereikbaar via de Bornsestraat en de Plegtsweg.

De markt is moeilijk bereikbaar per openbaar vervoer. Er rijdt alleen een buurtbus vanaf het station Borne. Handelaren komen in elk geval met eigen vervoer, maar ook bezoekers zullen ongetwijfeld rekening willen houden met het mee naar huis kunnen nemen van eventuele aankopen. Op basis van gegevens uit het verleden (Goudappel en Coffeng, 1993) nemen we aan dat de meeste bezoekers met de auto zullen komen. In de zomer komen toeristen ook vaak per fiets vanaf campings en bungalowparken in de omgeving. Hoeveel daarbij, ook onder handelaren, 'gecarpoold' wordt is onbekend.

Voor wat betreft het inzicht in de parkeerbehoefte hebben wij ons mede gebaseerd op het rapport van bureau Goudappel Coffeng bv (BGC) van 1 september 1993. Als wij extra marktdagen en de marktdagen in de bouwvak buiten beschouwing laten, bedraagt het maximum aantal bezoekers circa 4.000.

Ten behoeve van de berekening van de parkeerbehoefte op gewone weekmarkten gaan wij uit van een maximale situatie:

- aantal bezoekers van de weekmarkt: 4.000;
- aantal handelaren op de weekmarkt: 400;
- alle auto's van handelaren worden op het marktterrein zelf geparkeerd;
- bezoekers komen voor 90% per auto;
- de gemiddelde bezetting per auto is 2 volwassen personen;
- gedurende de markttijd wordt een parkeerplaats 2 maal bezet door een auto;
- gemiddeld noodzakelijk oppervlak per geparkeerde auto (inclusief manoeuvreer-ruimte, in- en uitritten, etc.): 25 m²

Dit betekent dat er een behoefte bestaat aan circa 900 parkeerplaatsen op een marktdag.

Nota bene: 4000 is het normale aantal bezoekers; blijkens het rapport van Goudappel Coffeng trekken de markten tijdens de bouwvak 6000 bezoekers, op de extra marktdagen en op feestdagen bij goed weer maximaal 20.000 bezoekers.

Op basis van deze gegevens en aannames is er voor gewone weekmarkten behoefte aan 25.000 m² parkeerruimte (circa 900 parkeerplaatsen) buiten het marktterrein. Met de nu opgenomen parkeerterreinen, twee ten zuiden van de Bornsestraat, en één ten noorden, wordt in deze parkeerbehoefte voorzien.

Daarnaast wordt op extra marktdagen en tijdens de bouwvak ook geparkeerd op andere terreinen in de omgeving van de markt die in eigendom zijn van de exploitant (zie figuur pag. 36). Deze terreinen hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 3.0 ha (inclusief een deel van het terrein 'Wesselink I'). Als er op extra marktdagen meer ruimte nodig is dan huurt de exploitant terrein van derden. De gemiddelde parkeerruimte per auto is op deze terreinen groter dan de eerder aangegeven norm omdat de terreinen niet zijn ingericht voor parkeren en vaak (te) drassig zijn.

Van het terrein dat in het niet goedgekeurde bestemmingsplan Weerselose Markt (1994) de bestemming 'parkeerterrein' heeft gekregen, is momenteel netto maximaal 12.000 m² beschikbaar voor parkeerruimte. Deze ruimte wordt alleen benut op extra marktdagen en voldoet niet aan de parkeerbehoefte op een gemiddelde marktdag.

De beschikbare parkeercapaciteit wordt overigens niet optimaal benut omdat het parkeren ongeregeld plaatsvindt. Als vuistregel geldt dat nu ca. 80% van de beschikbare capaciteit wordt benut. Bij herinrichting van de terreinen zal derhalve ook de inrichting bepalend zijn voor de capaciteit.

Voor de openingstijden van de markt en soms ook de avond tevoren parkeren handelaren op één van de parkeerplaatsen en langs de Beekdorpweg, Bornsestraat en de Plegtsweg. Dit leidt tot overlast voor de aanliggende woningen, bedrijven en doorgaand verkeer. Op extra marktdagen wordt door bezoekers ook in de bermen geparkeerd.

In de zomermaanden wordt door buitenlandse handelaren in de nacht van vrijdag op zaterdag gekampeerd op het oudste parkeerterrein van de weekmarkt.

4.2.11 De ontsluiting van het terrein

De 3 parkeerterreinen worden ontsloten via de Bornsestraat en de Plegtsweg waarbij het gebruik van de inritten aan de Bornsestraat -vanuit de naderingsrichting bezien- het meest aantrekkelijk zijn. De inritten liggen dicht bij de kruising Bornsestraat-Plegtsweg. Op de parkeerterreinen zelf is geen duidelijke routing voor bezoekers, deze waaieren dan ook uit over de parkeerterreinen en over de Bornsestraat. De aanleiding hiervoor is de ligging van de hoofdingang direct nabij de kruising Bornsestraat-Plegtsweg.

4.2.12 Doorgaand verkeer op de Bornsestraat

De Bornsestraat heeft, zoals de naam doet vermoeden, een verbindende functie tussen de kernen Borne en Weerselo. De gemiddelde etmaalintensiteit bedraagt ca. 2.400 motorvoertuigen voor een werkdag (dit is dus exclusief de marktdag) en 2470 voor een weekdag van Bisschopsstraat tot het marktterrein en 1880 voor een werkdag (dit is dus exclusief de marktdag) resp. 1985 voor een weekdag van het weekmarktterrein tot de Zoekerdijk (1999 gemeten). Uit het onderzoek blijkt dat op de marktdag op het eerste stuk weg ongeveer 1000 voertuigen meer over de weg komen dan op de gemiddelde werkdag en op het andere stuk circa 400.

Door menging van de dominante bezoekersstroom en de aanzienlijke doorgaande stroom doorgaand verkeer, ontstaan er verkeersonveilige situaties. DHV heeft in het rapport Dossieronderzoek Weerselose markt (DHV, 1997) de belangrijkste knelpunten al omschreven:

- de stroom handelaren die 's ochtends langs de Bornsestraat, de Beekdorpweg en de Plegtsweg parkeren en vervolgens oprijden naar de ingang;
- de stroom handelaren die aan het begin van de marktdag en op extra marktdagen ook op het einde van de dag de Bornsestraat kruisen;
- de beperkte capaciteit van de Bornsestraat, Plegtsweg en Beekdorpweg; met name een knelpunt tijdens extra marktdagen;
- bezoekers die te voet en per auto de inritten van de parkeerterreinen oplopen c.q. oprijden waardoor gevaarlijke situaties ontstaan;
- bezoekers die langs de Bornsestraat lopen of deze oversteken naar het parkeerterrein;
- bezoekers die op extra marktdagen langs de toegangswegen naar de ingang van de markt lopen.

De essentie van de verkeerskundige problemen is gelegen in de menging van verkeersstromen. Ontkoppeling en bundeling is de oplossingsrichting.

4.2.13 Ontsluiting bij calamiteiten: de noodweg

De noodweg loopt langs de noordoostgrens van het terrein van de markthal achter de woning van de familie Spijker door naar de Beekdorpweg. Deze noodweg is bedoeld voor gebruik in geval van calamiteiten.

4.2.14 Woningen en bedrijfswoningen

Binnen het plangebied zijn vier woningen aanwezig. Nabij de markthal zijn twee woningen aanwezig, aan de Bornsestraat liggen twee vrijstaande woningen.

4.2.15 Marktdagen

Markten vinden elke zaterdag van het jaar plaats en daarnaast op vier feestdagen (tweede Paasdag, Koninginnedag, Hemelvaart en tweede Pinksterdag). Eénmaal per jaar wordt er op drie achtereenvolgende dagen een antiekmarkt gehouden (eerste helft maart). De markt is om 8.30 uur geopend voor publiek en duurt tot 14.00 uur.

4.2.16 Het karakter van de weekmarkt

Een markt die wekelijks op een vaste dag plaatsvindt, noemt men een weekmarkt. De markt in Weerselo kan ook als zodanig gekarakteriseerd worden. De markt valt niet onder gemeentelijk beheer, maar wordt door een particulier (Busscher) geëxploiteerd.

De markt presenteert zich als 'Antiek- en goederenmarkt van Weerselo'. Op de reguliere zaterdagmarkten is deze naam echter niet terecht. Antiek maakt slechts een klein deel uit van de koopwaar. Op de markt wordt een zeer breed assortiment goederen verhandeld, afgestemd op het seizoen en het soort klanten. Het aanbod bestaat uit een mix van food (brood, groente) en non-food artikelen (mode, vloerbedekking, meubelen, tuinartikelen, e.d.).

De kramen zijn zowel op het buitenterrein opgesteld als binnen in de markthal. Er is echter geen duidelijke looproute over de markt en de verschillende groepen aanbod zijn niet gerangschikt. Ook bewegwijzering ontbreekt. Naast handel vanuit kramen worden ook artikelen uitgesteld op de grond (vloerbedekking) en in de vaste containers. Ook vindt handel vanuit verkoopwagens of aanhangwagens plaats.

Naast de marktkramen is er een beperkt aantal voorzieningen voor de bezoekers. Er zijn twee horecapunten en er is een toiletgroep. Op drukke dagen zullen deze voorzieningen niet voldoen voor het grote aantal bezoekers.

Al deze factoren leiden ertoe dat de markt rommelig aandoet. De uitstraling is matig en qua klantvriendelijkheid kan er wel het een en ander verbeterd worden.

4.3 Betekenis van de weekmarkt voor Weerselo

De Weerselose weekmarkt is van economisch en toeristisch-recreatief belang voor de gemeente. De weekmarkt trekt veel belangstellenden uit eigen gemeente, maar ook uit omliggende gemeenten. De aanwezigheid van de weekmarkt zet de gemeente op de kaart en draagt dus in sterke mate bij aan de bekendheid van Weerselo in de verre omtrek.

De weekmarkt is ook van belang als werkgever in Weerselo; acht à negen mensen vinden emplooi bij het bedrijf. Voor verschillende verenigingen uit Weerselo en de omliggende dorpen is de markt van belang vanwege de vergoedingen die zij krijgen voor het in goede banen leiden van het verkeer op de terreinen van de weekmarkt.

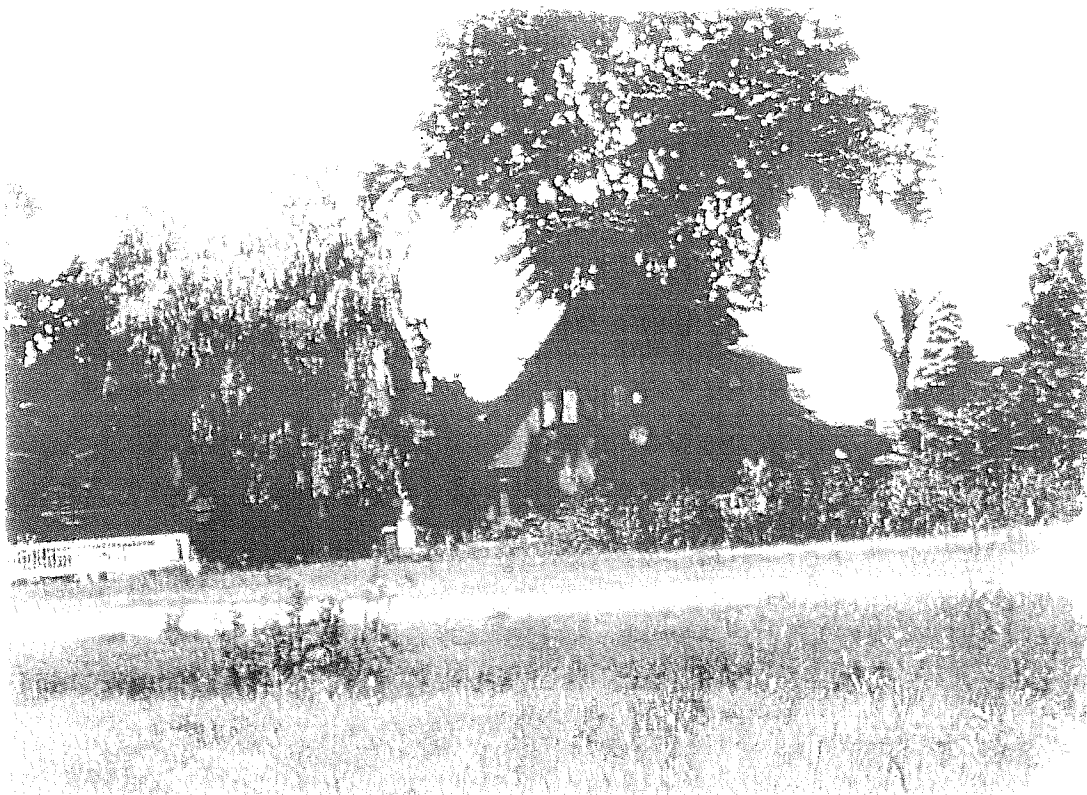


Foto 1 – Een van de beide woningen aan de Bornsestraat vanaf het parkeerterrein aan de andere zijde van de Bornsestraat

