

# Bestemmingsplan Ootmarsum - Centrum

**Bestemmingsplan  
Ootmarsum - Centrum**

**Code 06-12-02 / 12-10-10**

**GEMEENTE DINKELLAND 06-12-02 / 12-10-10**  
**BESTEMMINGSPLAN OOTMARSUM - CENTRUM**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b>blz</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Algemeen	1
1. 2. Vigerend plan	1
1. 3. Toekomstvisie Ootmarsum (Masterplan)	2
1. 4. Opgave voor het bestemmingsplan	2
1. 5. Van voorontwerp naar ontwerp-bestemmingsplan	3
<b>2. PLANOPZET EN SYSTEMATIEK</b>	<b>4</b>
2. 1. Standaardisering en digitalisering	4
2. 2. Wet ruimtelijke ordening	4
2. 3. Planopzet en systematiek	4
2. 4. Regeling beschermd stadsgezicht	6
<b>3. PLANGEBIED</b>	<b>8</b>
3. 1. Algemeen	8
3. 2. Beknopte historische ontwikkeling	8
3. 3. Ootmarsum heden ten dage	8
<b>4. BELEIDSKADER</b>	<b>10</b>
4. 1. Rijksbeleid	10
4. 2. Provinciaal beleid	11
4. 3. Gemeentelijk beleid	12
<b>5. RUIMTELIJKE ASPECTEN</b>	<b>21</b>
5. 1. Algemeen	21
5. 2. Beschermd stadsgezicht	21
5. 3. Samenvoegen van panden	23
<b>6. FUNCTIONELE ASPECTEN</b>	<b>25</b>
6. 1. Bedrijvigheid	25
6. 2. Detailhandel en aanverwante voorzieningen	26
6. 3. Horeca	28
6. 4. Wonen	29
6. 5. Maatschappelijke voorzieningen	29
6. 6. Verkeer, verblijf en parkeren	30
6. 7. Groen- en bomenstructuur	30
6. 8. Kabels en leidingen	30

<b>7. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>31</b>
7. 1. Algemeen	31
7. 2. Ecologie	32
7. 3. Archeologie	33
7. 4. Water	35
7. 5. Milieuaspecten	36
7. 6. Overige aspecten	37
<b>8. JURIDISCHE TOELICHTING</b>	<b>39</b>
8. 1. Regels per bestemming	39
8. 2. Bestemmingen	41
8. 3. Dubbelbestemmingen	44
8. 4. Toelichting op de overige bepalingen	50
<b>9. HANDHAVING EN UITVOERBAARHEID</b>	<b>52</b>
9. 1. Handhaving	52
9. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
9. 3. Economische uitvoerbaarheid	53

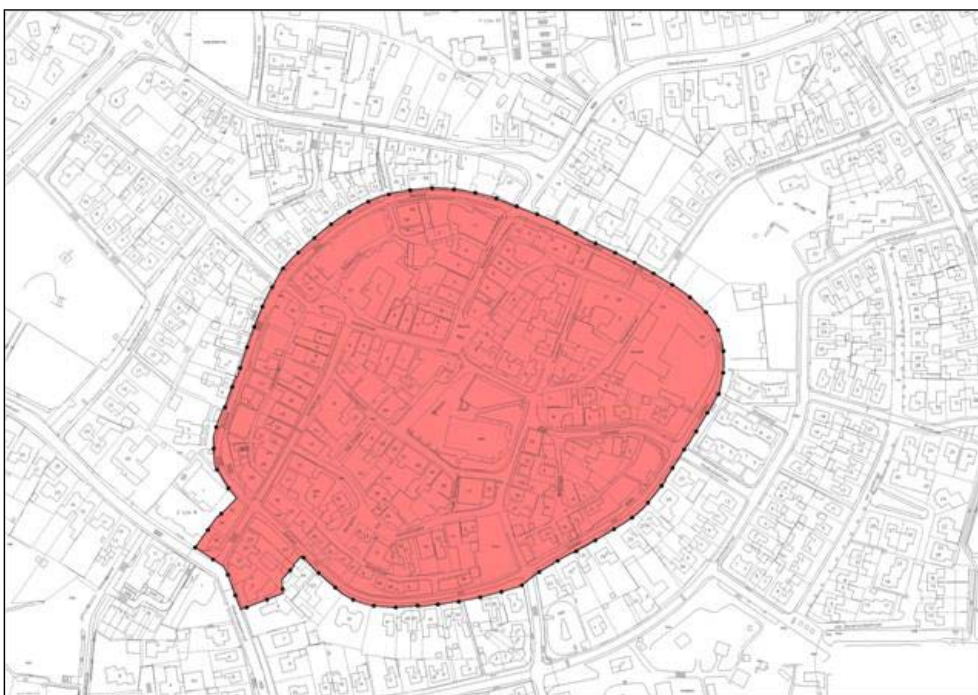
**Bijlage 1**      **Aanwijzingsbesluit Beschermd Stadsgezicht  
Ootmarsum ( d.d. 13 mei 1996) inclusief:**  
-    **toelichting bij het besluit**  
-    **historisch-ruimtelijke waarderingskaart**  
-    **omgrenzing beschermd stadsgezicht**

**Bijlage 2**      **Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan  
Ootmarsum-Centrum (beschermd stadsgezicht)**

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Algemeen

De gemeente Dinkelland gaat de bestemmingsplannen voor alle kernen binnen haar gemeente actualiseren. Doel van de actualisatie is niet alleen om de plannen inhoudelijk te actualiseren maar tevens om de uniformiteit van de plannen, zowel qua systematiek als voorschriften, te vergroten en het aantal bestemmingsplannen ingrijpend te verminderen. Het gehele traject omvat 7 deelprojecten. Het bestemmingsplan Ootmarsum - Centrum (beschermd stadsgezicht) is het eerste plan wat in het kader van het actualiseringstraject wordt opgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat het beschermd stadsgezicht en is op onderstaand figuur weergegeven.



*Figuur 1. Plangebied bestemmingsplan Ootmarsum - Centrum*

Voordat met het opstellen van dit bestemmingsplan is begonnen, zijn een aantal keuzes over uitgangspunten gemaakt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan voor Ootmarsum - Centrum (beschermd stadsgezicht)' (d.d. 23-08-07).

### 1. 2. Vigerend plan

Het vigerend plan is het bestemmingsplan voor gronden, gelegen in de kern van Ootmarsum (kom-plan). Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 september 1968. Wettelijk heeft de gemeente de plicht om haar bestemmingsplannen up-to-date te hebben.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat een bestemmingsplan niet ouder mag zijn dan tien jaar.

Ook de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht geeft planologische verplichtingen. Ootmarsum is aangewezen als beschermd stadsgezicht bij aanwijzingsbesluit d.d. 13 mei 1996. Aangezien het vigerend plan stamt uit '68, betekent dit dat er geen juridisch kader is voor het beschermd stadsgezicht. Met het op te stellen bestemmingsplan Ootmarsum - Centrum (beschermd stadsgezicht) wordt hierin voorzien. De criteria uit het aanwijzingsbesluit zullen dan immers een vertaling krijgen in een passende, juridische regeling.

### **1. 3. Toekomstvisie Ootmarsum (Masterplan)**

De gemeenteraad heeft op 3 juli 2007 een integrale toekomstvisie voor Ootmarsum vastgesteld <sup>1)</sup>. In de Toekomstvisie is het behoud van de identiteit van Ootmarsum het belangrijkste uitgangspunt. Gestreefd wordt om de stad Ootmarsum in kwalitatief opzicht verder te ontwikkelen als toeristisch centrum van het oosten. Tegelijkertijd dient de leefbaarheid in stand te blijven en waar mogelijk te worden verbeterd.

Onderdeel van het Masterplan vormen de afbakening en verdere uitwerking van een aantal veranderings- en ontwikkelingslocaties. Voor zover deze locaties zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Ootmarsum - Centrum wordt in dit bestemmingsplan een juridische regeling opgenomen voor deze locaties. Het betreft de volgende locaties:

- bibliotheek (Kerkplein 10 en Keerweer 2);
- voormalig Huize Franciscus;
- kloosterverzorgingshuis Maria ad Fontes;
- Radboudzalen;
- Pikkemaat.

Voor bovengenoemde locaties is in het onderhavige plan de vigerende bestemming opgenomen. Afhankelijk van het stadium van planvorming is voor een aantal locaties tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee wordt in planologische zin ingespeeld op de gewenste toekomstige situatie.

### **1. 4. Opgave voor het bestemmingsplan**

Ootmarsum is dé toeristische trekker van Dinkelland. Dit oudste stadje van Twente staat vooral bekend als 'Kunststad van het Oosten'. Het bestemmingsplan moet een stimulans zijn voor de verdere ontwikkeling van het centrum van Ootmarsum.

---

<sup>1)</sup> Ootmarsum ontwikkelt 2006-2020. Deel A: toekomstvisie, deel B: ontwikkelingsrichting per locatie, deel C: ruimtelijk kader ontwikkelingslocatie. Vastgesteld 03-07-2007.

Het centrum kent niet alleen een historisch waardevol stadsgezicht, het is ook het gezamenlijke domein van bewoners, ondernemers en toeristen, die ieder zo hun eigen wensen ten aanzien van de ontwikkeling van het centrumgebied hebben. Het nieuwe bestemmingsplan moet het mogelijk maken dat de verschillende centrumfuncties zich ook in de toekomst op eigen-tijdse wijze kunnen ontwikkelen in een historisch waardevolle omgeving.

Het bestemmingsplan is er om de bestemming van de gronden vast te leggen en de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te geven. De bestemming wordt vertaald in regels en weergegeven in de digitale verbeelding (plankaart). Met het nieuwe bestemmingsplan zullen de bestemmingen in het centrum van Ootmarsum opnieuw worden aangegeven, maar wel zodanig dat de rechten van de oude planologische regelingen worden gerespecteerd.

Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan een regeling biedt die het mogelijk maakt om in het centrum van Ootmarsum:

- het aangewezen Beschermd stadsgezicht Ootmarsum te beschermen;
- de toeristisch-recreatieve functie te versterken;
- de leefbaarheid te vergroten.

#### **1. 5. Van voorontwerp naar ontwerp-bestemmingsplan**

Het in maart 2008 opgestelde bestemmingsplan Ootmarsum-Centrum is in het voorjaar van 2008 als ontwerp door de gemeente ter inzage gelegd. Ook is het plan toegezonden aan diverse instanties, met het verzoek een reactie te geven. De binnengekomen reacties zijn gebundeld en beantwoord in de 'reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan'. Deze is als *bijlage 2* opgenomen. Indien de ingediende zienswijzen aanleiding gaven voor aanpassing van het bestemmingsplan, heeft deze aanpassing in onderhavig plan zijn beslag gekregen. Tevens is het ontwerp-bestemmingsplan omgezet van SVBP 2006 naar SVBP 2008. Om deze reden is besloten het bestemmingsplan Ootmarsum-Centrum nogmaals als ontwerp ter inzage te leggen.

## **2. PLANOPZET EN SYSTEMATIEK**

### **2. 1. Standaardisering en digitalisering**

De gemeente Dinkelland is in 2005 gestart met het project 'actualisering en digitalisering bestemmingsplannen'. Om dit traject goed te kunnen doorlopen en zorg te dragen voor uniformiteit van de te ontwikkelen bestemmingsplannen, is er voor gekozen om standaardrichtlijnen voor de opzet, de uitwisseling en de raadpleging van (digitale) bestemmingsplannen uit te werken in een handboek. Het bestemmingsplan Ootmarsum - Centrum is conform de richtlijnen in het handboek opgesteld.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens het "Handboek Bestemmingsplannen gemeente Dinkelland" (2009) en de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVPB 2008)<sup>2)</sup>. Het plan wordt technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en zal voldoen aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling digitale processen), IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en SVBP 2008.

### **2. 2. Wet ruimtelijke ordening**

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met deze nieuwe wet wordt gestreefd naar een samenhangend pakket van regels voor de ruimtelijke ordening. De wet biedt een nieuw stelsel om beleid voor een duurzame leefomgeving mogelijk te maken en te normeren. De nieuwe Wro draagt bij aan vereenvoudiging en versnelling van procedures en beroepsprocedures. Het bestemmingsplan Ootmarsum - Centrum voldoet aan de eisen die de nieuwe Wro stelt aan bestemmingsplannen. Dit betekent concreet dat is aangesloten bij de hiervoor besproken SVPB 2008.

### **2. 3. Planopzet en systematiek**

#### **Raadpleegbaarheid**

Gestreefd is om een publieksvriendelijk, inzichtelijk en eenvoudig raadpleegbaar plan op te stellen. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan.

#### **Digitale verbeelding (plankaart)**

Er is een zo concreet mogelijk kaartbeeld gehanteerd, waaruit de belangrijkste gebruiks- en bouw mogelijkheden zonder al te uitvoerige raadpleging van de regels, kunnen worden afgeleid. Gewerkt is met bouwvlakken, die per bestemmingsvlak aangeven waar de voornaamste bebouwing mag worden opgericht. Daarbuiten mag in beginsel geen, of qua maatvoering ondergeschikte bebouwing worden opgericht.

---

<sup>2)</sup> Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro/Bro is toepassing van de SVBP verplicht geworden.



### **Bestemmingen**

Er is zoveel mogelijk als principe gehanteerd dat een bestemming één functie omvat (enkelvoudige bestemming). Een voorbeeld hiervan is de bestemming “Wonen” voor de functie “wonen”. Waar echter sprake is van een zodanig sterke onderlinge verwevenheid van functies dat het principe van de enkelvoudige bestemming niet kan worden toegepast, is gekozen voor zogenaamde meervoudige bestemmingen. Deze worden onderscheiden in mengbestemmingen (indien functies in combinatie met elkaar op een bepaalde locatie voorkomen, bijvoorbeeld de bestemmingen “Centrum” voor een combinatie van detailhandelsfuncties, horeca, dienstverlenende functies en wonen) en dubbelbestemmingen (indien functies onafhankelijk van elkaar op een bepaalde locatie voorkomen, zoals voor een hoogspanningsleiding die over verschillende functies en bestemmingen loopt).

### **Regels**

Voor de regels is de hoofdstukindeling en de bestemmingsindeling van het SVPB 2006 aangehouden. Eén en ander houdt in dat algemene regels, zoals gebruiks- en strafbepalingen, centraal worden opgenomen. Zodoende krijgt de gebruiker, zowel bij analoge als digitale raadpleging van het bestemmingsplan, in één oogopslag inzicht in de voor hem of haar relevante mogelijkheden en beperkingen van de grond met de betreffende bestemming.

### **Flexibiliteitsbepalingen**

Uitgangspunt is om ontwikkelingen zoveel mogelijk bij recht in het bestemmingsplan op te nemen. Bij flexibiliteitsbepalingen gaat het om de mate waarin en de voorwaarden waaronder van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Flexibiliteitsbepalingen zijn met name van belang als men er voor kiest om niet zonder meer (“bij recht”) allerlei ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, maar een instrument wil hebben om in concrete gevallen te kunnen afwijken of men, al dan niet onder voorwaarden, medewerking wenst te verlenen.

Bij flexibiliteitsbepalingen gaat het in hoofdzaak om ontheffingen dan wel om wijzigingsbevoegdheden. De procedure (ontheffings- dan wel wijzigingsprocedure) wordt afgestemd op de zwaarte van de ruimtelijke ingreep. ‘Lichtere’ ingrepen worden mogelijk gemaakt bij ontheffing, ‘zwaardere’ ingrepen bij wijziging. De ontheffingen zijn, voor zover gewenst, opgenomen in het bestemmingsplan Ootmarsum - Centrum. Dit betekent dat alleen die ontheffingen zijn opgenomen die betrekking hebben op de *vergroting* van een bouwwerk, maar alleen voor zover daarmee het karakter van het beschermd stadsgezicht niet wordt aangetast.

Aangezien het bouwvergunningsvrij bouwen niet van toepassing is op de gronden die vallen onder een beschermd stadsgezicht, is voor deze bouwwerken (bijvoorbeeld kleine nutsgebouwtjes) ook een passende juridische regeling in het bestemmingsplan opgenomen.

### **Erfbebouwingsregeling**

Ten aanzien van de erfbebouwingsregeling is het van belang dat de regeling die in het bestemmingsplan is opgenomen voldoende duidelijk en helder is voor de plantoetsers, maar ook voldoende rechtszekerheid biedt voor de burgers. Om deze reden is ervoor gekozen te werken met de volgende begrippen. Bij de bestemming "Wonen" wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds en bijgebouwen (aangebouwd dan wel vrijstaand) en overkappingen anderzijds. Aan- en uitbouwen worden in deze regeling gerekend tot de aangebouwde bijgebouwen, omdat het vaak moeilijk te beoordelen is wanneer nu sprake is van een aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouw. Voor de andere bestemmingen wordt alleen gebruik gemaakt van het begrip 'gebouwen'.

Aan het onderscheid tussen deze begrippen ligt een ruimtelijk criterium ten grondslag. Dit ruimtelijk criterium komt met name tot uitdrukking in de bouwregels die betrekking hebben op bijgebouwen en overkappingen. Deze bijgebouwen en overkappingen dienen lager te zijn dan het hoofdgebouw. Alle gebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden gerekend tot de bijgebouwen. Functionele ondergeschiktheid (van het bijgebouw aan het hoofdgebouw) is niet vereist, al is het niet toegestaan om vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning. Op dit laatste kan wellicht in uitzonderlijke gevallen een uitzondering worden gemaakt, bijvoorbeeld als sprake is van een zorgbehoefte welke van tijdelijke aard is en mits er geen extra woning ontstaat.

## **2. 4. Regeling beschermd stadsgezicht**

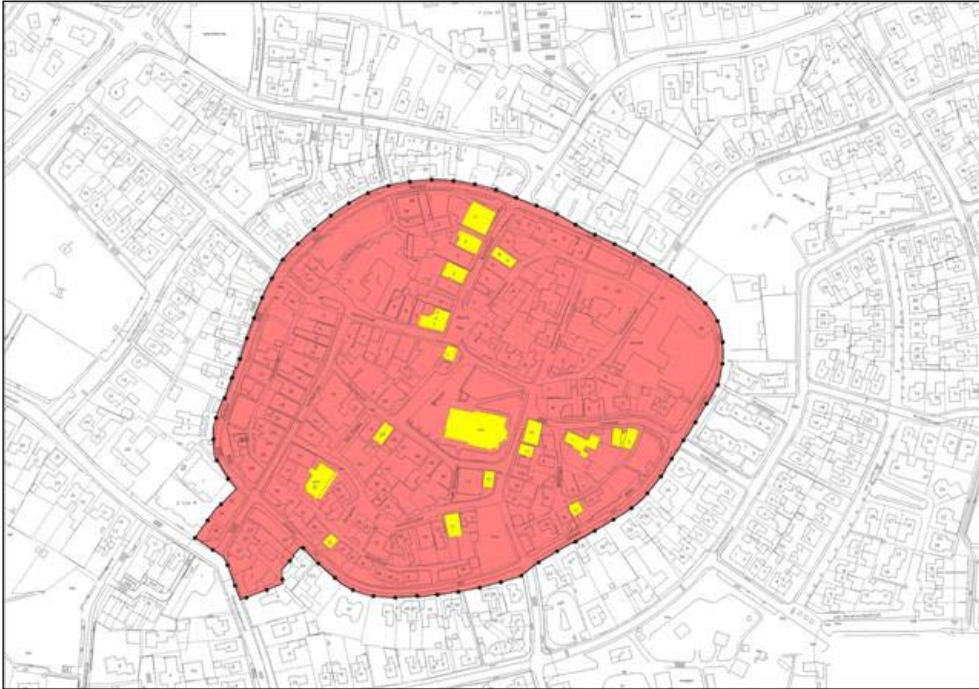
Een bestemmingsplan voor een beschermd stadsgezicht vraagt om een specifieke regeling. De kenmerkende waarden en kwaliteiten van de bebouwing en openbare ruimte van het centrumgebied zullen voor een belangrijk deel gewaarborgd en versterkt worden door het leggen van een dubbelbestemming. In deze dubbelbestemming worden extra bouwregels gesteld, die gelden naast de bouwregels van de basisbestemmingen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het bouwen in de voorbouwrens, aan het voorschrijven van de breedte van de gevels en aan het - al dan niet door gebruik te maken van een flexibiliteitsbepaling - samenvoegen van panden.