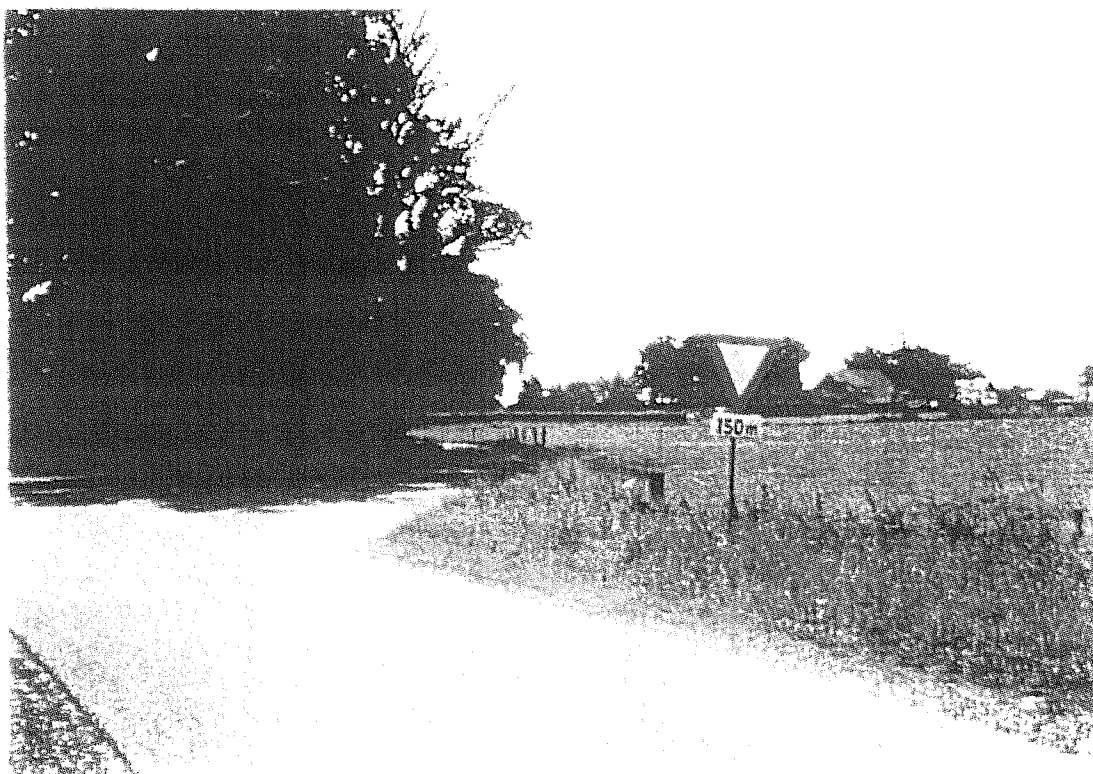


Foto 2 – Het begin van de noodweg vanaf de Beekdorpweg; op de achtergrond enkele gebouwen op het terrein van de exploitant.

5. VOORGESCHIEDENIS

5.1 Geschiedenis van het bedrijf

Het bedrijf van de exploitant is in de jaren zestig ontstaan als brandstoffenhandel (handel in kolen en turf). Het bedrijf is van begin af aan gevestigd geweest op de locatie aan de Bornsestraat. Als nevenactiviteit is in de loop van de jaren zestig een automarkt en antiekmarkt ontstaan. De automarkt is vrij snel verdwenen, de antiekmarkt heeft zich later ontwikkeld tot de warenmarkt die het nu is. De brandstoffenhandel zelf is steeds meer gekrompen en uiteindelijk begin jaren tachtig opgeheven.

In de beginjaren werd de markt altijd in de open lucht gehouden, op kramen. Medio jaren tachtig werd achter op het terrein een grote markthal gebouwd. Een deel van de handel is verplaatst naar deze hal, terwijl een ander deel nog steeds in de open lucht, op kramen rond de hal, plaatsvindt. Het terrein waarop de markt wordt georganiseerd is sinds de jaren zestig steeds groter geworden. De vennoten van het bedrijf kregen steeds meer grond in eigendom, zoals het terrein Wesselink I. De ruilverkaveling die in 1992 werd afgesloten, maakte concentratie van het eigendom rond het beginperceel mogelijk. Bij de ruilverkaveling kwam ook een deel van de Beekdorpweg, die vroeger ter hoogte van de huidige Plegtsweg op de Bornsestraat uitkwam, te vervallen. Dit weggedeelte werd bij het bedrijfsterrein gevoegd. In 1999 heeft de exploitant ook het terrein Wesselink II aan de zuidzijde van de Bornsestraat aangekocht. Dit perceel wordt overigens niet gebruikt als weekmarkt of parkeerterrein.

5.2 De juridische situatie door de jaren heen

5.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied 1971

In 1971 stelde de raad van de gemeente het bestemmingsplan Buitengebied 1971 vast. Volgens dat plan dat inmiddels weer geldt, zijn de gronden van het westelijk deel van de markt en gronden achter het garagebedrijf aan de Bornsestraat bestemd tot marktterrein, een groter deel dan nu in gebruik is. De oppervlakte van het bestemmingsvlak is ongeveer 1,6 ha. De figuur op pagina 36 is een uitsnede van de plankaart van dit bestemmingsplan. Evenals het terrein dat in het plan van 1989 als marktterrein werd bestemd.

5.2.2 Bestemmingsplan Buitengebied 1989

In 1989 heeft de raad een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor het buitengebied van de gemeente. Het marktterrein is daarbij buiten het plangebied gelaten. In dit plan zijn overigens wel de parkeerterreinen ten zuiden van de Bornsestraat bestemd (Agrarische bestemming). Aan een nadere aanduiding voor gebruik als parkeerterrein werd goedkeuring onthouden.

5.2.3 De bouw van de markthal via artikel 19 WRO

Op 12 juni 1984 hebben Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar verleend (op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50 van de Woningwet) voor de bouw van een overdekte hal.

5.2.4 Het bestemmingsplan van 1994

De raad van de gemeente Weerselo heeft bij besluit van 18 oktober 1994 het bestemmingsplan 'Weerselose markt' vastgesteld. Bij besluit van 6 juni 1995 hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel goedkeuring onthouden aan het hele plan.

Het advies van de Provinciale Planologische Commissie

Het advies van de PPC is grotendeels overgenomen door het provinciaal bestuur bij de besluitvorming over het bestemmingsplan (zie volgende subparagraaf). Dit advies wordt hier daarom niet integraal besproken. Wel zijn enkele punten uit het advies van belang waaraan Gedeputeerde Staten van Overijssel geen aandacht hebben besteed.

de PPC heeft geen overwegende bezwaren om maximaal 2 van de vier woningen binnen het plangebied te bestemmen als 'Woondoeleinden' en niet als bedrijfswoning bij de markt. Hierbij gaat de voorkeur uit naar de woningen die rechtstreeks zijn ontsloten op de Bornsestraat;

Onthouding van goedkeuring aan dit plan

Belangrijke overwegingen uit het besluit in relatie tot de opstelling van een nieuw plan zijn de volgende:

- De Weerselose Markt is een vorm van grondgebruik die niet *functioneel* aan het *buitengebied gebonden* is. De locatie maakt deel uit van landschappelijk waardevol gebied. Ondanks het feit dat het gebied al veel schade heeft geleden door ongewenste ontwikkeling van bedrijvigheid, moet het gebied nog steeds beschouwd worden als landelijk gebied. De nabijheid van het beschermde dorpsgezicht Het Stift maakt dat er extra zorgvuldig met dit gebied zou moeten worden omgegaan.

- De gronden die gebruikt worden als *parkeergelegenheid* kunnen niet meer *functioneren* overeenkomstig de bestemming ('Agrarisch gebied met landschappelijke waarden').
- De verspreid liggende *parkeerterreinen* vormen storende elementen in het landschap, ook al omdat geen aandacht besteed is aan de *inpassing* in het landschap. Ook het marktterrein zelf is storend aanwezig in het landschap doordat de groenvoorzieningen rond het bedrijf nauwelijks afschermend werken.
- De feitelijke situatie in aanmerking genomen, concludeert het provinciaal bestuur dat *verplaatsing* van de weekmarkt wenselijk doch niet haalbaar is. Dit betekent dat de aanwezigheid van het bedrijf geaccepteerd wordt en dat een passende bestemming op zijn plaats is. Dit zal een bestemmingsregeling moeten zijn die het bedrijf in zijn huidige omvang min of meer vastlegt.
- De regeling moet het voortbestaan van het bedrijf niet onmogelijk maken, maar moet het bedrijf ook niet meer *uitbreidingsmogelijkheden* bieden dan strikt nodig is voor het voortbestaan van het bedrijf in de huidige omvang. Daarbij dient de regeling erop gericht te zijn de negatieve gevolgen voor de omgeving zo veel mogelijk te beperken.
- De bestemmingsregeling biedt onvoldoende *waarborgen* dat aan de goede uitgangspunten van het plan zal worden voldaan (planologische regeling, oplossing van knelpunten als parkeeroverlast, ontsluiting en landschappelijke inpassing).
- Er is gegronde aanleiding voor de verwachting dat de geprojecteerde *parkeergelegenheid* op het terrein Wesselink⁷ als uitbreiding van de bestaande parkeercapaciteit zal dienst doen in plaats van te fungeren als vervanging van de percelen ten zuiden van de Bornsestraat die als parkeerterreinen worden gebruikt. Dit is in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan.
- Het *parkeren op de es* (d.w.z. aan de zuidzijde van de Bornsestraat) is uit planologische/landschappelijke redenen ongewenst. Uit de context van het besluit valt op te maken dat het provinciaal bestuur wil dat hetzij de bedoelde terreinen in het bestemmingsplan bestemd worden, hetzij dat er garanties zijn over het alleen op hoogtijdagen gebruiken van de terreinen ten zuiden van de Bornsestraat.
- Gezien bovenstaande beschouwt het provinciaal bestuur het parkeerterrein als een ongemotiveerde en ongewenste uitbreiding van de *totale parkeercapaciteit*. Uitbreiding van parkeercapaciteit zal uitbreiding van marktactiviteiten met zich meebrengen.
- De *bestemming 'Marktterrein'* is onvoldoende toegespitst op de Weerselose Markt. De doeleindenomschrijving is zeer vaag en kan zeer ruim worden geïnterpreteerd. Wat voor markten er op de gronden mogen worden gehouden en ingericht is op geen enkele manier in de voorschriften begrensd. Ook is niet vastgelegd dat het alleen om markten mag gaan die op zaterdag en enkele bijzondere feestdagen worden gehouden. Door de ruime formulering van de doeleindenomschrijving bieden de gebruiksbepalingen weinig houvast om ongewenst ge-

⁷ Bedoeld is het terrein ten noorden van de Bornsestraat.

bruik tegen te gaan. De bestemming 'Marktterrein' die is toegekend aan zowel het bestaande marktterrein als de bebouwing op terrein Wesselink sluit niet aan op het gebruik van enkele opstallen voor constructiewerkzaamheden, verkoop van onderdelen van aanhangwagens, verkoop en verhuur van lasapparatuur en de verkoop van bouwbenodigdheden.