### **Monumenten**

Gebouwen en bouwwerken, die op grond van de Monumentenwet als beschermd monument zijn aangewezen, zullen ook op grond van deze wet worden beschermd. Deze behoeven in principe in het bestemmingsplan dan ook geen speciale aandacht. In het bestemmingsplan is daarom geen speciale regeling opgenomen ten behoeve van de monumenten. De rijksmonumenten zijn weergegeven op onderstaand kaartje.

De gewenste beeldkwaliteit zal verder worden nagestreefd door middel van het welstandstoezicht. Dit zal plaatsvinden op grond van de criteria die zijn gesteld in de gemeentelijke Welstandsnota.

Zowel voor de afstemming op de Monumentenwet als op de Welstandsnota is een bepaling in de regels opgenomen (resp. in de bestemming “Waarde - Beschermd stadsgezicht” en in de algemene bepalingen, zie regels).



*Figuur 2. Rijksmonumenten Ootmarsum-Centrum*

### **3. PLANGEBIED**

#### **3. 1. Algemeen**

Ootmarsum is gelegen in het noordoosten van Twente. Het is van oorsprong een zogenaamd 'akkerburgerstadje' ontstaan rond een oude Franse hof en kerk. Ootmarsum is een van de oudste steden in Twente. Landschappelijk gezien is Ootmarsum gelegen tussen stuwwallen en beekdalen <sup>3)</sup>. Ootmarsum is een stad met bijzondere cultuurhistorische kwaliteiten. Ondermeer aan deze cultuurhistorische waarden dankt Ootmarsum zijn belangrijke toeristische betekenis. Het historisch centrum van Ootmarsum is in zijn geheel aangewezen als beschermd stadsgezicht.

#### **3. 2. Beknopte historische ontwikkeling**

In de Middeleeuwen ontwikkelt Ootmarsum zich tot een bescheiden handelscentrum, mede door de gunstige ligging langs de route Deventer-Hamburg. Rond de kerk ontstaat een typische 'akkerburgerstad'. De stedelingen oefenen verschillende ambachten uit, maar zijn voor hun levensonderhoud tevens afhankelijk van hun buiten de stad gelegen landerijen. Ze bouwen hun woningen veelal 'toevallig' naast elkaar, waardoor op veel plaatsen een zichtbare rooilijn ontbreekt. Stadsrechten krijgt Ootmarsum al vóór 1300, maar al na de verovering door prins Maurits in 1597 verdwijnen geleidelijk de vestingwerken. In de negentiende eeuw worden de poorten gesloopt en de dubbele gracht gedempt.

Er rest dan een sterk op zichzelf gerichte gemeenschap, die nog steeds in grote mate op akkerbouw is aangewezen. De eigenheid blijft bewaard omdat meer grootschalige nieuwbouw- of uitbreidingsprojecten vóór de Tweede Wereldoorlog nauwelijks voorkomen. Het karakteristieke stratenpatroon en veel historische panden blijven hierdoor behouden. Het historisch aspect is ook nu nog duidelijk herkenbaar aanwezig in de ruimtelijke opbouw van Ootmarsum.

#### **3. 3. Ootmarsum heden ten dage**

Ootmarsum heeft zich in de loop der tijd kunnen ontwikkelen tot een soort 'merknaam'. De historische kern en het fraaie landschap genieten in binnen- en buitenland grote bekendheid. Jaarlijks komen er veel toeristen naar toe. Ze vinden er een veelheid aan mogelijkheden voor een aangenaam recreatief verblijf. De vele winkeltjes en horecagelegenheden dragen daartoe bij. In de laatste jaren groeit de reputatie van Ootmarsum als kunststad met vele galerieën. De gemeente streeft er naar om de stad Ootmarsum in kwalitatief opzicht verder te ontwikkelen als toeristisch centrum van oost-Nederland, waarbij er voor wordt zorggedragen dat de leefbaarheid in Ootmarsum in stand blijft.

---

<sup>3)</sup> De naamgeving van Ootmarsum is verbonden met de topografie en houdt verband met de plaats van het stadje in het landschap. 'Ootmarsum' is een samenvoeging van enerzijds het woord 'oot' (hoog) en anderzijds het woord 'marsum' ('maarsen', 'meersen', dat duidt op een moerassig gebied).

Momenteel worden op diverse plaatsen binnen Ootmarsum nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Gezien de aanwijzing van het historisch centrum van Ootmarsum als beschermd stadsgezicht wil de gemeente hiermee zorgvuldig omgaan. Het onderhavige plan biedt hiervoor het planologisch-juridische kader.



*Figuur 3. Ootmarsum rond 1560*

## 4. BELEIDSKADER

### 4. 1. Rijksbeleid

#### **Nota Ruimte**

In de Nota Ruimte (deel 4, januari 2006) heeft het rijk het ruimtelijk beleid voor de komende tien tot vijftien jaar aangegeven. De nota gaat uit van krachtige en groeiende steden en een vitaal platteland. Daarbij heeft de Nota Ruimte vooral de grote steden en economische kerngebieden van ons land onder haar hoede genomen. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: basiskwaliteit en Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Ter waarborging van de algemene basiskwaliteit geeft de Nota Ruimte generieke regels die als ondergrens gelden voor alle ruimtelijke plannen. Daarnaast geeft de nota extra regels voor de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (c.q. de gebieden die van nationaal belang zijn). Hier streeft het rijk naar méér dan de algemene basiskwaliteit.

#### **Nationaal Landschap**

Noordoost Twente behoort tot de Nationale Landschappen. Dit zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerken de landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. In Nederland zijn in totaal 20 gebieden aangewezen als Nationaal Landschap. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime).

## 4. 2. Provinciaal beleid

### **Omgevingsvisie Overijssel**

De door Provinciale Staten van Overijssel op 1 juli 2009 vastgestelde Omgevingsvisie Overijssel geeft de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor de lange termijn aan voor Overijssel, zoals de provincie deze nastreeft. Een van de opgaven voor de Omgevingsvisie is het ontwikkelen en beschermen van de groene kwaliteiten en het cultureel erfgoed. De waarden van cultureel erfgoed vormen een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van stad en land. Eigenheid en herkenbaarheid van regio's, steden en dorpen bepalen mede het welzijn van de inwoners van de provincie.

Aan een historische kern/binnenstad van Ootmarsum wordt volgens de bij de Omgevingsvisie behorende gebiedskenmerkenkaart de volgende betekenis toegekend: "Ruimte voor multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur, ov, etc.). Versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, erfgoed en monumenten.

#### *Cultureel erfgoed*

Het cultuurhistorisch erfgoed speelt een belangrijke rol in de identiteit en leefkwaliteit van Overijssel. Dit erfgoed vertelt "het verhaal van Overijssel" en bepaalt voor een belangrijk deel het aanzien van de steden, dorpen en platteland. Het culturele erfgoed is voor een belangrijk deel ook het visitekaartje waarmee Overijssel zich presenteert en is mede bepalend voor de aantrekkingskracht van de provincie als recreatiegebied, woonomgeving en vestigingsplaats voor bedrijven.

De wettelijke taken voor het beschermen en behouden van het cultuur- (historische) erfgoed, archeologisch en aardkundig erfgoed liggen hoofdzakelijk bij het Rijk en de gemeenten. Gelijktijdig met de Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten op 1 juli 2009 een Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. In deze Omgevingsverordening Overijssel 2009 is opgenomen dat, in aansluiting op wat al in de rijkswetgeving is geregeld, gemeenten bij de planontwikkeling in beeld brengen en rekening houden met de aanwezige aardkundige, archeologische en cultuur(historische) waarden en deze in hun planontwikkeling zo mogelijk benutten.

#### *Beschermde stads- en dorpsgezichten*

Overijssel kent een relatief groot aantal cultuurhistorisch waardevolle kernen en buurtschappen. Voor een aantal kernen geldt dat hun cultuurhistorisch en ruimtelijk belang van bovenlokale of bovenregionale betekenis is.

Dit heeft er mede toe geleid dat meerdere (delen van) kernen c.q. nederzettingvormen zijn of zullen worden aangewezen tot beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet. Voor deze beschermde gezichten dient ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet een bestemmingsplan te worden vastgesteld waarin de karakteristieke waarden op adequate wijze worden veilig gesteld. Daarbij zij opgemerkt dat de aanwijzing tot beschermd stads- of dorpsgezicht niet automatisch betekent dat een dynamische ontwikkeling onmogelijk wordt.

In het op te stellen bestemmingsplan zal bezien moeten worden welke randvoorwaarden uit een oogpunt van bescherming van het gezicht nodig zijn.

#### 4. 3. Gemeentelijk beleid

##### **Masterplan (toekomstvisie Ootmarsum)**

‘Ootmarsum Ontwikkelt 2006-2020, Toekomstvisie voor de toeristische hoofdstad van het oosten’, is een ambitieuze, dynamische en integrale visie op de toekomst van Ootmarsum. ‘Ootmarsum Ontwikkelt’ geeft een integrale toekomstvisie voor het historisch centrum van Ootmarsum en het omliggende (woon)gebied. In deze door de gemeenteraad op 3 juli 2007 vastgestelde toekomstvisie is het behoud van de identiteit van Ootmarsum het belangrijkste uitgangspunt. Het komt erop aan die te koesteren en te versterken. Dat betekent dus zorgvuldig en verantwoord omgaan met de keuzemogelijkheden die voor handen zijn. Gestreefd wordt om Ootmarsum in kwalitatief opzicht verder te ontwikkelen als toeristisch centrum van het oosten. Tegelijkertijd dient de leefbaarheid in stand te blijven en waar mogelijk worden verbeterd. Dat is de centrale missie van deze toekomstvisie. De belangrijkste ambities hebben betrekking op economisch/toeristisch, sociaal en ruimtelijk vlak.

##### *Ambities Masterplan*

###### Economisch/toeristisch vlak

- verantwoorde invulling van de sleutellocaties;
- realisatie van ambities met een landelijke uitstraling (o.a.: realisatie van een (inter)nationaal tophotel, een nationaal museum voor tijdmeetkunde, een theater en een museum voor de schilderkunst);
- profielversterkende thema’s en activiteiten (verbreding van toeristische en economische draagvlak);
- verbeteren van promotie en benutting van de merknaam Ootmarsum.

###### Sociaal vlak

- realisatie van voldoende woningen en voorzieningen voor jongeren en ouderen;
- verbreding van het culturele aanbod;
- herhuisvesting van verschillende sociaal maatschappelijke voorzieningen (onder ander de scouting en de bibliotheek);
- realisatie van een gezondheidscentrum.

###### Ruimtelijk vlak

- verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte (bij aanleg en beheer) door het opstellen en uitvoeren van een integraal (beheer)plan voor de openbare ruimte;
- versterking van het voor Ootmarsum zo kenmerkende reliëf bij infrastructurele werken en bouwplannen;
- verbetering van (de samenhang tussen) diverse open ruimten);
- verbetering van de infrastructuur en parkeergelegenheden in en rond de stad;
- verbetering van de entrees naar de stad (o.a. een nieuwe invulling op het terrein van houtzagerij Oude Hengel en op het terrein van het voormalige hotel/ restaurant De Kuiperberg);
- uitbreiden en verbeteren van fiets- en wandelvoorzieningen, zowel infrastructureel als qua outillage;
- verbetering van de groenstructuur in en rond Ootmarsum overeenkomstig het gemeentelijke Groenplan, waardoor groen, landschap en natuur doorlopen tot in de stad;
- het zichtbaar maken van water, onder meer door het aanleggen van ontbrekende delen van de Molenbeek (in combinatie met de actualisatie van het plan Lint Molenbeek) en studie naar de (her)aanleg van een deel van de oude gracht.



De ruimtelijke samenhang en karakteristiek worden beschermd door de aanwijzing van het centrum als 'beschermd stadsgezicht'. De daadwerkelijke bescherming kan overigens pas worden geboden door het daarop toegesneden bijzondere bestemmingsplan. De aanwijzing als beschermd stadsgezicht biedt handvatten om architectonisch en stedenbouwkundig waardevolle objecten te handhaven en/of zorgvuldig aan te passen aan de eisen van deze tijd. Dat garandeert dat nieuwe elementen met zorg worden ingepast.

### **Monumentenbeleid**

De gemeente Dinkelland is een gemeente met veel monumentaal schoon. Naast het beschermde stadsgezicht Ootmarsum en het beschermde dorpsgezicht Het Stift bij Weerselo bevinden zich binnen de gemeente meer dan 100 rijksmonumenten en meer dan 30 gemeentelijke monumenten. Binnen het beschermd stadsgezicht Ootmarsum bevinden zich circa 20 rijksmonumenten.

De taken van een gemeente op het gebied van monumentenzorg reiken verder dan alleen mede zorgdragen voor de objecten en structuren die door het Rijk worden beschermd. Er zijn veel objecten die van lokale en regionale betekenis zijn en die een bescherming door de gemeente wenselijk maken.

De gemeente laat zich op het gebied van het monumentenbeleid adviseren door de monumentenraad. De monumentenraad heeft zich onder meer ten doel gesteld om de bestaande gemeentelijke monumentenlijst uit te breiden. Op de huidige gemeentelijke monumentenlijst staan 32 objecten, hoofdzakelijk uit de voormalige gemeente Denekamp. Het is de bedoeling dat een nieuwe gemeentelijke monumentenlijst een evenwichtige afspiegeling zal gaan vormen van de monumentale gebouwen in de gemeente Dinkelland. Daartoe zal de monumentenraad de komende periode een groot aantal potentiële monumenten gaan inventariseren om uiteindelijk te komen tot een nieuwe gemeentelijke monumentenlijst.

### **Welstandsbeleid**

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Dinkelland (mei 2004). De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied en de ambitie van de gemeente kan het kader meer of minder streng zijn.

De gemeente Dinkelland onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht:

- BASIS niveau van welstand;
- PLUS niveau van welstand;
- BIJZONDER niveau van welstand.

Voor het centrumgebied van Ootmarsum is het bijzonder niveau van welstand van toepassing. Bij het bijzonder niveau van welstand wordt het bouwwerk ook op detailaspecten beoordeeld. Naast de eerder genoemde criteria wordt dan ook gelet op de materiaalverwerking, de specifieke materiaalkleuren en de verdere detaillering van de architectuur in de vorm van gevelafwerking, ornamenten, voegvormen en -kleur, aanduiding van bewegende delen in kozijnen, muurankers en muurschotels. Daarbij is afstemming, consistentie, evenwicht en samenhang in materiaal, kleur en detaillering een criterium. Dit niveau van welstandstoezicht beperkt zich tot gebieden waar de combinatie van ruimtelijke kwaliteiten en samenhang en de aanwezige of verwachte dynamiek van de bouwopgaven vragen om extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. In deze gebieden zullen naast het welstandsbeleid aanvullende ruimtelijke beleidsinstrumenten moeten bijdragen aan de te bereiken ruimtelijke kwaliteiten.

De gemeente Dinkelland heeft als uitgangspunt gekozen voor het streven naar het behouden dan wel versterken van de huidige ruimtelijke en architectonische kwaliteit en de gebiedseigen kenmerken van de historische stedelijke bebouwing van beschermde stads en dorpsgezicht van Ootmarsum. Voor de historische stedelijke bebouwing in het centrumgebied binnen de omwalling (oude vesting) wil de gemeente Dinkelland een hoog niveau van welstand om een 'zekere beeldconservering' van dit gebied te waarborgen. Daarom heeft het historische centrumgebied een BIJZONDER niveau van welstand. Hier zijn de historische ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet en historische bouwkunst en architectuur goed bewaard gebleven.

#### *Welstand en het bestemmingsplan*

Het op te stellen welstandsbeleid moet een kader bieden voor de toetsing van een bouwaanvraag aan redelijke eisen van welstand. In deze nota worden criteria benoemd die er aan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan.

De ruimtelijk relevante aspecten kunnen -wanneer wenselijk en noodzakelijk- vertaald worden in het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte.

Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan. Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen de inhoud van een bestemmingsplan en een welstandsnota blijven bij toetsing van een bouwaanvraag de welstandscriteria buiten toepassing. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'. Het is dus van belang om de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnota op elkaar af te stemmen.

Vanuit een visie op het gebied en de aanwezige waarden, moet bepaald worden welke criteria in welk document opgenomen worden en op welke wijze. Veel vigerende plannen zijn opgesteld vanuit een samenhangend ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor de gehele gemeente. Vooralsnog heeft de gemeente Dinkelland er voor gekozen eerst een samenhangend welstandsbeleid te formuleren.

Vanuit dit beleid kunnen kaders worden geformuleerd voor de toekomstige herzieningen van bestemmingsplannen, zodat met de tijd een consistent samenhangend ruimtelijk beleid zal worden gevoerd. Bij het opstellen van de welstandscriteria is dus geen rekening gehouden met de vigerende bestemmingsplannen. Gekozen is om op basis van een kwalitatieve beschrijving van de gemeente, gebiedsgerichte criteria op te stellen. In veel gevallen is het niet zinvol bestaande regels uit het bestemmingsplan als uitgangspunt te nemen voor het welstandsbeleid, omdat deze meestal niet geformuleerd zijn met het oog op 'redelijke eisen van welstand'. Bovendien gelden er binnen de gemeente vele bestemmingsplannen, waardoor het zeer lastig wordt om met al deze verschillende bestemmingsplannen rekening te houden. De consequentie van deze aanpak is, dat er strijdigheid kan ontstaan tussen het vigerende bestemmingsplan en de welstandsnota. Zo kan een bestemmingsplan ruimere bouwingsmogelijkheden bieden dan de criteria uit de welstandsnota. Indien zich dit voordoet zullen (in de meeste gevallen) de (ruimtelijk relevante) criteria uit de welstandsnota buiten toepassing blijven totdat het bestemmingsplan is herzien.

#### *Reclame-uitingen in het beschermd stadsgezicht van Ootmarsum*

Het vaststellen van een beschermd stads- of dorpsgezicht heeft het behoud van de cultuurhistorische waarden van een dergelijk gebied ten doel. Om een harmonie met deze waarden te bereiken dienen reclame-uitingen in zijn algemeenheid gekenmerkt te worden door een gebruik van traditionele middelen, materialen, vormen en kleuren. Voorbeelden van traditionele middelen zijn het uithangbord en het beletteren van kroonlijsten of luifels boven entree of etalage partijen. Uiteraard is het van groot belang dat de reclameaanduiding op harmonieuze manier opgenomen wordt in de architectuur van het pand of zelfs daartoe bijdraagt. Felle kleuren, grote ongelede vlakken met reclameboodschappen evenals lichtbakken zijn storend doordat zij onvoldoende passen in de traditionele karakteristiek. Het aanlichten van losse letters op gevel of luifel biedt een goed alternatief voor lichtbakken.