- In de toelichting op het bestemmingsplan wordt het gebruik van de *noodweg* als ontsluitingsweg voor markthandelaren afgewezen. Het provinciaal bestuur acht dit terecht. Over de aanleg van de weg is een rechtszaak gevoerd in het kader van de ruilverkaveling. De rechter heeft aangegeven dat de weg alleen bedoeld is voor de bereikbaarheid van het marktterrein voor hulpverleningsdiensten. Een ander argument om de noodweg niet als ontsluitingsweg te gebruiken is dat het perceel van de familie Spijker door een intensiever gebruik van de weg nog verder wordt ingesloten door de activiteiten ten behoeve van de Weerselose Markt.
- Op het punt van de *landschappelijke inpassing* biedt het plan weinig waarborgen dat de nodige afscherming met groen inderdaad zal worden gerealiseerd. Niet alleen is het geprojecteerde groen wel zeer marginaal, ook de opstelling van het bedrijf wekt weinig vertrouwen in het realiseren van een adequate landschappelijke inpassing. Onder een adequate landschappelijke inpassing verstaan wij het aanbrengen van groen op een zodanige wijze dat negatieve uitstraling van de bebouwing, het parkeren en andere marktactiviteiten zoveel mogelijk wordt beperkt. De provincie Overijssel is van oordeel dat als uitgangspunt moet gelden dat een bedrijf dat een negatieve (visuele) uitstraling heeft naar zijn omgeving, zelf moet zorgdragen voor een afdoende bescherming. Dit betekent dat in principe op eigen terrein de nodige voorzieningen aangebracht moeten worden.
- De *doeleindenomschrijving* bij de bestemming 'Marktterrein' biedt te weinig houvast om ongewenst gebruik tegen te gaan. Tegen een aantal activiteiten die nu al in strijd met de bestemming plaatsvinden, zal na het verkrijgen van rechtskracht van het plan (in het bijzonder de overgangsbepalingen) niet (meer) met succes kunnen worden opgetreden.
- Een groot verhard oppervlak als het marktterrein vereist voorzieningen voor de *piekafvoer van hemelwater*. In de toelichting op het plan wordt hieraan onvoldoende aandacht besteed.
- Het parkeerterrein dat volgens het bestemmingsplan binnen de straal van 50 meter vanuit het naastgelegen melkrundveebedrijf komt te liggen, wordt niet aangemerkt als *stankgevoelig*. Daar komt bij dat de parkeerplaats gemiddeld slechts één keer per week tussen 07.30 en 14.00 gebruikt zou moeten gaan worden.

Oordeel van de Raad van State

De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 20 oktober 1997 beslist op het beroep van de exploitant tegen het besluit tot onthouding van goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Overijssel. De Raad van State verwierpt het beroep en overweegt het volgende:

- De Weerselose Markt is een vorm van grondgebruik die niet *functioneel* aan het *buitengebied* is gebonden. Dat de markt niet slechts gericht is op detailhandel, maar tevens een vorm van recreatie (zoals de exploitant heeft aangevoerd) doet hieraan niet af.
- Uitgangspunt in het Streekplan Twente is dat gestreefd wordt naar sanering van dergelijke bedrijven. Tussen partijen is niet in geschil dat *sanering* in het onderhavige geval niet haalbaar is.
- De provincie heeft zich op goede gronden op het standpunt kunnen stellen dat niet uitgesloten kan worden dat de geprojecteerde *parkeergelegenheid* op het terrein Wesselink dienst zal doen als uitbreiding van de bestaande parkeercapaciteit in plaats van te fungeren als vervanging van de percelen ten zuiden van de Bornsestraat. De vrees is gegrond dat de uitbreiding van de parkeercapaciteit uitbreiding van de marktactiviteiten zal meebrengen.
- Gedeputeerde Staten hebben zich op het standpunt kunnen stellen dat de *bestemming 'Marktterrein'* onvoldoende is toegespitst op de Weerselose Markt. De doeleindenomschrijving is vaag en biedt onvoldoende houvast om ongewenst gebruik tegen te gaan. Voorts sluit deze bestemming niet aan op het gebruik van enkele opstallen voor constructiewerkzaamheden, verkoop en verhuur van lasapparatuur en de verkoop van bouwbenodigdheden. Voor zover het gemeentebestuur hiermee heeft beoogd deze activiteiten onder het overgangsrecht te brengen, hebben Gedeputeerde Staten dit niet zonder meer aanvaardbaar hoeven achten.
- Met betrekking tot het betoog van appellanten dat de *bestemming 'Marktterrein'* verder verkleind is en het *bebouwingspercentage* praktisch gesproken beperkt is tot de bestaande bebouwing, overweegt de Afdeling als volgt. Door zich ter plaatse te vestigen heeft de exploitant c.s. gekozen voor de beperkingen die bedrijfsvoering op een dergelijke locatie meebrengt. Voorts kunnen appellanten geen rechten ontlenen aan bestaande bestemmingen. Het gemeentebestuur komt de bevoegdheid toe om op grond van gewijzigde planologische inzichten andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vast te stellen. Niet gebleken is dat het gemeentebestuur, gelet op het huidige beleid ten aanzien van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijven, niet in redelijkheid van deze bevoegdheid gebruik heeft gemaakt. Het komt voor eigen rekening en risico van de exploitant dat hij de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het terrein Wesselink voor andere doeleinden benut.
- Over de *noodweg* overweegt de Afdeling dat niet is gebleken van de noodzaak een andere dan de toegekende functie toe te kennen aan de noodweg. Hierbij is in aanmerking genomen dat door een intensiever gebruik van deze weg het perceel gelegen aan de weg nog verder zal worden ingesloten door activiteiten ten behoeve van de Weerselose Markt. Verder zal het gebruik van de noodweg elders verkeersproblemen veroorzaken.

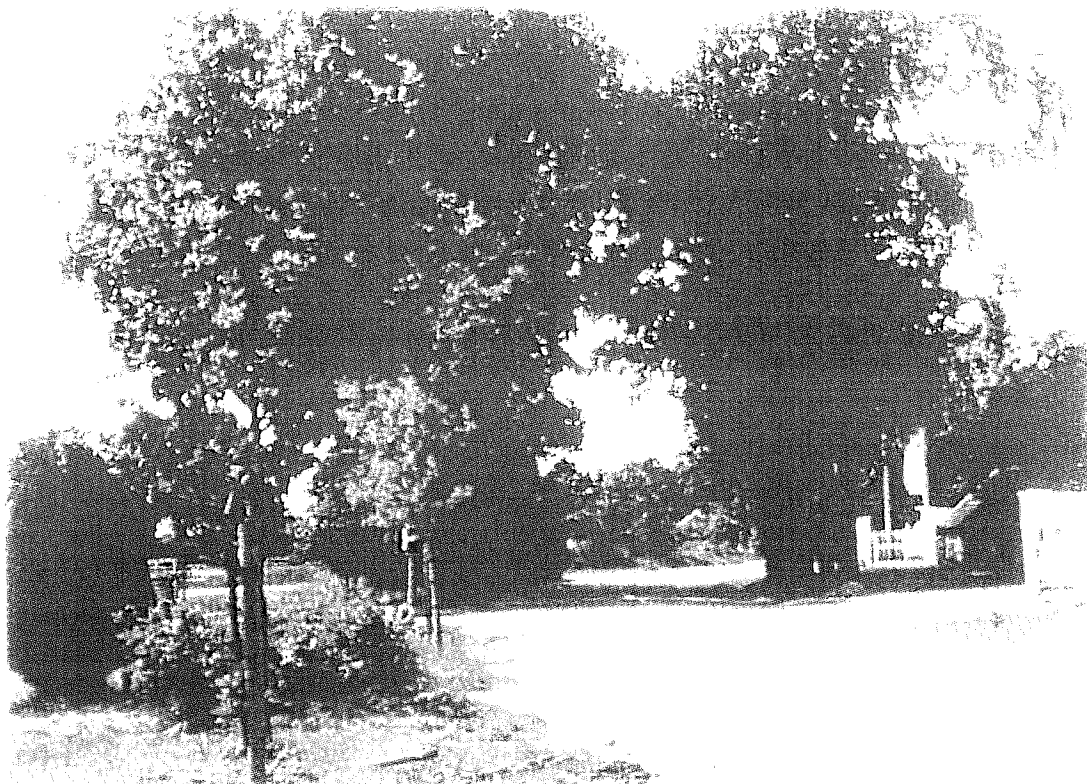


Foto 3 – De Bornsestraat nabij de oostelijke ingang van de markt

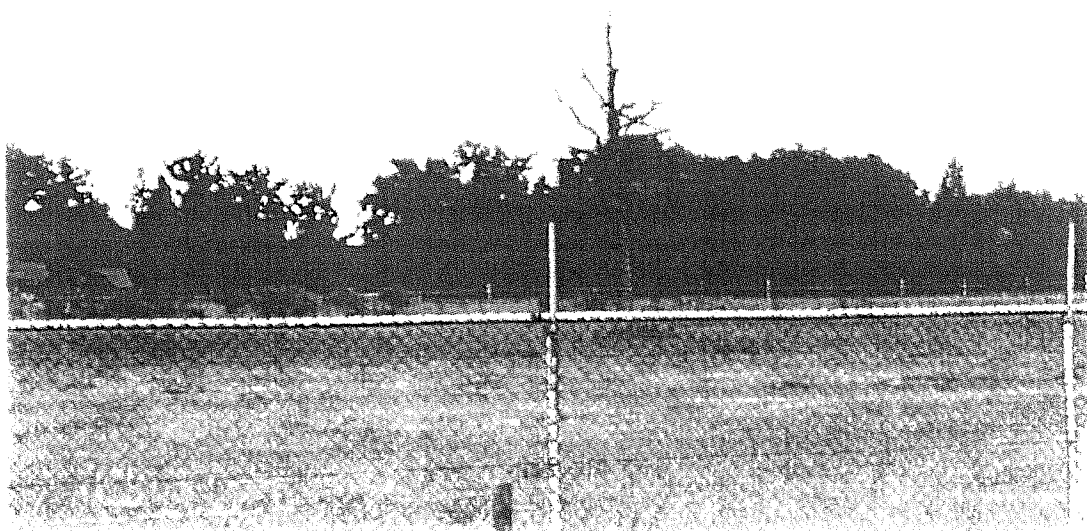


Foto 4 – Terrein tussen de woning (Wesselink I) en het huis van de familie Spijker

- Gezien de omstandigheid dat de Weerselose Markt deel uitmaakt van een landschappelijk waardevol gebied en een ongewenste uitstraling heeft op zijn omgeving, hebben *afschermende groenvoorzieningen* noodzakelijk kunnen achten.

6. BELEID VAN ANDERE OVERHEDEN

6.1 De provincie: streekplan 2000+

In het streekplan is opgenomen dat uitbreiding van niet functioneel aan het landelijk gebied gebonden gebruiksvormen moet worden tegengegaan. De Weerselose weekmarkt is zo'n gebruiksvorm. Uitgangspunt voor de bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied is dat gestreefd wordt naar sanering.

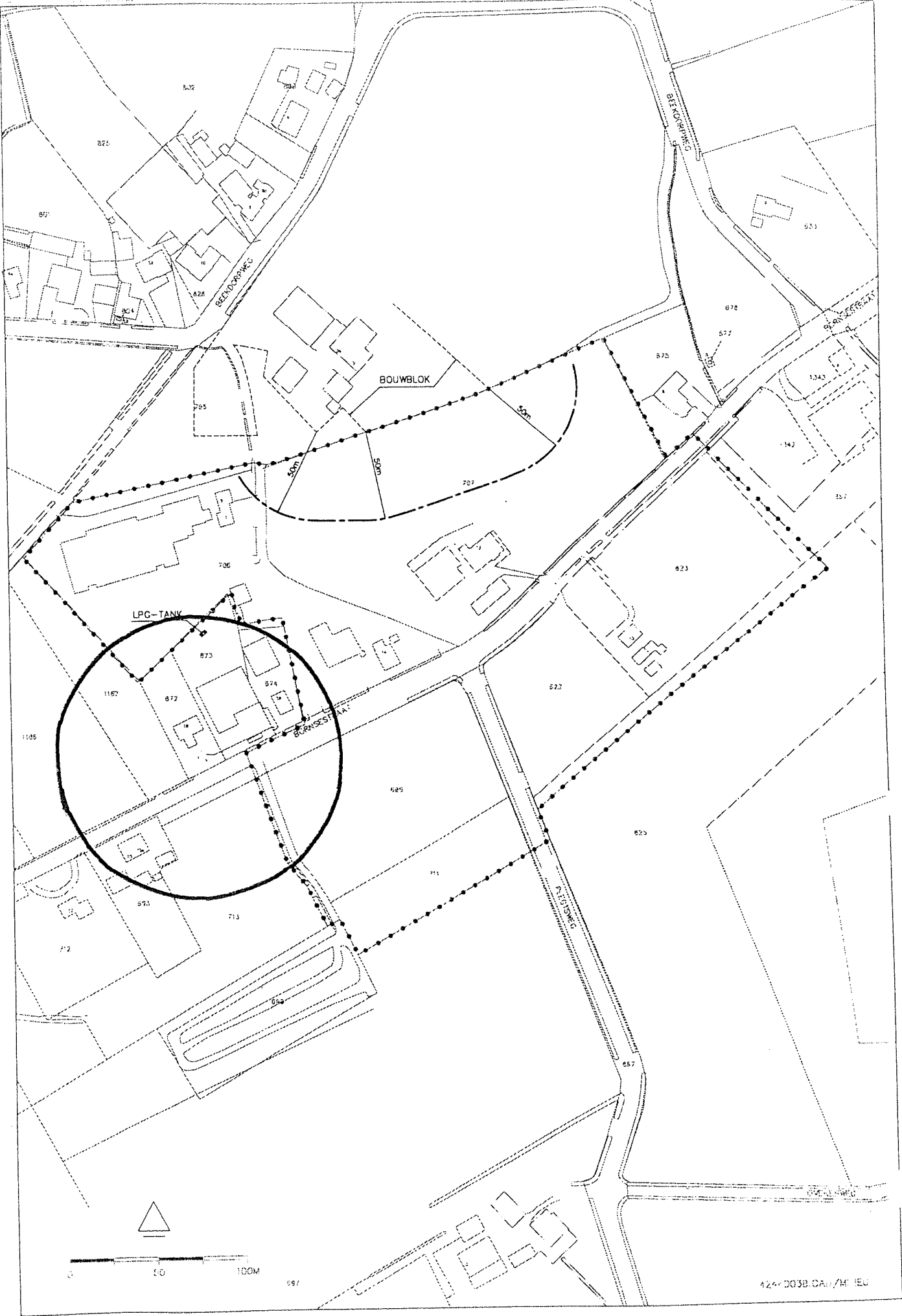
In de afweging of het bedrijf ter plaatse gehandhaafd kan worden, zullen bedrijfsbelangen moeten worden afgezet tegen belangen van natuur, landschap en milieuhygiëne. Wanneer uit de afweging blijkt dat de aanwezigheid van het bedrijf geaccepteerd moet worden, dient het bedrijf een specifieke bestemming te krijgen. Als uitgangspunt geldt dat de bestaande bedrijfsomvang hierin wordt vastgelegd. Indien concreet sprake is van de wens tot uitbreiding, zal bezien moeten worden of dit strikt noodzakelijk is en of dit aanvaardbaar is in relatie tot de omgeving, mede uit een oogpunt van milieu. Een verplaatsing naar een industrieterrein zal dan serieus in aanmerking genomen moeten worden. In ieder geval zal het zo moeten zijn, dat in de toelichting wordt aangegeven waarom met de uitbreiding ter plaatse ingestemd kan worden wanneer in de plannen ruimte voor uitbreiding wordt geboden.