#### **Beleid verkeer en parkeren**

De gemeente is bezig met het opstellen van een gemeentelijk verkeers- en vervoersplan. Ook is er een parkeeronderzoek voor Ootmarsum gaande. De resultaten van zowel verkeer- en vervoersplan als parkeeronderzoek, zullen, voor zover relevant, worden verwerkt in het op te stellen bestemmingsplan. Ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de daarmee samenhangende parkeerbehoefte hanteert de gemeente het volgende uitgangspunt: het parkeren dient op eigen terrein te worden gerealiseerd waarbij aan de met de invulling verbonden parkeerbehoefte dient te worden voldaan. Binnen het gebied dat behoort tot het beschermd stadsgezicht zal worden bezien of de mogelijkheid moet worden geboden om deel te nemen aan een gemeentelijk parkeerfonds in plaats van te voorzien in parkeren op eigen terrein. Via dit parkeerfonds wordt van gemeentewege voorzien in parkeergelegenheid.

### **Beleid wonen**

In de *Woonvisie 2009-2020* wordt het volgende toekomstbeeld van de gemeente Dinkelland geschetst: "Dinkelland is in 2020 een aantrekkelijke agrarisch-toeristische gemeente met drie verzorgingskernen: Denekamp, Ootmarsum, Weerselo en zes woonkernen. Alle kernen hebben een diversiteit aan groene woonmilieus. Belangrijk is dat de kernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo als verzorgingskern zijn aangewezen. In deze kernen wil de gemeente onder meer de grotere gemeenschapsvoorzieningen en woningen voor ouderen concentreren. In Ootmarsum is huize Franciscus aangewezen als zorgsteunpunt, waaromheen een woonzorgzone wordt gerealiseerd. Een woonzorgzone is een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn, tot en met niet-planbare 24-uurs-zorg. Deze zorg wordt geleverd vanuit een zorgsteunpunt, wat het centrum is van de woonzorgzone.

### **Beleid detailhandel**

Voor de kern Ootmarsum is een detailhandelsstructuurvisie opgesteld (2004). De basis voor deze visie is een onderzoek dat het huidige en toekomstige functioneren van de detailhandel en aanverwante voorzieningen in Ootmarsum in kaart brengt.

In Ootmarsum heeft recent een ontwikkeling plaatsgevonden waarbij de dagelijkse winkels een plek net buiten de binnenstad hebben gekregen (de Meijerij). De binnenstad is hierdoor voornamelijk het terrein geworden voor de recreatieve winkels en aanverwante voorzieningen (met de nadruk op kunst en antiek). Deze ontwikkeling wordt over het algemeen positief beoordeeld. Knelpunten zijn:

- de bereikbaarheid;
- de verkeerssituatie;
- de parkeergelegenheid (regulatie);
- leegstand in de binnenstad.

Ootmarsum beschikt over relatief veel winkelruimte. Gezien het toeristische karakter van Ootmarsum kan in de praktijk meer mogelijk zijn dan de draagvlakanalyse aangeeft. De aanbevelingen in de detailhandelsstructuurvisie richten zich op het voortzetten van de reeds ingezette lijn en het versterken van het centrum van Ootmarsum voor zowel de eigen consument als de recreatieve consument. De aanbevelingen zijn:

- richten op een verdere ontwikkeling van kwaliteit;
- invullen van de leegstand;
- passende invulling van de locatie huize Franciscus (hoogwaardige detailhandel, horeca, congresruimte, eventueel commerciële voorzieningen in combinatie met woningbouw);
- ontwikkeling / vergroten aantrekkingskracht entree Grotestraat;
- verbeteren van de uitstraling van de Denekamperstraat als verbinding tussen de Meijerij en de binnenstad (commerciële verbindingroute);

- afbakenen kernwinkelgebied), waarbinnen nieuwe detailhandelsondernemingen en centrumvoorzieningen als galerieën en ambachten, zich dienen te vestigen (met uitzondering van grootschalige en perifere detailhandel als bouwmarkten en tuincentra).

In de visie wordt voorts gewezen op de problemen waar verschillende ondernemers tegenaan lopen rondom uitbreidingen. Dit in verband met het kleinschalige karakter van de historische bebouwing en de vele monumenten die de binnenstad rijk is. Er zou gezocht moeten worden naar mogelijkheden voor schaalvergroting in de binnenstad, bijvoorbeeld door het creëren van doorbraken tussen panden achter de gevels. Hierdoor verandert het aanzicht van de panden niet, maar vindt wel een schaalvergroting plaats.

#### *Uitbreiding kernwinkelgebied te Ootmarsum*

In de vergadering van juni 2007 heeft de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland het rapport Detailhandelsstructuurvisie Ootmarsum vastgesteld. Hiermee is gekozen voor de ruimste van de drie varianten voor het kernwinkelgebied zoals aangegeven in het rapport november 2004.

Het vrijkomende klooster Maria ad Fontes en het voormalige Huize Franciscus vallen grotendeels buiten het aangegeven kernwinkelgebied. Er zijn nu plannen om op beide locaties detailhandel/centrumvoorzieningen te huisvesten en ze hiermee te betrekken bij het kernwinkelgebied. De gemeenteraad heeft gevraagd om een actualisatie van de detailhandelsstructuurvisie die een onderbouwing geeft voor het vergroten van het kernwinkelgebied.

In de actualisatie (4 december 2007) staat de vraag centraal of de beoogde vergroting van het kernwinkelgebied een verstorende werking heeft op de huidige detailhandelsstructuur. Er wordt, mede gelet op de huidige, beperkte leegstand, niet verwacht dat een toevoeging van winkelruimte tot structurele leegstand (elders) in het kernwinkelgebied zal leiden, maar dat hiermee de mogelijkheid wordt geboden om het toeristisch/recreatieve karakter van de detailhandel verder te versterken. Geadviseerd wordt derhalve op de locatie van Huize Franciscus en klooster Maria ad Fontes centrumvoorzieningen mogelijk te maken. Het is niet waarschijnlijk dat dit zal leiden tot een verstoring van de bestaande detailhandelsstructuur.

#### **Beleid recreatie en toerisme**

In de Beleidsnota Recreatie & Toerisme (vastgesteld door de Raad op 11 december 2003) is als algemene hoofddoelstelling geformuleerd: “de gemeente Dinkelland wil met betrekking tot recreatie en toerisme een zodanig positief voorwaardenscheppend beleid voeren dat daardoor het toeristisch-recreatief product zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht, wordt versterkt”. De beleidsaanbeveling die in het kader van horeca wordt gedaan is: “houd bij het ontwikkelen van herinrichtingsplannen voor de kernen nadrukkelijk rekening met de vraag vanuit de toeristische sector naar gezelligheid, sfeer en veiligheid”. Voldoende en gezellige horecavoorzieningen in de kernen en verspreid over het buitengebied zijn een belangrijke voorwaarde voor het aantrekken van toeristen en recreanten.

In Ootmarsum is grote behoefte aan ruimte voor een stadsmuseum. De mogelijkheden hiervoor worden nader onderzocht. In de op te stellen bestemmingsplannen dient ruimte te worden geboden voor de uitbreidingswensen van toeristische bedrijven en/of voorzieningen. Bij het ontwikkelen van kernenbeleid wordt zeer nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheden om de kernen ook toeristisch-recreatief te versterken. De leefbaarheid kan hierdoor sterk worden verbeterd.

De belangstelling van de detailhandel voor de toeristisch-recreatieve markt wordt bevorderd. Initiatieven die leiden tot versterking van het kleinschalige, gespecialiseerde en gedifferentieerde winkelaanbod in de kernen worden ondersteund. Kunst als product dient verder te worden ontwikkeld. Musea en andere educatieve voorzieningen worden ondersteund en versterkt.

#### **Beleid horeca + terrassenbeleid**

De gemeente kent geen specifiek horecabeleid. Wel is hierover een en ander in de beleidsnota Recreatie & Toerisme vermeld. Ten aanzien van het terrassenbeleid is de 'Notitie Terrassenbeleid' (januari 2007) relevant, alsmede de derde wijziging APV met betrekking tot uiterlijk aanzien terrassen (raadsbesluit 13 februari 2007).

De notitie heeft de intentie om heldere en duidelijke regels te geven aan ondernemers in de gehele gemeente die een terras willen exploiteren. Dit doet ze door middel van het aansluiten bij bestaand gemeentelijk beleid en daarnaast door aan de vergunning een aantal heldere regels te verbinden. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt in standaardregels, die voor ieder horecabedrijf binnen de gemeente van toepassing zijn en bijzondere regels, die slechts gelden voor het centrum van Ootmarsum.

#### **Reclamebeleid**

De 'Notitie Reclamebeleid' (versie juli 2006) biedt een kwalitatief en juridisch kader waaraan een aanvraag voor een reclameobject of reclameuiting wordt getoetst. Deze notitie beoogt tevens om een vooruitblik te werpen op het te voeren reclamebeleid in de nabije toekomst. Deze notitie gaat niet alleen in op reclametekens maar is breder getrokken en behandelt tevens het uitstallingen- en terrassenbeleid. Hierbij gaat het om uitstallingen bij winkels en terrassen voor de diverse horecabedrijven. De notitie is nog niet vastgesteld.

#### **Groenbeleid**

In het deelrapport van het Gemeentelijk Groenplan Dinkelland betreffende Ootmarsum (vastgesteld 3 februari 2005) worden als belangrijkste doelstellingen geformuleerd:

- het versterken van het stedelijk en cultuurhistorisch karakter van de kern Ootmarsum;
- meer nadruk op de toeristische functie;
- een doelmatiger opgezet groenbeheer;
- mogelijke uitgifte van niet-relevante groenstroken.