6.2 Detailhandelsbeleid

Planologisch gezien is 'detailhandel' geen goede aanduiding voor de Weerselose weekmarkt. Ofschoon het gebruik in juridisch-planologisch opzicht (dus: binnen bestemmingsplannen) wel valt aan te merken als een vorm van detailhandel, is het gebruikelijk het type ambulante handel (zoals op de Weekmarkt plaatsvindt) te onderscheiden van het gewone begrip detailhandel. Noch op rijksniveau, noch op provinciaal niveau wordt dan ook in het detailhandelsbeleid aandacht besteed aan ambulante handel. Evenmin bestaat voor ambulante handel een eigen beleid: dit is aan de gemeentelijke overheid ter regeling overgelaten.

Wij hebben ervoor gekozen de markt niet als detailhandel aan te merken, maar als 'markt'. Het begrip is in de voorschriften gedefinieerd. Ook de combinatie met het recreatieve karakter is van belang. 'Normale' detailhandel is dan ook niet toegestaan op het terrein.

Figuur 3 - Milieucirkel



7. LEEFMILIEU

7.1 Externe veiligheid

In de onmiddellijke nabijheid van het marktterrein is op het aangrenzende perceel van Autobedrijf Krabbe een LPG-vulpunt aanwezig. Deze ondergrondse LPG-vulpunt ligt aan de Bornsestraat nabij het pand Bornsestraat 18.

Er liggen privaatrechtelijke afspraken dat het LPG-vulpunt niet gebruikt wordt op marktdagen. Hierdoor is in ieder geval het risico op marktdagen beperkt tot de ondergrondse opslag. Er kan immers gemotiveerd worden dat voor de weekmarkt geen rekening hoeft te worden gehouden met de opstelplaats van de tankwagen. Dit betekent een grote reductie van het groepsrisico.

In 2001 heeft de gemeente onderzoek laten doen naar de aanwezige LPG-installatie, door TNO. Gekeken is of een verplaatsing van het vulpunt meer richting Bornsestraat, het risico substantieel zou verlagen (overigens met name ten opzichte van woningen buiten het plangebied).

Conclusie van dat onderzoek is dat verplaatsing nauwelijks verbetering oplevert. Voor het marktterrein is slechts het groepsrisico van belang. De dichtstbijzijnde dienstwoning op het marktterrein ligt op 60 meter afstand. De berekening van TNO laat zien dat vanaf 55 meter geen overschrijding plaatsvindt van het individuele risico.

Het groepsrisico dat optreedt bij de weekmarkt, kent slechts een kleine overschrijding. De norm van 1 ongeval (10 doden) per 100.000 jaar, wordt net niet gehaald.

Omdat op het moment van de markt geen tankwagen aanwezig is, en het vulpunt niet wordt gebruikt, wordt het risico aanvaardbaar geacht.

Overigens voldoet de LPG-installatie niet aan de nieuwe ontwerp AmvB. Dit ontwerp moet nog worden vastgesteld. Of dit gebeurt met of zonder wijzigingen is nu nog niet bekend.

Op de plankaart is de 80 meter zone die geldt voor de LPG-installatie weergegeven.

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen (spoor)wegen aanwezig, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

7.2 Stankcirkel agrarisch bedrijf

Er is in het verleden discussie geweest over de stankgevoeligheid van de Weerselose weekmarkt en het parkeerterrein hierbij. De betreffende stankcirkel wordt gemeten vanuit het bouwperceel van het aan de noordzijde gelegen melkrundveebedrijf.

In de overeenkomst van 21 juni 2001 zoals in de inleiding gememoreerd, is bepaald dat de bouwgrenzen van het bouwperceel zijn verplaatst, verder van het marktterrein vandaan. Als richtlijn voor het bepalen van de geurcirkel van het landbouwbedrijf wordt een afstand gehanteerd van 50 meter ten opzichte van de hindergevoelige functies. Binnen deze afstand ligt een deel van het marktterrein, dat voornamelijk wordt gebruikt als parkeerterrein en de opslag van materialen.

De vraag is nu of de huidige functie stankgevoelig is en wat dat voor consequenties voor het ruimtegebruik op het weekmarktterrein leidt. Als 'gevoelig object' merkt het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer aan: 'een gebouw of een deel van een gebouw dat tot het verblijf van personen is bestemd, een gebouw of terrein dat is bestemd voor verblijfs- of dagrecreatie, niet zijnde een kampeerterrein als bedoeld in artikel 8, tweede lid, onder a, of artikel 8, derde lid, van de Wet op de openluchtrecreatie, een gebouw dat deel uitmaakt van een agrarisch bedrijf en ter beschikking wordt gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, of een kamphuis of blokhut aan te merken bouwwerk, dat ter beschikking wordt gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf'.

Het parkeerterrein voor de Weerselose weekmarkt valt hier niet onder.

Moeilijker is de vraag te beantwoorden voor het marktterrein. Het gaat dan met name om de vraag of de weekmarkt (zowel het gebouw als de kramen) is aan te merken als verblijfs- of dagrecreatie. Het staat buiten kijf dat de Weerselose weekmarkt een belangrijke recreatieve uitstraling heeft: de markt trekt toeristen en dagjesmensen aan. Hoewel er op grond van jurisprudentie aanknopingspunten zijn om de markt als niet-stankgevoelig aan te merken, brengt de combinatie markt-recreatie het gemeentebestuur tot de conclusie dat binnen de stankcirkel geen marktactiviteiten mogen plaatsvinden.

Daarom is in de overeenkomst van 21 juni 2001 afgesproken dat de gronden binnen de daarin bepaalde hindercirkel niet in gebruik mogen zijn als marktterrein, maar uitsluitend als parkeerterrein en - binnen een bepaalde zone- voor opslag.

7.3 Meldingen ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer

In het kader van dit plan zijn twee meldingen van belang, een voor de al genoemde melkrundveehouderij en een voor de weekmarkt.

De melding voor de *melkrundveehouderij* heeft betrekking op de inrichting aan de Beekdorpweg 3. De melding is geaccepteerd.

De melding voor de *weekmarkt* heeft betrekking op de toepasselijkheid van het Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer. De melding is geaccepteerd. Ten aanzien van het aspect geluid is een nadere eis aan de melding verbonden.

7.4 Bodemonderzoek

Conform het provinciaal beleid ter zake moet bodemonderzoek verricht worden in geval van nieuwbouw van gebouwen met een directe bouwtitel. Hiervan is geen sprake in onderhavig bestemmingsplan. Wel laat het bestemmingsplan de bouw van gebouwen toe via een wijzigingsbevoegdheid. Omdat nog niet bekend is waar eventuele nieuwbouw zal plaatsvinden is geen onderzoek verricht ten tijde van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan. Wel is in de wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde opgenomen, dat in het kader van de wijzigingsprocedure aangetoond dient te worden dat de kwaliteit van bodem en grondwater (al of niet na sanering) de ontwikkeling niet in de weg mag staan.

7.5 Geluidhinder vanwege het wegverkeer

Het bestemmingsplan laat onder voorwaarden via een wijzigingsbevoegdheid nieuwe dienstwoningen toe (ter vervanging van bestaande). Het gaat hier om projectie van nieuwe geluidgevoelige functies. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is daarom een akoestisch onderzoek verricht vanwege de Bornsestraat. Er is een 50 dB(A)-contour berekend en deze is op de plankaart getekend. Nieuwbouw van woningen mag alleen achter deze 50 dB(A)-contour plaatsvinden, zodat voldaan wordt aan de eisen van de Wet geluidhinder.

7.6 Luchtkwaliteit

Nabij het plangebied zijn geen wegen dan wel bedrijven aanwezig, die eventueel zouden kunnen zorgdragen voor een overschrijding van de geldende grenswaarden voor luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit staat dan ook de beoogde ontwikkelingen in onderhavig plangebied niet in de weg.

7.7 Waterhuishoudkundige aspecten

Met betrekking tot de afvoer van regenwater dient onderscheid te worden gemaakt tussen het marktterrein en de parkeerterreinen. Het marktterrein kent een groot oppervlak bebouwing en verharding. Regenwater kan hierdoor nauwelijks infiltre-

ren in de bodem. Het regenwater wordt op dit moment opgevangen via molgoten en straatkolken. Dit geldt ook voor regenwater dat op alle daken valt. In de toekomst dient regenwaterafvoer integraal te worden meegenomen in de planvorming. De parkeerterreinen zijn niet aangesloten op het rioolstelsel. Gezien de verwachte parkeerdruk (één keer per week, circa zestig keer per jaar volle parkeerterreinen) is dit ook in de toekomst niet noodzakelijk. Wanneer de parkeerterreinen aan weerszijden van de Plegtsweg en terrein Wesselink I voor parkeren ingericht worden, kan gebruik worden gemaakt van dichte verharding mits voorzien van een drainagesysteem dat inzigging van 50% van het oppervlaktewater mogelijk maakt en een halfopen verharding (grasbetonstenen) of halfverharding aan de zuidzijde van de Bornsestraat. Daardoor kan regenwater infiltreren in de bodem. Greppels voor de tijdelijke berging kunnen tot minimale afmetingen worden beperkt. Ten noorden van het marktterrein legt de exploitant een sloot aan voor de afwatering.

Afkoppeling van hemelwater is op dit moment niet aan de orde, totdat beleid en uitvoering over afkoppeling binnen het gemeentelijk beleidskader zijn geregeld. Overleg met het waterschap is daarbij noodzakelijk.

7.8 Flora en Fauna

Gelet op het huidige gebruik van het marktterrein en de gronden ter weerszijden van de Plegtsweg (als onverhard parkeerterrein) kan de conclusie getrokken worden dat hier geen leefgebieden van beschermde dieren en planten voorkomen. Van een eventuele bedreiging van het voortbestaan van deze dieren en planten is dan ook geen sprake.

Dit geldt ook voor het weiland gelegen direct ten oosten van het marktterrein. Dit terrein wordt reeds (incidenteel) gebruikt als parkeerterrein. Voor de rest betreft het grasland.

Een nader onderzoek naar flora en fauna in het plangebied wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

7.9 Archeologie

Volgens de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In veel gevallen dient dan in het kader van de bestemmingsplanprocedure een vooronderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van archeologische waarden.

Echter de verwachting is gerechtvaardigd, dat de meeste in het bestemmingsplan toegelaten ingrepen het bodemarchief niet zullen aantasten. Allereerst gaat het om de aanleg van parkeerterreinen en (afschermend) groen. De parkeerterreinen zullen (voor een deel) worden verhard. Van aantasting van het bodemarchief zal hier geen sprake zijn, gezien de geringe diepte van de verstoring.

Op het marktterrein zelf zijn geen bouwactiviteiten via een directe bouwtitel mogelijk. Wel mag er gebouwd worden via een wijzigingsbevoegdheid. Onder andere is onder voorwaarden een verplaatsing van de markthal toegestaan. Dit is een 'substantiële activiteit' in een gebied waar tot op heden de verstoring beperkt is geweest (alleen verhardingen). Hier zouden eventueel aanwezige archeologische resten kunnen worden aangetast. Daarom is bepaald in de wijzigingsvoorwaarden (bij bouwen van bouwwerken met een grotere omvang van 15 m²), dat pas mag worden overgegaan tot wijziging van de bestemming nadat uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat geen archeologische waarden worden aangetast dan wel deze worden veiliggesteld.

8. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE SYSTEMATIEK

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de gewenste ontwikkeling in het plangebied juridisch is vertaald. In achtereenvolgende paragrafen worden de volgende punten besproken:

- de uitgangspunten bij opstelling van het bestemmingsplan als geheel;
- de onderdelen van het bestemmingsplan in juridisch opzicht (toelichting, plankaat, voorschriften en beschrijving in hoofdlijnen);
- de plankaat;
- de indeling van de voorschriften;
- de wijze van bestemmen in de voorschriften.

8.2 De onderdelen van het bestemmingsplan in juridisch opzicht

Het (juridisch deel van het) bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting*, *de voorschriften* en *de plankaat*.

De *toelichting* heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

De *voorschriften* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De *plankaat* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de plankaat worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De plankaat vormt samen met de voorschriften het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

In de voorschriften van het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de *beschrijving in hoofdlijnen*. In artikel 12, lid 1, onder a van het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985' (Bro 1985) is bepaald dat de inhoud van een bestemmingsplan mede wordt vastgelegd door "een omschrijving van de in het plan aangegeven be-

stemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven, die met het oog op een goede ruimtelijk ordening aan de in het plan begrepen gronden worden toegekend". Voorts mag het bestemmingsplan bestaan uit "in voorkomend geval, een beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan dat doel of die doeleinden worden nagestreefd". Hiermee opent het Bro'85 de weg naar een programmatisch bestemmingsplan.

De beschrijving in hoofdlijnen is echter een juridisch hard element; gemeente en burger zijn er aan gebonden. Dat wil zeggen dat bouwaanvragen er aan getoetst kunnen worden. De bedoeling is niet om de beschrijving in hoofdlijnen te zien als een vervanging voor gedetailleerde voorschriften. In de afzonderlijke bestemmingsregelingen worden derhalve de bouw- en gebruiksmogelijkheden geregeld. De beschrijving in hoofdlijnen kan ook niet louter indicatief van aard zijn. De beschrijving in hoofdlijnen vormt tezamen met de plankaart en de voorschriften het bindend kader. In aanvulling daarop vervult het instrument van de nadere eisen een regulerende rol.

In het bestemmingsplan is aan enkele bestemmingen een Beschrijving in hoofdlijnen toegevoegd. Met nadruk wordt gewezen op het feit dat de beschrijving in hoofdlijnen gezien moet worden als een middel om de doeleinden nader te preciseren, niet als een doelstelling. De beschrijving in hoofdlijnen heeft 3 functies: toetsing, uitvoering en afstemming.

Bij de *toetsingsfunctie* van de beschrijving in hoofdlijnen richt het voorschrift zich direct tot de burger c.q. degene die het bestemmingsplan ontwikkelt (de gemeente); de norm is objectief geformuleerd. Deze functie speelt een rol bij het beoordelen of bepaalde activiteiten in overeenstemming zijn met het plan en de normen kunnen worden gehanteerd als criteria voor de toepassing van de bevoegdheid tot wijziging, het verlenen van vrijstelling en het stellen van nadere eisen.

Bij de *uitvoeringsfunctie* gaat het om de rol van de beschrijving in hoofdlijnen bij het aangeven van de wijze waarop de aan gronden toegekende doeleinden worden nagestreefd met behulp van de instrumenten die het gemeentebestuur zelf ter beschikking staan. Bijvoorbeeld hoe het gemeentebestuur omgaat met flexibiliteitsbepalingen en hoe ze het doel beoogt te realiseren e.d. De elementen in de beschrijving in hoofdlijnen die op de uitvoeringsfunctie betrekking hebben, vallen onder de categorie instructienormen voor het gemeentebestuur in het kader van de beleidsvoornemens die in het bestemmingsplan zijn neergelegd.

Bij de *afstemmingsfunctie* wordt een relatie gelegd met andere (juridisch) ruimtelijk relevant instrumentarium voor het gemeentebestuur, gelegen buiten het bestemmingsplan, die een rol kunnen spelen bij de realisering van de plandoeleinden. In dit kader kan gewezen worden op de wijze waarop de gewenste beeldkwaliteit wordt nagestreefd door middel van een beeldkwaliteitsplan. De ruimtelijke aspecten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Zij hebben kracht van voorschrift. Wat betreft de visuele aspecten (met name welstand) worden lijnen uitgezet in het beeldkwali-

teitsplan die getoetst kunnen worden op basis van de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening.

In de hoofdlijnen wordt beschreven de wijze waarop het gemeentebestuur de doeleinden van het bestemmingsplan zal realiseren in functioneel, ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht.

8.3 De plankaart en de omvang van het plangebied

Als plangebied is gekozen voor het terrein dat in eigendom en gebruik is bij de exploitant en de vennoten hiervan. Terreinen die wel eigendom zijn van de vennoten maar verder weg liggen van het marktterrein en daarom geen betekenis hebben voor de weekmarkt zijn buiten het plan gelaten. Evenmin zijn terreinen opgenomen die alleen op hoogtijdagen (bijvoorbeeld de vier bijzondere weekmarkten op feestdagen in het voorjaar) als extra parkeerterrein worden gebruikt.

8.4 Indeling van de voorschriften

De indeling van het onderhavige plan is als volgt:

Hoofdstuk 1: 'Inleidende bepalingen' omvat de volgende artikelen:

- een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen;
- een bepaling inzake de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsvoorschriften' bevat naast de beschrijving in hoofdlijnen onder andere de volgende bepalingen:

- een beschrijving in hoofdlijnen;
- voorschriften per bestemming;

Deze hebben in de regel de volgende opbouw:

- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming (een specificatie en omschrijving van de bestemming);
- bebouwingsvoorschriften: de toegelaten werken en bouwwerken en de daarvoor geldende bouwvoorschriften: regels omtrent bebouwd oppervlak, hoogte, etc.; in voorkomende gevallen is ook een vrijstellingsregeling opgenomen;
- aanlegvergunningen: omschrijving van de werken en werkzaamheden, waarvoor een aanlegvergunning noodzakelijk is;
- strijdig gebruik: een bepaling van gebruik dat strijd wordt geacht met de in de aanhef van het artikel omschreven doeleinden; in voorkomende gevallen is ook een vrijstellingsregeling opgenomen.

Hoofdstuk 3: 'Algemene voorschriften'. Dit hoofdstuk bevat de volgende bepalingen:

- wijzigingsbevoegdheid: in het plan is een algemene mogelijkheid opgenomen tot wijziging van de bestemming;
- strijdig gebruik;
- overgangsrecht, zowel voor opstallen als voor het gebruik;
- algemene vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders;
- een strafbepaling;
- een anti-dubbeltelbepaling;
- een slotbepaling: de titel, waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

8.5 Wijze van bestemmen

Ten aanzien van de wijze van bestemmen (en daarmee het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied) zijn er in zijn algemeenheid verschillende mogelijkheden. De diverse mogelijkheden zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

1. Een positieve bestemming: de ontwikkeling is mogelijk nadat een bouwvergunning door Burgemeester en Wethouders is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de voorschriften, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
2. Een vrijstellingsprocedure: deze geldt voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten.
3. Nadere eisen: ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde ontwikkelingen zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering, vormgeving en/of maatvoering.

9. DE ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

Voor een groot is dit bestemmingsplan conserverend van aard, de bestaande situatie wordt vastgelegd. Voor dit deel brengt het plan dan ook geen kosten met zich mee. Daarnaast laat het plan een beperkt aantal ontwikkelingen toe, die limitatief zijn omschreven in artikel 12 van de voorschriften.

De ontwikkelingen komen voor rekening van de exploitant van de markt. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten verbonden.

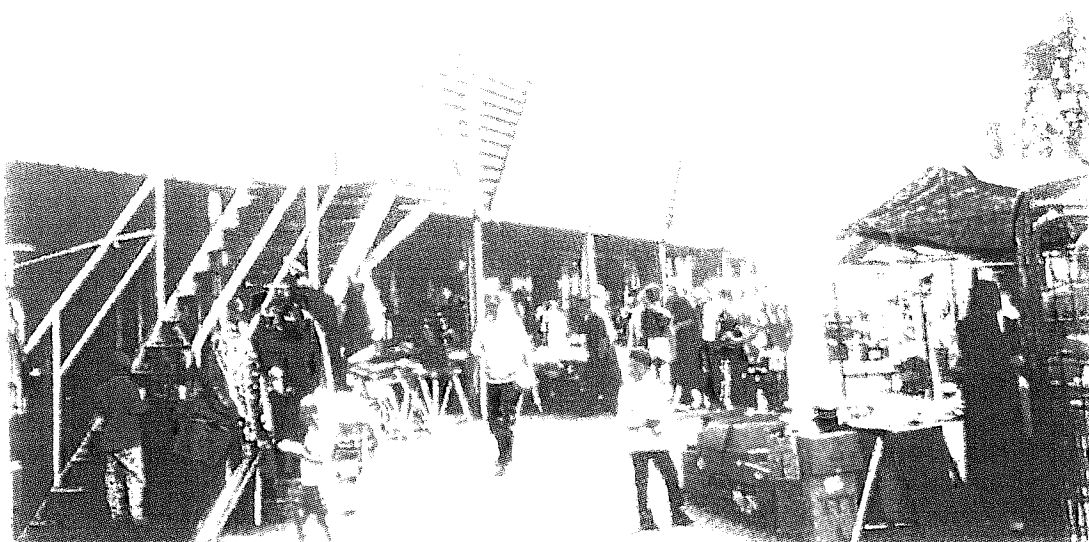


Foto 5 – De weekmarkt in en om de markthal

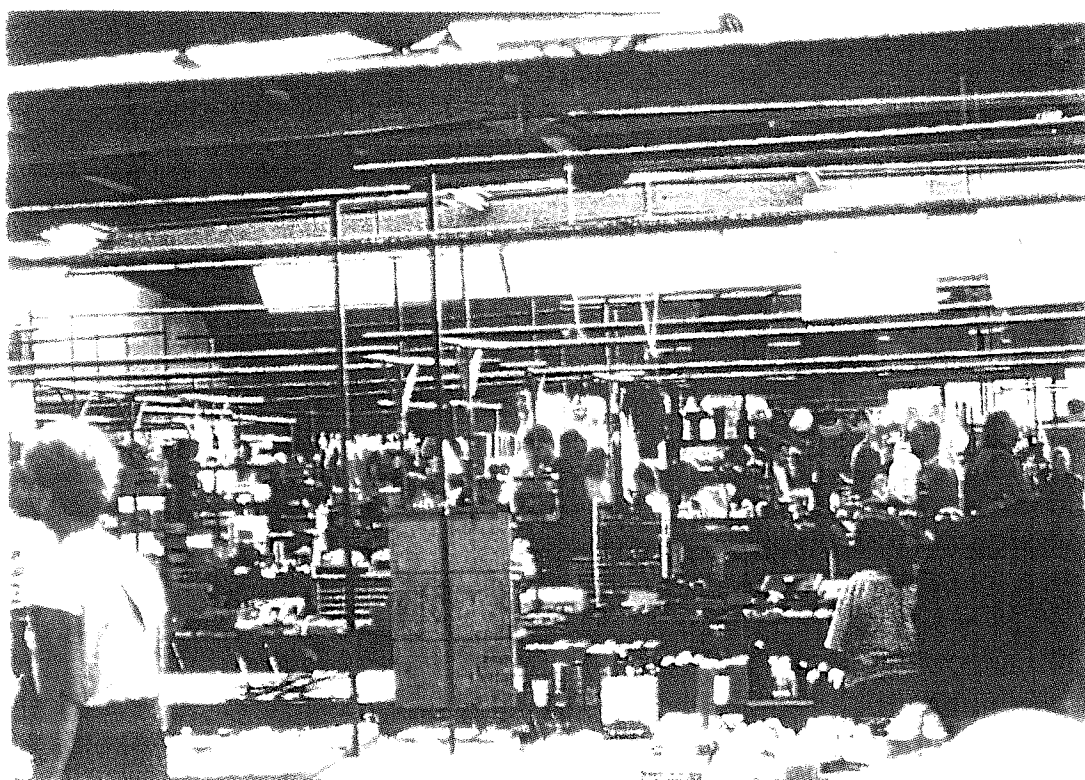


Foto 6 – In de markthal

10. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

10.1 Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan "Weerselose Markt 2000" heeft in oktober 2000 ter inzage gelegen. Tevens heeft een inspraakavond plaatsgevonden. Gelet op de ingediende zienswijzen heeft overleg plaatsgevonden met betrokkenen. Het resultaat van dat overleg heeft geleid tot een convenant tussen partijen. De gemaakte afspraken zijn, voor zover ze betrekking hebben op het plangebied, verwerkt in een aangepast voorontwerpbestemmingsplan (juli 2001).