Het groen in de kern is ondergeschikt aan de stedenbouwkundige structuur. Bij de plaatsing van groen dient dan ook rekening gehouden te worden met het feit dat de nadruk ligt op de straten, de architectuur en de traditionele stedenbouwkundige structuur. Solitaire boom(groepen) kunnen specifiek beeldbepalende plekken een accent geven/verbijzonderen.

### **Waterbeleid**

Op 15 december 2009 is door de gemeenteraad van Dinkelland vastgesteld het Rioleringsplan 2009-2011 met als ondertitel "Watertakenplan". Dit beleidsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente Dinkelland beschrijft namelijk niet alleen het rioleringsbeleid maar ook het hemelwater en grondwaterbeleid. Het plan is afgestemd met het Waterschap Regge en Dinkel. De taakopvatting van de gemeente voor het afval-, hemel- en grondwater is in het beleidsplan als volgt beschreven:

#### *Afvalwater*

De gemeente zorgt van de erfgrans voor (vuilwater)riolering en transporteert dit naar een rioolgemaal of rioolwaterzuivering van het waterschap. Voor een klein deel van het buitengebied geldt een ontheffing van de rioleringszorg. Daarbij gaat het om ongeveer 40 percelen die een IBA hebben geplaatst. Voor nieuwe woningen en bedrijven in het buitengebied geldt een aansluitplicht.

#### *Hemelwater*

De gemeente ziet het als haar taak om waar mogelijk de hemelwateraansluitingen van de (vuilwater)riolering af te halen (afkoppelen). Schoon hemelwater moet gescheiden van afvalwater aan de erfgrans worden aangeboden, met uitzondering van bestaande situaties met een gemengd rioolstelsel. Bij nieuwbouw moet het hemelwater altijd gescheiden worden aangeboden, ongeacht het stelseltype van de riolering. In het beleidsplan is een "beslisboom systeemkeuze" opgenomen. Aan de hand daarvan wordt bij alle infrastructurele projecten en ruimtelijke ontwikkelingen nagegaan of daarbij het hemelwater kan worden afgekoppeld van de riolering.

#### *Grondwater*

Ook bij deze taak wordt geprobeerd waterketen en watersysteem gescheiden te houden. Concreet hanteert de gemeente de volgende voorkeursvolgorde:

1. grondwater in de bodem laten (niet onttrekken/niet inzamelen);
2. ingezameld overtollig grondwater infiltreren in de bodem (zo mogelijk lokaal maar op plaats waar dit niet tot overlast leidt);
3. ingezameld overtollig grondwater (zonodig) vertraagd) op het oppervlaktewater lozen;
4. ingezameld overtollig grondwater afvoeren.

Eind 2011 is er een grondwatermeetnet operationeel waarmee de grondwaterstanden op cruciale punten in stedelijk gebied wordt gemonitord.

*Herstel loop Molenbeek*

Specifiek voor Ootmarsum geldt dat de gemeente inzet op het in samenwerking met het waterschap Regge en Dinkel herstellen van de loop van de Molenbeek. Waar mogelijk zal deze bovengronds door de binnenstad worden gevoerd naar het lager gelegen gebied aan de zuidzijde. Opzet is om daar het water een rol van betekenis te geven bij de plannen voor het weer vormgeven van het terrein van de vroegere commanderie. Deze activiteit biedt in het stedelijk gebied tevens een kans om waar mogelijk verhard oppervlak van de riolering af te koppelen.”

**Overig gemeentelijk beleid**

Het bestemmingsplan dient aan te sluiten bij andere gemeentelijke verordeningen en bij het achterliggende gemeentelijk beleid. Naast de horeca-verordening is met name de APV van belang. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan voor het centrumgebied vinden diverse activiteiten op straat plaats. Hierbij kan worden gedacht aan evenementen, terrassen, markten, et cetera. Al deze zaken worden geregeld via de APV. De op basis van de APV toegestane activiteiten dienen wel binnen de bestemmingen te passen. Voorkomen moet worden dat deze activiteiten in strijd zijn met de bestemmingen en de bijbehorende gebruiksregels. Voor terrassen is in 2007 een specifiek terrassenbeleid vastgesteld (Notitie terrassenbeleid, januari 2007 en derde wijziging APV m.b.t. uiterlijk aanzien terrassen (raadsbesluit 13 februari 2007).



## 5. RUIMTELIJKE ASPECTEN

### 5. 1. Algemeen

Ootmarsum heeft een centrumgebied met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Een waarde die in de loop van eeuwen is ontstaan en steeds aan het veranderen is. Het beleid van de gemeente is er op gericht om deze cultuurhistorische waarde te beschermen zonder gewenste ontwikkelingen in de weg te staan. Dit beleid kreeg onder meer gestalte met de aanwijzing tot Beschermd stadsgezicht en het aanwijzen van circa 20 panden als rijksmonument. Dit beleid heeft in het op te stellen bestemmingsplan zijn vertaling krijgen.

Het is vooral een belangrijke en zelfs op grond van de Monumentenwet verplichte taak van de gemeente om met een bestemmingsplan de wezenlijk ondersteunende waarden van het Beschermd stadsgezicht te beschermen. Voor de rijksmonumenten - Ootmarsum kent circa 20 rijksmonumenten - dient de Monumentenwet als achtervang. Het bestemmingsplan is voor deze panden en objecten slechts een aanvullend instrument.

De ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied van Ootmarsum wordt eveneens beschermd door een bijzonder welstandsregime. De Welstandsnota Ootmarsum (2004) geeft de gemeente meer dan voorheen de mogelijkheid om de cultuurhistorische-, stedenbouwkundige- en architectonische waarden te beschermen. Dit betekent niet dat behoud van uiterlijke kenmerken uitsluitend aan welstand overgelaten wordt. Het bestemmingsplan zal zich zo veel mogelijk uitspreken over de essentiële kenmerken van de bouwmassa's, zoals goothoogte, dakhelling, kapvorm, et cetera.

### 5. 2. Beschermd stadsgezicht

Het centrumgebied van Ootmarsum is bij aanwijzingsbesluit van 13 mei 1996 aangewezen als bescherm stadsgezicht (zie *bijlage 1*). Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als een zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen. De aanwijzing beoogt op die wijze een grondslag te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling die recht doet aan de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruikt maakt en daarop voortbouwt.

Typerend voor het ruimtelijk karakter van Ootmarsum zijn o.m.:

- de centraal gelegen kerk met kerkplein;
- het concentrische bebouwingspatroon;
- de tweedeling in een westelijk en een oostelijk deel, waarbij het westelijk deel wordt gekenmerkt door rechte straten, terwijl het oostelijk deel opvalt door straten met een grotendeels gebogen verloop;
- de omsluiting van de stad door twee ringwegen (één gevormd door de straatjes langs de binnenkant van de voormalige wal en één aangelegd op de plaats van de voormalige gracht);
- het oplopen van het straatniveau in westelijke richting;
- het gebogen verloop van veel straten;

- onderscheid tussen een meer besloten, steenachtig en 'stedelijk' karakter aan de westzijde en een meer ruim, open en 'landelijk' karakter aan de oostzijde;
- het ontbreken van doorgaande rooilijnen en de ligging van de panden los ten opzichte van elkaar;
- het voorkomen van druppotten: de door deze vrije ligging ontstane tussenruimten tussen de panden;
- de gevarieerde ligging van de panden (als gevolg van het ontbreken van rooilijnen en aaneengesloten bebouwing) en wisselende straatbreedtes;
- traditionele driedeling van straatprofielen (straat/molgoot/stoep).

Als typerende bebouwingskenmerken kunnen genoemd worden:

- de hoge beeldkwaliteit van de stadsbebouwing, die merendeels bestaat uit panden met één bouwlaag onder een zadeldak
- de nokrichting is afwisselend loodrecht of evenwijdig aan de straat;
- de verticale gerichtheid van de gevelopeningen;
- onderlinge verschillen in hoogten, geveltypen en kapvormen die de individualiteit van de gebouwen benadrukken, zonder dat daarmee de samenhang in het bebouwingsbeeld verloren gaat;
- het bij een aantal panden nog aanwezig zijn van de traditionele vakwerkconstructies in de gevel of zijmuren.

Bron: Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van Ootmarsum als beschermd stadsgezicht, september 1987.



Figuur 4. Kadastraal minuutplan uit 1829

Op de bijbehorende historisch-ruimtelijke waarderingskaart (1987) (zie *bijlage 1*) is de historisch ruimtelijke waarde van de stad in de bestaande situatie in hoofdlijnen weergegeven.

De kaart is opgesteld door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg ten behoeve van de aanwijzing tot Beschermd stadsgezicht in 1996 <sup>4)</sup>.

De bovengenoemde kaart geeft voor de gevelwanden drie verschillende waarderingsniveaus:

- rooilijn/situering;
- rooilijn en bebouwingsschaal;
- rooilijn, bebouwingsschaal en historisch bebouwingsbeeld.

Ook worden op kaart de niet-historische ruimtebegrenzingsniveaus weergegeven (ruimtebegrenzingsniveaus ten gevolge van rooilijnverlegging of sloop).

### **‘Vertaling’ naar het bestemmingsplan**

Een bestemmingsplan voor een beschermd stadsgezicht vraagt om een specifieke regeling. De kenmerkende waarden en kwaliteiten van de bebouwing en openbare ruimte van het centrumgebied zijn voor een belangrijk deel gewaarborgd en versterkt door het leggen van een dubbelbestemming (dubbelbestemming “Waarde - Beschermd stadsgezicht”).