Hiermee zijn de inspraakreacties van de ondertekenaars van het convenant achterhaald: of de reacties zijn verwerkt in het aangepaste voorontwerpbestemmingsplan (juli 2001) of de insprekers zijn akkoord gegaan met het niet verwerken van de reacties door het ondertekenen van het convenant. Het wordt niet noodzakelijk geacht om deze reacties stuk voor stuk in het verslag inspraak (zie volgende paragraaf) te behandelen. In het algemeen kan verwezen worden naar het convenant (zie ook nog paragraaf 10.2). De inspraakreacties van hen die het convenant niet hebben ondertekend worden wel gewoon behandeld.

Het aangepaste voorontwerp is in het kader van artikel 10 Bro vooroverleg toegezonden aan onder andere de provincie Overijssel. Daarop is een PPC-advies uitgebracht, hetgeen heeft geleid tot de aanpassingen zoals verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan. De reacties vooroverleg zijn in de volgende paragraaf samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien. Waar nodig is het bestemmingsplan herzien. De aanpassingen zijn van dien aard, dat ook het ontwerpbestemmingsplan nog voldoet aan de afspraken, die gemaakt zijn in het convenant.

10.2 Verslag inspraak

Reacties inspraak	Standpunt gemeente
G.J.M. Krabbe, Bornsestraat 9, Weerselo	De inspraakreacties hebben betrekking op het eerste voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraakreacties over dit eerste voorontwerp heeft overleg plaatsgevonden met de heer Krabbe en andere insprekers. Dit overleg heeft geleid tot een aanpassing van het voorontwerp-

	bestemmingsplan. De heer Krabbe en de andere insprekers hebben vervolgens een convenant ondertekend, waarin zij op de tweede pagina onder punt 1 verklaren geen nieuwe bezwarenprocedures te starten of aan te spannen die de totstandkoming van o.a. het tweede voorontwerp-bestemmingsplan 'Weerselose Markt 2000' vertragen. Hiermee verklaren zij dus inhoudelijk akkoord te gaan met de nieuwe versie van het bestemmingsplan. Het wordt daarom niet noodzakelijk geacht om de reacties punt voor punt te behandelen.
H.B.J. Nieuwe Weme, Beekdorpweg 3, Weerselo	idem
V.O.F. garage Krabbe, Bornsestraat 18, Weerselo	idem
A.G. Spijker, Bornsestraat 8, Weerselo	idem
Krabbe Beton B.V., Bornsestraat 9, Weerselo	idem
J.J.G. Busscher, Bornsestraat 6, Weerselo	idem
V.O.F. H.J. Busscher en Zn, Bornsestraat 1, Weerselo	idem
E.H.G. Plegt, Beetsstraat 7, Tubbergen	
Afwatering van nieuw aan te leggen verharding dient goed geregeld te zijn. Het gebied functioneert op dit moment als een waterzak.	Met het Waterschap dient bekeken te worden in hoeverre de voorgestelde maatregelen afdoende zijn.
Plegtsweg is tweemaal zo breed op de plankaart ingetekend dan deze in werkelijkheid is (3 meter).	De bestemming "Verkeersdoeleinden" omvat ook bermen en aangrenzend gebied. Vandaar dat de bestemming breder is dan de weg sec. De weg heeft een breedte van 3,5 m1.
Parkeren langs de Plegtsweg zorgt voor veel hinder, op marktdagen kan er niet met landbouwmaterieel gepasseerd worden. Verzocht wordt om parkeerverbod langs de Plegtsweg.	De gemeente is zich bewust van de ongewenste parkeerneiging langs de Plegtsweg. Met de formalisering van de parkeerterreinen, en de heroriëntatie van de ingangen, worden verkeersstromen dusdanig gestuurd dat deze neiging sterk zal verminderen (aanleg noordterrein). Een eventueel parkeerverbod kan, indien nodig, worden ingesteld door een

	verkeersbesluit. Dit wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.
--	--

10.3 Verslag vooroverleg

Opmerkingen PPC	Standpunt gemeente
1. Algemeen	
De commissie acht het een goede zaak, dat nu een actueel en aan de eisen van de tijd aangepast bestemmingsplan voor de Weerselose Markt wordt opgesteld, waarbij uitgegaan wordt van een – onder voorwaarden – consolideren van de huidige situatie.	De gemeente neemt dit voor kennisgeving aan.
2. Inhoudelijke beoordeling op hoofdlijnen	
2.1 Legalisatie Weerselose Markt	
Legalisatie van de Weerselose Markt is onontkoombaar. Wel dienen harde voorwaarden te worden gesteld qua omvang, bebouwing, zonering, afscherming, parkeren, ontsluiting en overig gebruik (II).	De gemeente onderschrijft dit standpunt van de PPC, en wil er met dit bestemmingsplan voor zorgen dat een inpasbare en aanvaardbare eindsituatie kan ontstaan, die ook handhaafbaar is.
2.2 Maximaal toelaatbare omvang weekmarkt	
Er moet paal en perk gesteld worden aan de maximale omvang van de weekmarkt. Maximaal toelaatbaar is de oppervlakte die tot op heden in de diverse plannen als geaccepteerd kan worden beschouwd (I).	Uitgangssituatie is de feitelijke situatie zoals die is geïnventariseerd in 1995. Deze situatie wordt gelegaliseerd. Daarmee is afgebakend hoeveel m2 marktterrein aanwezig is, en wordt paal en perk gesteld aan de bebouwingsmogelijkheden.
Daarbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen het feitelijke weekmarktterrein en het daarvoor benodigde oppervlakte parkeerterrein. Beide functies dienen in tegenstelling tot het voorontwerpplan los van elkaar beoordeeld te	Naar de mening van de gemeente zijn de omvang van het weekmarktterrein en het parkeerterrein nauw met elkaar verbonden. Uitgaande van het totale oppervlakte van de weekmarkt op een normale zaterdag, dient voldoende parkeerterrein aan-

worden. De groei van de ene functie mag niet automatisch leiden tot de groei van de andere functie. Dit vraagt om het in toom houden van zowel de weekmarkt als het parkeren. In het kader van de actualisatie is acceptabel het tot Marktterrein bestemde gebied ten noorden van de Bornsestraat ten behoeve van de weekmarkt. Door toevoeging van nieuwe parkeerterreinen wordt de kans op verdere uitbreiding van de weekmarkt groter. En verdere vergroting is absoluut onaanvaardbaar (1).	wezig te zijn. Niet ter discussie staat het parkeerterrein dat wordt aangelegd ten noorden van de Bornsestraat. Ten zuiden van de Bornsestraat zal een aanpassing plaatsvinden van het gebruik van terreinen. De in het voorontwerp meegenomen parkeerterreinen in het uiterste westen van het plangebied, alsmede het meest oostelijke terrein, zijn buiten het plangebied gehouden. Daarmee behouden zij hun huidige, agrarische bestemming conform het vigerende bestemmingsplan buitengebied. Op de (overblijvende) parkeerterreinen is globaal het volgende aantal parkeerplaatsen realiseerbaar voor bezoekers: • terrein ten noorden van de Bornsestraat circa 250 • terrein ten oosten van de Plegtsweg: circa 200; • terrein ten westen van de Plegtsweg: circa 550. (NB: pas aan de hand van een uitgewerkt inrichtingsplan kan het exacte aantal parkeerplaatsen worden bepaald). In totaal kunnen dus circa 1000 parkeerplaatsen worden aangelegd. De overige ruimte dient gereserveerd te worden voor de landschappelijke inpassing van de parkeerterreinen zoals aangegeven op de plankaart. Dit is voldoende parkeergelegenheid als uitgegaan wordt van: • 4000 bezoekers op een weekmarkt, • bezoekers komen voor 90% met de auto; • gemiddelde bezetting per auto is 2 volwassenen; • gedurende de marktijd wordt een parkeerplaats 2 maal door een auto bezocht. (zie ook paragraaf 4.2.10).
--	--

Handelsactiviteiten zijn in het voorontwerpbestemmingsplan onder het overgangsrecht geplaatst. Dit is geen garantie voor verdwijnen daarvan. De gemeente zal moeten onderbouwen of plaatsing onder het overgangsrecht reëel is (II).	Een deel van de handelsactiviteiten is inmiddels verplaatst naar een bedrijventerrein in Nordhorn (Dld.). Het betreft hier het voorraadbeheer voor markt en handelsactiviteiten. Hierdoor blijft het ruimtebeslag in Weerselo beperkt tot een kleine werkvoorraad. Eenmaal per week wordt de locatie vanuit Duitsland bevoorrad met een vrachtwagen. Door deze maatregel is de buitenopslag (3000 m2) in Weerselo vrijwel verdwenen. De nu achtergebleven activiteiten zullen niet binnen de planperiode worden verplaatst, en zijn personeelsgebonden aan de locatie. Derhalve is er voor gekozen om de resterende handelsfunctie positief te bestemmen. Van plaatsing onder het overgangsrecht is derhalve geen sprake meer. Het betreft hier de handel in aanhangwagenonderdelen en lasapparatuur, alsmede verhuur en hiervoor noodzakelijke constructiewerkzaamheden. Het gaat om ongeveer 800 m2 aan totale handelsactiviteiten-oppervlakte (binnen).
Bij verdwijning van de 'handelsactiviteiten' mag het marktterrein in ieder geval niet verder worden vergroot (II).	Voor een reële bedrijfsvoering is het gebruikelijk een bedrijf bij positief bestemmen een uitbreidingsmogelijkheid mee te geven. Het "op slot zetten" van bedrijvigheid doet geen recht aan de flexibiliteit die bedrijfsvoering vaak vereist. Wel dient de flexibiliteit in dit geval te worden beperkt, gezien de ontwikkelingen die in het verleden hebben plaatsgevonden (het bedrijf past qua aard en schaal niet in het buitengebied). Ten einde te kunnen komen tot een gewenste eindsituatie van het bedrijf, kan onder voorwaarden gebruik gemaakt worden van een wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding dan wel verplaatsing van gebouwen

	op het marktterrein. Voor deze voorwaarden wordt verwezen naar artikel 12 (algemene wijzigingsbevoegdheid).
De commissie gaat niet akkoord met de inhoudelijke reikwijdte en ruimtelijke begrenzing van de algemene wijzigingsbevoegdheden (artikel 12 en plankaart), omdat zij leidt tot een ruime mogelijkheid van de ruimtelijke herschikking van alle bestemde terreinen (I)	De wijzigingsbevoegdheid wordt aangepast en vereenvoudigd. Voor de terreinen ten zuiden van de Bornseweg worden de wijzigingsbevoegdheden verwijderd. De mogelijke parkeerterreinen aan de oostzijde en zuidwestzijde van het plangebied krijgen weer de oude agrarische bestemming. Wat betreft de wijzigingsbevoegdheid voor het marktterrein wordt verwezen naar het hierboven gestelde en naar artikel 12.
2.3 Legalisatie en omvang van de parkeerterreinen	
De commissie gaat akkoord met de realisatie en legalisatie van het parkeerterrein ten noorden van de Bornsestraat op het nog in te richten oostelijk deel (I).	Het parkeerterrein wordt gehandhaafd in het ontwerp. Het materiaalgebruik op dit parkeerterrein zou er als volgt uit kunnen zien: - inrit en rijloper verhard, bv door elementenverharding; - parkeervakken verhard, bv door grasbetonstenen (halfopen verharding); - volledige verharding.
Ook is incidenteel gebruik van de terreinen aan weerszijden van de Plegtsweg toegestaan onder de voorwaarden van een goede landschappelijke inpassing en aangepaste inrichting (toegezegd door de gemeente). Deze terreinen dienen hun agrarische bestemming te behouden. Alleen via vrijstelling mag op marktdagen hier, op onverhard terrein, geparkeerd worden (I).	De eis tot het behoud van de agrarische bestemming en het toestaan van onverhard parkeren (via vrijstelling) wordt door de gemeente als onlogisch en ongewenst geacht. Nu de markt wordt ingepast in al haar facetten, dient ook reëel te worden omgegaan met de parkeerbehoefte die de bedrijvigheid met zich meebrengt. De gemeente wil derhalve de behoefte duidelijk, goed ruimtelijk ingepast, en met voldoende capaciteit regelen. De bedoelde terreinen doen nu feitelijk dienst als parkeerterrein. Van een agrarische functie is geen sprake. Alleen al om die reden is

	het niet mogelijk de terreinen te bestemmen tot iets waarvan vaststaat dat ze in de planperiode niet als zodanig gebruikt gaan worden. De gemeente blijft bij haar standpunt dat het parkeren fatsoenlijk geregeld dient te worden door middel van inpassing in het landschap en met halfverharding. Derhalve worden de volgende eisen aan het parkeerterrein gesteld: - bestemming wordt 'Groen/Parkeren', waarbinnen eenmaal per week en bij eventuele hoogtijdagen, geparkeerd kan worden; dit wordt rechtstreeks toegestaan; - het materiaalgebruik voor de parkeerterreinen ten zuiden van de Bornsestraat ziet er als volgt uit: 1. inritten naar de parkeerterreinen verhard, bv door klinkerverharding; 2. rijlopers op het parkeerterrein verhard, bv door grasbetonstenen (halfopen verharding); 3. parkeervakken niet verhard, gras-/gazon laten; - verder gelden de profielen 2 en 3 zoals aangegeven op de plankaart.
Ook de meest oostelijke en westelijke parkeerterreinen dienen hun agrarische bestemming te behouden dan wel terug te krijgen. De halfverharding op het westelijk terrein zal moeten worden verwijderd. De algemene wijzigingsbevoegdheid voor deze terreinen moet worden geschrapt (toegezegd door de gemeente) (I).	Aan dit verzoek wordt voldaan door de terreinen buiten het bestemmingsplangebied te houden. Daarmee blijven de terreinen vallen onder het vigerende bestemmingsplan buitengebied (1971), waarin ze agrarisch zijn bestemd.
2.4 Landschappelijke inpassing	
De commissie is van mening, dat de bestaande terreinen onvoldoende landschappelijk zijn ingepast. Met name de	De parkeerterreinen aan de zuidzijde van de Bornsestraat zullen worden ingericht conform de in het bestemmingsplan aan-

westzijde van de weekmarkt dient beter te worden afgeschermd (I).	gehaalde methode (haha's). De gemeente is van mening dat dit de beste methode is om het zich op parkeren te verminderen, en toch het zich op de Weerselose Esch te behouden. Aan de westzijde van marktterrein is op het grondgebied van de buurman (Bornsestraat 18) een coniferenhaag gelegen. Gezien de ligging ten opzichte van de Bornsestraat en het daarmee gepaard gaande zicht op de westzijde van het terrein wordt deze groenzone van 2 m1 voldoende geacht om deze zijde landschappelijke in te passen. Deze 2 m1 brede groenstrook is in onderhavig bestemmingsplan meegenomen en bestemd tot 'Groen/Afscherming'. Voor het overige zorgen de groensingels op naburige percelen, niet meegenomen in dit bestemmingsplan, voor een goede landschappelijke inpassing van het weekmarktterrein aan de westzijde.
De commissie vraagt om in de toelichting de nodige aandacht te besteden aan de inpassing van de incidenteel te gebruiken parkeerterreinen ten zuiden van de Bornsestraat (III).	De inpassing zal geschieden conform de in het bestemmingsplan genoemde methode, waarmee het zicht op de Esch gehandhaafd blijft.
2.5 Cultuurhistorische aspecten	
Het zicht op de Weerselose Esch dient vanaf de Bornsestraat behouden te blijven. Een aarden wal dreigt nu het zicht te verstoren. Ook om deze reden dienen de percelen ten zuiden een agrarische bestemming te hebben, waar alleen incidenteel parkeren is toegestaan onder landschappelijke voorwaarden. In geval van een agrarische bestemming is de aarden wal niet meer noodzakelijk (II).	De gemeente blijft bij haar standpunt dat de inkleding conform het voorgestelde in het voorontwerp, de beste methode is. Er is geen sprake van de plaatsing van 'een aarden wal'. Het gaat om een zeer secure inpassing waarbij auto's voor een deel uit het zicht worden gehaald, maar waarbij het zicht op het verderop gelegen gebied open blijft. Het handhaven van de agrarische bestemming is niet realistisch, omdat geen

	sprake is van een feitelijk gebruik als agrarische bestemming, alsmede de noodzaak van veilige en voldoende halfverharde parkeergelegenheid.
2.6 Milieuzonering	
Met de stankhinderzone van het aangrenzende agrarische bedrijf is voldoende rekening gehouden.	Voor kennisgeving aangenomen.
De commissie vraagt de milieugevolgen van met name een LPG vulpunt in beeld te brengen en een en ander te verwerken in het bestemmingsplan (zowel positieve bestemmingen als wijzigingsbevoegdheden) (II).	Er liggen privaatrechtelijke afspraken dat het LPG-vulpunt niet gebruikt wordt op marktdagen. Hierdoor is in ieder geval het risico op marktdagen beperkt tot de ondergrondse opslag. Er kan immers gemotiveerd worden dat voor de weekmarkt geen rekening hoeft te worden gehouden met de opstelplaats voor een tankwagen. Dit betekent een grote reductie van het groepsrisico. In 2001 heeft de gemeente onderzoek laten doen naar de risico-aspecten van de aanwezige LPG-installatie, door TNO. Gekeken is of een verplaatsing van het vulpunt meer richting Bornsestraat, het risico substantieel zou verlagen (overigens met name ten opzichte van woningen <u>buiten</u> het plangebied). Conclusie is dat verplaatsing nauwelijks verbetering oplevert. Voor het marktterrein is slechts het groepsrisico van belang. De dichtstbijzijnde dienstwoning op het marktterrein ligt op 60 meter. Berekening van TNO laat zien dat vanaf 55 meter geen overschrijding van het individuele risico plaatsvindt. In de huidige situatie is het individuele risico alleen te hoog voor twee bedrijfswoningen (nr. 16 en 18). Deze liggen buiten het plangebied. Het groepsrisico (ivm. de Weekmarkt) kent slechts een lichte overschrijding. De norm van 1 ongeval (10 doden) in 100.000 dui-

	zend jaar, wordt net niet gehaald. Omdat op het moment van de markt geen tankwagens aanwezig is, en het vulpunt niet wordt gebruikt, wordt het risico aanvaardbaar geacht. De LPG-installatie voldoet niet aan de nieuwe ontwerp AmvB. Dit ontwerp moet nog worden vastgesteld. Het is nu nog niet bekend of dit ontwerp zonder wijzigingen wordt vastgesteld.
2.7 Handhavingsaspecten/ruimtelijke gevolgen convenant	
In het convenant staan afspraken die naar de mening van de provincie prematuur zijn en directe gevolgen hebben voor de directe omgeving van de weekmarkt. Niet alle ontwikkelingen zijn wenselijk of aanvaardbaar. De commissie verzoekt: • over de haalbaarheid overleg te voeren met provincie en inspectie voor de ruimtelijke ordening; • de betreffende percelen van firma J. Busscher, Krabbe Beton en familie Spijker en de ruimtelijke afspraken uit het convenant in planologische zin af te stemmen op c.q. te betrekken bij onderhavig plan (II).	Met reden is gekozen voor de vorm van een convenant om omwonenden en belanghebbenden te bewegen een voor allen aanvaardbare situatie te creëren. Het gaat hierbij om privaatrechtelijke afspraken. Gemaakte afspraken zijn voor betrokkenen de voorwaarden om een voor alle partijen acceptabele oplossing te creëren. Een ieder is zich er daarbij van bewust dat de juridische regelingen die daarvoor noodzakelijk zijn, niet een privaatrechtelijke aangelegenheid zijn. Omgekeerd geldt dat, naar mening van de gemeente, derhalve het convenant niet als hard criterium kan worden gehanteerd door een bestuursorgaan om ruimtelijk relevante toetsing te onderbouwen. Het onderhavig plan dient derhalve op haar eigen ruimtelijke merites te worden beoordeeld. Voor andere percelen zijn aparte procedures gestart. Zo is voor de percelen Bornsestraat 6 en 8 inmiddels een bestemmingsplan in procedure gebracht. Het is de bedoeling, dat deze plannen procedureel gelijk op gaan lopen met onderhavig plan. Voor garagebedrijf Krabbe is een art. 19-2 vrijstelling verleend voor de bouw van een tankshop. Het agrarisch bouwperceel naast de markt is inmiddels

	aangepast. De genoemde parkeerpercelen die buiten het plangebied gaan vallen, zullen te zijner tijd met de herziening van het bestemmingsplan buitengebied apart in procedure worden gebracht. Hoewel de gemeente zich terdege realiseert dat een privaatrechtelijk convenant geen status heeft in de bestuursrechtelijke context, hecht zij er wel aan om mee te geven dat in een dussdanig specifiek geval als de Weerselose Markt, een voor ieder zo aanvaardbaar mogelijke oplossing dient te worden gezocht. Daarbij is het onmogelijk dat er alleen winst wordt behaald.
De commissie adviseert een aanvulling op de bestaande handhavingsparagraaf en actief op te treden in het kader van de handhaving (II).	Toegevoegd wordt dat de gemeente op dit moment hard werkt aan een integrale handhavingsnota. Genoemde nota zal binnen afzienbare tijd door de raad worden vastgesteld, en daarmee ook een handvat bieden voor de controle op de markt.
3. Toelichting	
De commissie adviseert de toelichting op de onderstaande punten aan te passen: (II)	
1. H2. Par. 2.4.3. Hoe is de gewenste organisatie marktterrein in geval van nieuwbouw?	Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om binnen grenzen uit te breiden (max. 10%). Aan die uitbreiding zijn voorwaarden verbonden (zie artikel 12).
2. H2. Par. 2.4.2. en 2.4.4. Zichtlijnen naar de Es en Het Stift dienen meer expliciet te worden omschreven en in kaart gebracht te worden; ook bij eventuele verdiepte aanleg.	Er is een uitgebreide beschrijving van de zichtlijnen in de toelichting opgenomen, daarin meegenomen de consequenties van het verdiepte aanleggen van parkeren en het inrichten met ha-ha's.
3. H2. Par. 2.5. Overheveling deel VOF Busscher activiteiten is ons niet geheel duidelijk.	Inmiddels is een deel van de handelsactiviteiten verplaatst naar een industrieterrein in Nordhorn (Dld.) Het vrijgekomen gedeelte wordt betrokken bij het efficiënter inrichten van de markt, en wordt ook al-

	leen voor marktactiviteiten gebruikt. De achtergebleven handelsactiviteiten zullen niet worden verplaatst en hebben een personele binding met de markt zelf. Deze zijn positief bestemd.
4. H2. Par. 2.6. In deze paragraaf zou meer duidelijkheid gegeven kunnen worden over de werkelijke omvang van de bestaande bebouwing.	Oppervlakte van de huidige bebouwing en activiteiten zijn exact omschreven in hoofdstuk 4.2.3 en 4.2.4. Derhalve geen aanvulling op 2.6 aangebracht.
5. H2. Par. 2.15. Hoeveel woningen zijn er nu werkelijk? Zie ook par. 4.2.14 en 5.2.4.	Binnen het plangebied zijn 4 woningen gelegen, Deze woningen zijn als bedrijfs-woning bestemd, en dienovereenkomstig op de plankaart weergegeven. De vijfde woning ten zuiden van de Bornsestraat is niet meer in onderhavig bestemmingsplan meegenomen, omdat er geen relatie meer is met het marktterrein.
6. H4. Par. 4.2.10. Op het oudste parkeerterrein van de weekmarkt wordt gekampeerd door buitenlandse handelaren. Welk terrein wordt bedoeld? Indien dit het op te heffen halfverharde terrein is, dan is de kans groot dat e.e.a. zich nog meer gaat concentreren bij de weekmarkt. Welke extra voorzieningen zijn daarvoor beschikbaar?	Het kleinschalig en sporadische kamperen gebeurt op dit moment aan de zuidzijde van de Bornsestraat. De nieuwe situatie betekent derhalve geen verandering op de huidige situatie. Er zijn geen voorzieningen voor overnachtingen, dit dient ook niet gestimuleerd te worden.
7. H4. Par. 4.2.12. Verkeersonveiligheid wordt onvoldoende concreet opgelost. Er wordt slechts gesproken over ontkoppeling en bundeling als oplossingsrichting, en niet over concrete maatregelen en/of voorzieningen. Daardoor blijven het loze kreten.	Met de herinrichting van de parkeerterreinen, en de aanleg van de zogenaamde "ha-ha's", wordt de bezoekersstroom vanaf de zuidzijde gebundeld. Oversteken gebeurt derhalve slechts nog recht tegenover de ingangen van de markt. Dit neemt een groot deel van de onveilige situatie weg. In het kader van "Duurzaam Veilig", wordt de Bornsestraat in 2004 ingericht als 60 km/h zone. Daarmee wordt een grote verbetering aangebracht in de verkeersveiligheid ter plaatse. Op marktdagen worden additionele maatregelen getroffen zoals: parkeerverboden, wegafzettingen, stopverboden en het