### **5. 3. Samenvoegen van panden**

In het centrumgebied bestaat een zekere behoefte aan schaalvergroting van onder meer winkel- en horecapanden. Er zou gezocht moeten worden naar mogelijkheden voor schaalvergroting in de binnenstad, bijvoorbeeld door het creëren van doorbraken tussen panden achter de gevels (in pandige samenvoeging). Hierdoor verandert het aanzicht van de panden niet, maar vindt wel een schaalvergroting plaats. Aan het in pandig samenvoegen van panden dienen goede randvoorwaarden gesteld te worden om het individuele beeld van de panden in het beschermde stadsgezicht herkenbaar te houden.

Bij het toestaan van het in pandig samenvoegen van panden geldt als voorwaarde dat de individualiteit van de panden, aan de buitenkant en naar binnen zichtbaar vanaf de straat, herkenbaar moet blijven. Samenvoeging mag geen afbreuk doen aan de historische binnenstedelijke omgeving.

Ook moet er een functionele noodzaak aangetoond worden; doorgaans gaat het om commercieel belang van winkels of horeca. Teneinde de schaal van het centrumgebied te respecteren wordt een maximum vloeroppervlakte van 500 m<sup>2</sup> op de begane grond gesteld voor de samenvoeging.

Bij samen te voegen panden in de monumentale gevelwanden worden eveneens eisen gesteld aan de architectuur en gevelindeling van ieder pand afzonderlijk. Tevens wordt hierbij het binnenstedelijk welstandsbeleid ingezet voor het uiterlijk van de panden afzonderlijk.

---

<sup>4)</sup> De Rijksdienst voor de monumentenzorg is eind 2006 opgegaan in de nieuwe dienst RACM. De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten heet vanaf 11 mei 2009 de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

**‘Vertaling’ naar het bestemmingsplan**

Met betrekking tot het samenvoegen van panden is in de bestemming “Waarde - Beschermd stadsgezicht” de regeling opgenomen, dat een gebouw vrijstaand dan wel individueel aaneen zal worden gebouwd.

## 6. FUNCTIONELE ASPECTEN

### 6. 1. Bedrijvigheid

#### Algemeen

Ondanks de fysiek weinig ruimtelijke mogelijkheden zijn er in veel oude stadscentra vormen van bedrijvigheid aanwezig die hier vaak van oudsher al aanwezig zijn. De beperkte mogelijkheden tot schaalvergroting geven bedrijven in de binnenstad weinig ruimte voor verdere ontwikkeling waardoor het voor sommige bedrijven aantrekkelijker is om te verhuizen naar een locatie buiten het centrumgebied die deze mogelijkheden wel kan bieden.

Sommige bedrijvigheid draagt echter bij aan de levendigheid en het historische karakter van het centrumgebied en is daardoor toelaatbaar binnen het centrumgebied. Het gaat dan met name om de ambachtelijke en/of toeristisch gerichte bedrijvigheid die een centrumgebonden karakter heeft en iets toe te voegen heeft aan de historische sfeer van het centrum. Voorzieningen/bedrijven in de culturele en ambachtelijke sfeer is het meest passend in het historische beeld van het centrumgebied van Ootmarsum. In Ootmarsum bevindt zich ondermeer een bakkerij en een schoenmaker. Voor het overige gaat het om detailhandel, galleries, kantoorfuncties en horecavoorzieningen.

#### Bedrijvigheid en milieuzonering

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de mogelijke milieuhinder en risico's van bedrijven en moet herbestemmen verantwoord zijn. Rekening moet worden gehouden met mogelijke hinder in de vorm van zowel geluid, geur, gevaar, e.d., als ook de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van gevoelige functies, zoals wonen.

Bij de milieuverantwoording hanteert de gemeente de milieuzonering van bedrijven van de VNG <sup>5)</sup>. Aan de lichtste categorieën (categorie 1 en 2) is in de VNG-lijst een richtlijnafstand van respectievelijk minimaal 10 en 30 meter gekoppeld. Bedrijfstypen die tot deze categorieën behoren, kunnen over het algemeen naast de woonfunctie voorkomen.

#### 'Vertaling' naar het bestemmingsplan

Uitgangspunt voor de bedrijvigheid in het plangebied is dat deze worden ondergebracht binnen de bestemming "Centrum". Hiertoe wordt gerekend de ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel (niet zijnde supermarkten) dienstverlenende bedrijven en/of instellingen worden gerekend. De centrumfunctie zijn onderling uitwisselbaar.

---

<sup>5)</sup> Ten behoeve van het behoud van leefbaarheid en milieukwaliteit is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" ontwikkeld. Het systeem wordt gehanteerd bij het opstellen van bestemmingsplannen, met als doel voldoende afstand tussen gevoelige functies als wonen en hinderlijke functies te garanderen. Denk daarbij aan veiligheid en hinder van verkeer, geluid of geur. De VNG hanteert een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn ingedeeld op hun milieueffecten.

Vestiging van (nieuwe) productiegebonden bedrijvigheid is niet toegestaan, met uitzondering van de meer ambachtelijke en/of toeristisch gerichte bedrijvigheid. Dit in het belang van het behoud van de leefbaarheid en de toeristische aantrekkelijkheid van het centrumgebied.

## 6. 2. Detailhandel en aanverwante voorzieningen

### Algemeen

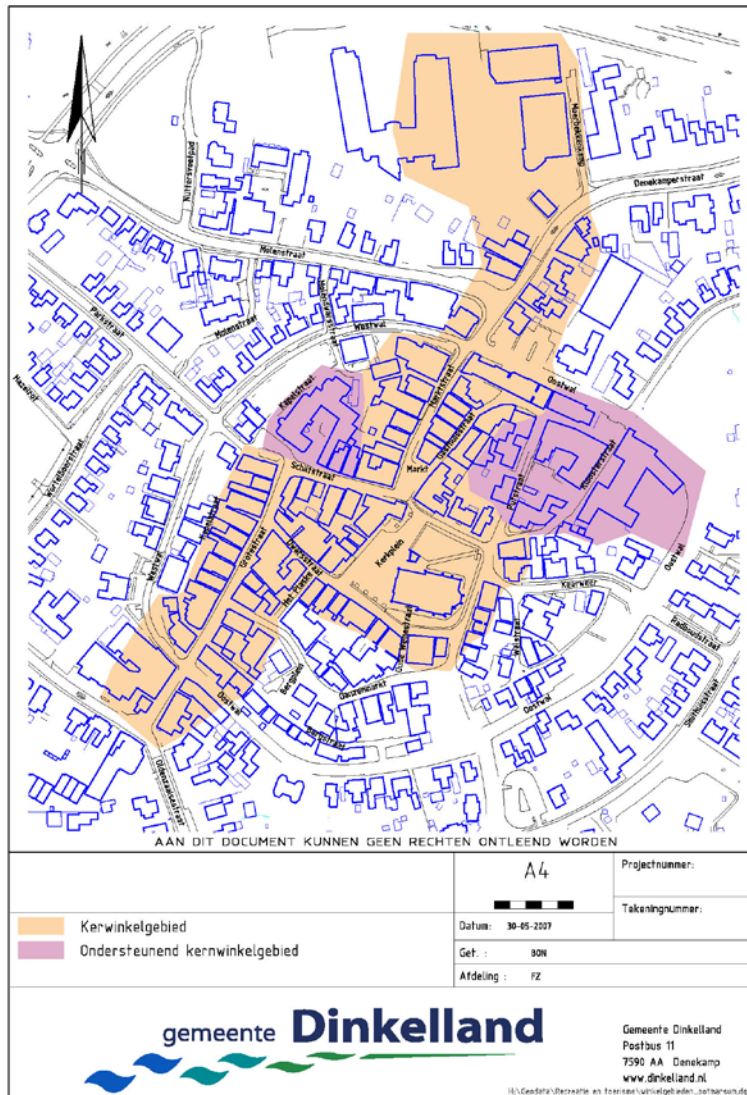
In Ootmarsum heeft in de periode 2002-2004 een ontwikkeling plaatsgevonden waarbij de dagelijkse winkels een plek net buiten de binnenstad hebben gekregen (de Meijerij). De binnenstad is hierdoor voornamelijk het terrein geworden voor de recreatieve winkels en aanverwante voorzieningen (met de nadruk op kunst en antiek). Ook is er relatief veel horeca aanwezig. Veel bedrijvigheid die er vanouds gevestigd was is in de loop der jaren verplaatst uit het centrumgebied of heeft opgehouden te bestaan. De meeste bedrijvigheid in het centrumgebied heeft heden ten dage een toeristisch-recreatief karakter (galeries, kunst- en antiekzaakjes, et cetera).

In het centrumgebied bevindt zich ondermeer:

- een 'warenhuis' met speelgoed en huishoudelijke artikelen;
- kapperszaken;
- een schoenmakerij;
- een 'souvenirshuis';
- twee brood- en banketbakkerijen;
- galerie (en);
- meerdere café-restaurants;
- hotels;
- een bloemist;
- een schoenenzaak en een kledingszaak;
- een boekhandel/postkantoor.

### Kernwinkelgebied

Binnen het plangebied van Ootmarsum - Centrum is een kernwinkelgebied te onderscheiden. Het betreft dat gedeelte van het centrumgebied dat momenteel al een min of meer aaneengesloten detailhandel kent. (Zie bijgaand figuur). Om ongewenste ontwikkelingen op het gebied van de detailhandelsvestiging tegen te gaan, is het wenselijk dit kernwinkelgebied ook in planologische zin af te bakenen. Nieuwe detailhandelsvestigingen en centrumvoorzieningen kunnen zich vestigen in dit kernwinkelgebied. In het kernwinkelgebied wordt een grote mate van uitwisselbaarheid van functies voorgestaan. Gestreefd wordt naar verbreding binnen het kernwinkelgebied, ('niet méér van hetzelfde'), passend binnen het profiel van Ootmarsum. De historische binnenstad moet zich blijven richten op de toeristische en recreatieve consument, waarbij kwaliteit centraal staat.