	instellen van een maximale snelheid van 30 km/h. Het gaat hier echter primair om een doorgaande provinciale weg. Permanente herinrichting van de straat ten behoeve van een wekelijkse evenement lijkt dan ook te bezwarend ten opzichte van de normale situatie.
8. H5. Par. 5.2.4. Duidelijkheid verschaffen over het aantal woningen in het plangebied: in par. 4.2.14 gaat het over <u>vijf</u> ; in par. 5.2.4 handelt over <u>vier</u> woningen.	zie punt 5.
9. H7. Par. 7.1. Hindercirkel LPG-tank: tekst over hindercirkel LPG-tank aanvullen met afspraak dat het vulpunt alleen buiten marktdagen wordt benut. Vulpunt LPG-tank op figuur 3 aangeven.	Het vulpunt en de hindercirkel zijn op de plankaart aangegeven.
10. H7. Par. 7.5. Waterhuishoudkundige aspecten: Commissie pleit ervoor de tekst aan te vullen met een onderscheid qua afwatering tussen daken, marktterreinen en parkeerterreinen. Het water van daken moet niet naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie afgevoerd worden, maar (na retentie en filtering) bovengronds naar het oppervlaktewater. Het regenwater van de marktterreinen en van het aan te leggen verharde parkeerterrein ten noorden van de Bornsestraat dient via een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel te worden afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie.	Op dit moment wordt regenwater van het marktterrein en daken via het rioolstelsel afgevoerd (niet gescheiden). Dit zal ook zo blijven, totdat beleid en uitvoering over afkoppeling binnen het gemeentelijk beleidskader zijn geregeld. Overleg met het waterschap is daarbij noodzakelijk. Op dit moment speelt derhalve afkoppeling en / of scheiding van hemelwater voor de bestaande bebouwing en verharde terreinen niet. Uiteindelijk bepaalt de wijze van verharding van de parkeerterreinen welke voorzieningen hier getroffen moeten worden. Het waterschap zal intensief worden betrokken bij de nadere uitwerking van de plannen.
11. H8. Par. 8.2. Daar waar nodig dient de tekst in overeenstemming te worden gebracht met het oordeel van de commissie (zie onder punt 2).	In paragraaf 8.2 wordt uitgelegd hoe het bestemmingsplan juridisch is opgebouwd. De tekst kan dan ook grotendeels hetzelfde blijven. Daar waar het gaat om de beschrijving in hoofdlijnen, blijft de systematiek immers dezelfde.
12. H8. Par.8.4. strijdig gebruik: 'in strijd	Aangepast

wordt geacht' of 'strijdig wordt geacht'.	
4. Voorschriften	
De commissie adviseert de voorschriften op de onderstaande punten aan te passen: (II)	
1. Artikel 5, lid 2: Inrichting: vermeldt halfverharding als optie, waar 'geen verharding' de eis van de commissie betreft. De redactie dient derhalve te worden aangepast (zie ook 2.3). De commissie stemt in met dichte verharding voor de noordzijde van de Bornsestraat.	Het materiaalgebruik voor de parkeerterreinen ten zuiden van de Bornsestraat ziet er als volgt uit: - Inritten naar de parkeerterreinen verharden, bv door elementenverharding; - Rijlopers op het parkeerterrein verharden, bv door grasbetonstenen (halfopenverharding) - Parkeervakken niet verharden, gras/gazon laten Dit is in de voorschriften vastgelegd. Het materiaalgebruik op het parkeerterrein ten noorden van de Bornsestraat zou er als volgt uit kunnen zien: - inrit en rijlopers verharden, bv door elementenverharding; - parkeervakken verharden, bv door grasbetonstenen (halfopenverharding); - eventueel volledige verharding. Dit wordt in de voorschriften niet nader geregeld, omdat volledige verharding in principe acceptabel is. De gemeente blijft voorts bij haar standpunt dat de inrichting van een parkeerterrein als zodanig de voorkeur geniet boven het (geheel) onverhard parkeren, hetgeen een halfslachtige oplossing is.
2. Artikel 6 (titel): Parmanent wijzigen in Permanent.	Aangepast
3. Artikel 10, lid 5: Wijziging: vermeldt een wijziging van de bestemming met behulp van artikel 12. In dat geval is op de bestemming Groene	Conform de opmerkingen van de commissie zijn de meest westelijke en oostelijke parkeerterreinen ten zuiden van de Bornsestraat, verwijderd. Derhalve is ook van

Ruimte (G) na toepassing van de algemene wijzigingsbevoegdheid hetzelfde mogelijk als op de bestemming Permanent parkeerterrein (PT)! De commissie vindt dit onaanvaardbaar. Daarom dient artikel 10, lid 5 te vervallen.	de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse geen sprake meer.
4. Artikel 13, lid 1a (voorontwerp-plan) binnen zekere grenzen is met deze tekst nog veel teveel mogelijk. De algemene wijzigingsbevoegdheid dient zowel in de voorschriften als op de plankaart in overeenstemming worden gebracht met de hierboven vermelde adviezen van de commissie.	De regelingen met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheden zijn vereenvoudigd en beter inzichtelijk gemaakt. Terreinen ten zuiden van de Bornsestraat zijn gedeeltelijk buiten het plangebied gehouden ("voormalige" parkeerterreinen).
5. Plankaart/Ontwikkelingskaart	
Niet altijd is duidelijk waar de begrenzingen liggen van de van toepassing zijnde wijzigingsbevoegdheden. Verzocht wordt om scheidingslijnen aan te brengen tussen de verschillende genummerde deelgebieden (II).	Er is geen ontwikkelingskaart meer. Alle te regelen zaken zijn nu op één plankaart vastgelegd. Er geldt ook één wijzigingsbevoegdheid (artikel 12) voor de bestemmingen "Marktterrein" en "Tuin". De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het bouwen buiten het bouwvlak.

Opmerkingen Waterschap Regge en Dinkel	Standpunt gemeente
Het plan conflicteert niet met belangen van het waterschap inzake beheer en onderhoud van het waterlopenstelsel.	Voor kennisgeving aangenomen.
Het waterschap is blij, dat de gemeente de regenwaterafvoer een integraal onderdeel laat zijn van de toekomstige planvorming. Uitgangspunt hierbij zal moeten zijn, dat het marktterrein, gezien de vervuilende aard van de activiteiten, in principe aangesloten dient te zijn op de riolering.	Aan verzoek wordt voldaan.
Het waterschap stemt in met het infiltreren van hemelwater. Verzocht wordt het waterschap in een vroeg stadium te betrekken bij het nader uitwerken van de plannen.	Het waterschap zal nadrukkelijk worden betrokken bij de nadere uitwerking van de plannen.

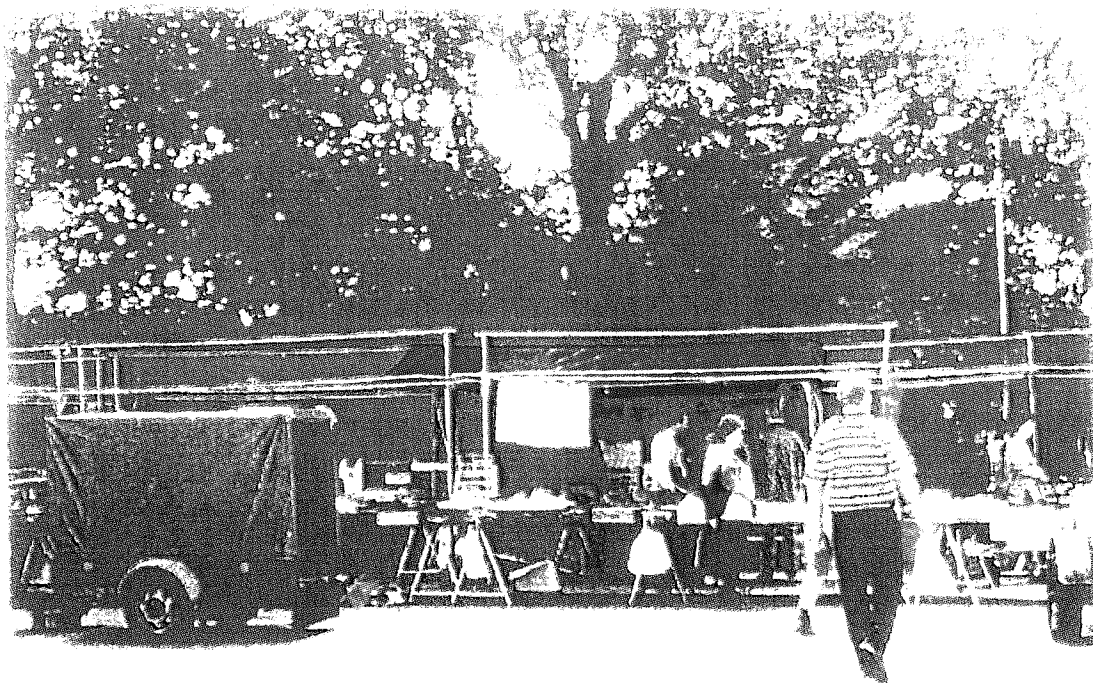


Foto 7 – Marktkramen in de open lucht



Foto 8 – Een gedeelte van het parkeerterrein

11. GEBRUIKTE STUKKEN

nr	Naam	Betreft	Opsteller	datum
1.	Concept-verslag Cie-VROM	Vervolg plan van aanpak	gemeente	06-07-1999
2.	Beleidsvisie Busscher 1999-2004		VOF Busscher	31-05-1999
3.	Uitspraak VOF Busscher CS-GS van Overijssel	Bp Weerselose Markt (onthouding goedkeuring)	Raad van State	23-10-1997 (20-10-1997)
4.	Uitspraak H.J.C. Busscher e.a. B&W van Weerselo	Aanschrijving bestuursdwang tegen gebruik terrein voor parkeren	Raad van State	21-07-1999 (15-07-1997)
5.	bp Weerselose Markt	t + v + K	SAB	november 1994
6.	Besluit provincie Overijssel	Onthouding goedkeuring	prov. Overijssel	06-06-1995
7.	Besluit gemeente Weerselo	Vaststelling bp Weerselose Markt	gemeente Weerselo	07-10-1994
8.	PPC-advies	Bp Weerselose Markt (vastgesteld)	PPC	07-04-1995
9.	Dossier onderzoek Weerselose Markt		DHV	28-06-1997
10.	Oplossingsrichtingen Weerselose markt		DHV	juli 1997 (28/6/99)
11.	B&W voorstel vervolg plan van aanpak		B&W Weerselo	10-03-1998
12.	Plan van aanpak definitief		DHV	27-10-1998
13.	Raadsbesluit vervolg plan van aanpak		Raad Weerselo	20-07-1999
14.	Verkeersbesluit ^a		gemeente	11 mei 99
15.	voorbereidingsbesluit voor bp Weerselose markt 2000		gemeente	18-3-99
16.	Kaart bp Buitengebied 1989		gemeente	
17.	bp Buitengebied 1971		gemeente	
18.	Melding Busscher Wm		Busscher	9 maart 99
19.	Melding Nieuwe Weme Wm		Nieuwe Weme	4 maart 99

nr	Naam	Betreft	Opsteller	datum
20.	Kwantitatieve Risicoanalyse voor LPG-tankstation Krabbe te Weerselo		TNO	Februari 2001
21.	Bestuursdwangbeschikking maart 1999			8 maart 99
22.	diverse rechterlijke uitspraken			
23.	Uitspraak Almelo rb n.a.v. verzoek om handhaving van Nieuwe Weme	Nieuwe Weme dwingt gemeente tot handhaving	rb Almelo	16-7-98
24.	Verkeerstellingen		gemeente	feb 99
25.	Uitspraak van de rechtbank Almelo ivm afstand lpg-tank tot terrein Krabbe		rb Almelo	1986
26.	Aanwijs verharding terrein Busscher d.d. 18-10-1991		gemeente	11 maart 92