Figuur 5. Kernwinkelgebied en mogelijk ondersteunend kernwinkelgebied  
(bron: actualisatie detailhandelsstructuurvisie)

### ‘Vertaling’ naar het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is het kernwinkelgebied in planologische zin afgebakend <sup>6)</sup>. De functies in het kernwinkelgebied zijn onder de bestemming “Centrum” gebracht. Nieuwe detailhandelsondernemingen en centrumvoorzieningen als galerieën en ambachten, dienen zich te vestigen in het kernwinkelgebied (met uitzondering van grootschalige en perifere detailhandel als bouwmarkten en tuincentra, die geen centrumgerelateerde producten verkopen).

<sup>6)</sup> Hierbij is uitgegaan van de meest ruime variant, bestaande uit de binnenstad incl. het uiteinde van de Grotestraat, de Meijerij en het tussenliggende deel van de Deneekampersstraat.

Daarnaast zijn er op verschillende locaties in het centrum ontwikkelingen gaande of gepland (Klooster, voormalig Huize Franciscus, Radboudzalen). Om deze ontwikkelingen niet te frustreren is een mogelijk ondersteunend kernwinkelgebied aangewezen, waar zich ook (nieuwe) detailhandelsvestigingen en centrumvoorzieningen kunnen vestigen. Deze mogelijk ondersteunende kernwinkelgebieden sluiten aan op het 'bestaande' kernwinkelgebied.

De functies in het kernwinkelgebied alsmede in het mogelijk ondersteunend kernwinkelgebied zijn in het bestemmingsplan in beginsel ondergebracht onder de bestemming "Centrum". Deze bestemming staat ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen), dienstverlening, lichte horeca, lichte maatschappelijke voorzieningen en wonen bij recht toe. Middels de bestemming "Centrum" kan een uitwisseling van de hierboven genoemde functies mogelijk worden gemaakt.

Voor de ontwikkelingslocaties binnen de ondersteunde kernwinkelgebieden (Klooster, voormalig Huize Franciscus, Radboudzalen) is door middel van een wijzigingsbevoegdheid in planologische zin de wijziging naar centrumfuncties mogelijk gemaakt (zie verder par. 8.4).

### **6. 3. Horeca**

In het centrumgebied van Ootmarsum komen verschillende horecagelegenheden voor, onder meer:

- een hotel-restaurant aan de Grotestraat 7 en aan de Marktstraat 5;
- een restaurant aan het Kerkplein 24;
- een café-restaurant aan de Grotestraat 30;
- een bar-bistro aan de Kapelstraat 1;
- een eetcafé aan de Oostwal 6.

In het algemeen wordt de volgende driedeling aangehouden voor wat betreft horecabedrijven (waarbij binnen de zwaardere horecabestemmingen ook lichte vormen van horeca zijn toegestaan):

- horecabedrijf categorie 1: daghoreca, zoals een lunchroom of cafetaria;
- horecabedrijf categorie 2: avondhoreca, zoals een café-restaurant. Hieronder valt tevens logiesverstrekking en zalencentra;
- horecabedrijf categorie 3: nachthoreca, zoals een bar-dancing of discotheek.

In het onderhavige plangebied komen uitsluitend horecabedrijven categorie 1 en categorie 2 voor. Voor zover het om 'lichte' vormen van horeca gaat (horecabedrijven categorie 1, zijn zij onder de bestemming "Centrum" gebracht en zijn zij in principe uitwisselbaar met de overige centrumfuncties. 'Zwaardere' vormen van horeca zoals hotels, restaurants en discotheken zijn afzonderlijk inbestemd.



## 6. 4. Wonen

Naast de recreatieve en verzorgende functie heeft het centrumgebied van Ootmarsum eveneens een woonfunctie voor de inwoners. Deze functie-menging is van belang voor de levendigheid alsmede de sociale controle in het centrumgebied en dient als zodanig behouden te blijven. Het woonmilieu in het centrumgebied kan gekarakteriseerd worden als kleinstedelijk wonen in een historische omgeving. Het woningaanbod bestaat uit de veelal van oudsher aanwezige kleine woningen.

Uitgangspunt voor het wonen in het centrumgebied is dat deze functie ruimtelijk binnen dezelfde kaders wordt geregeld als de overige functies binnen het beschermd stadsgezicht. Woonbestemmingen worden uitgesplitst in categorieën op basis van een ruimtelijk-functioneel onderscheid (zie bouwschema in par. 8.3.2).

Binnen de bestemming "Centrum" (kernwinkelgebied en mogelijk ondersteunend kernwinkelgebied) wordt primair ingezet op centrumfuncties op de begane grond, waarbij het wonen zowel mogelijk is op de tweede (of hogere) bouwlaag. Daar waar wonen op de begane grond voorkomt, is dit als zodanig aangeduid (aanduiding "wonen").

## 6. 5. Maatschappelijke voorzieningen

In het centrumgebied bevinden zich enkele panden met een maatschappelijke functie voor de bewoners van het centrumgebied en omgeving. Hieronder bevinden zich openbare voorzieningen, zoals de kerk, verenigingsgebouw 'Ons gebouw' (Ganzenmarkt 26), de openbare bibliotheek (Kerkplein 10), een apotheek en het postkantoor (Grotestraat 15). De functies hebben een openbaar en publieksaantrekkelijk karakter. Het draagvlak van deze maatschappelijke functies verandert tegelijk met de samenleving. Daarom wordt gekozen voor een beperkte uitwisselbaarheid van functies.

Het bestemmingsplan biedt, al dan niet via gerichte wijzigingsbevoegdheden, een bepaalde mate van uitwisselbaarheid voor de functies binnen de bestemming "Maatschappelijk", waarmee kan worden ingespeeld op ontwikkelingen die zich in de planperiode voor kunnen doen. Hiertoe wordt een onderscheid gemaakt in de bestemmingen "Maatschappelijk - 1" en "Maatschappelijk - 2". Binnen de bestemming "Maatschappelijk - 1" worden de lichte maatschappelijke functies (bijv. sociaal-medische functies) ondergebracht. Binnen de bestemming "Maatschappelijk - 2" zijn begrepen de hiervoor genoemde functies inclusief religieuze, educatieve, sociaal-culturele en openbaar dienstverlenende functies.

In het centrumgebied zijn, binnen de bestemming "Centrum", lichte maatschappelijke functies (maatschappelijke voorzieningen categorie 1) bij recht toegestaan. Zwaardere maatschappelijke functies (maatschappelijke voorzieningen categorie 2) zijn specifiek inbestemd.

## **6. 6. Verkeer, verblijf en parkeren**

De inrichting van de openbare ruimte is van grote betekenis voor het aangename verblijf in het centrumgebied, om er te winkelen of door de historische straten te dwalen. De gemeente streeft naar een autoluwe of -vrije binnenstad.

De bestaande (en/of nog te realiseren) verkeersluwe gebieden oftewel de 30 km/u zones zullen worden bestemd als verblijfsgebieden waarbinnen de verblijfsfunctie een belangrijke gebruiksfunctie is, naast de verkeersfunctie. Op deze gebieden is de bestemming "Verkeer - Verblijf" gelegd. Ook de kleinere parkeergelegenheden worden tot deze bestemming gerekend. Binnen de bestemming "Verkeer - Verblijf" zijn in het centrumgebied terrassen eveneens mogelijk.

### **Vertaling naar het bestemmingsplan**

Het openbare verkeersgebied van het centrumgebied is bedoeld voor het samen optrekken van langzaam verkeer (wandelen, fietsen) en gemotoriseerd verkeer. Het gehele openbare gebied van straten, pleinen en doorgaande stegen krijgt één bestemming, de bestemming "Verkeer - Verblijf".

## **6. 7. Groen- en bomenstructuur**

'Groen' speelt in het centrumgebied van Ootmarsum een ondergeschikte rol. Het groen in de kern is ondergeschikt aan de stedenbouwkundige structuur. Uitgangspunt voor het groen in het bestemmingsplan voor het centrumgebied is, dat deze een daarop toegesneden bestemming krijgt waarmee behoud en versterking van deze groenstructuur, conform het gestelde in het gemeentelijk groenplan gewaarborgd is.

De waardevolle bomen zijn geïventariseerd en via het kapvergunningenbeleid biedt dit in het algemeen voldoende bescherming voor waardevolle solitaire bomen. Hierdoor wordt een aanvullende aanlegvergunning voor deze bomen in de binnenstad ter voorkoming van een dubbele vergunningplicht niet noodzakelijk geacht. Voor waardevolle solitaire bomen wordt dan ook geen specifieke regeling opgenomen.

## **6. 8. Kabels en leidingen**

In het plangebied komen geen hoofdtransportleidingen voor water, gas, elektriciteit en riool voor die opgenomen dienen te worden.

## 7. OMGEVINGSASPECTEN

### 7. 1. Algemeen

Een ruimtelijk plan moet getoetst worden aan actuele wettelijke en beleidsmatige eisen. Omgevingsaspecten voor mens en natuur spelen daar een belangrijke rol in. Europese richtlijnen over deze omgevingsaspecten, die steeds meer in de landelijke wetgeving verankerd zijn, werken door in de bescherming van de menselijke en natuurlijke omgeving. In het bestemmingsplan zal aandacht besteed moeten worden aan deze omgevingskwaliteit.

Wat betreft de menselijke omgevingskwaliteit is een toets aan veiligheid, luchtkwaliteit en geluidhinder verplicht. Ter behoud van de omgevingskwaliteit wordt eveneens een cultuurhistorische- en archeologische toets in het plan opgenomen ter bescherming van het cultuurhistorisch archief. De archeologische toets is sinds kort in de herziene Monumentenwet verankerd (Wet archeologische monumentenzorg, ingaande 1 september 2007).

De Flora en faunawet, de Habitat- en Vogelrichtlijn en de Natuurbeschermingswet verplichten dat ieder plan wordt getoetst aan de beschermde natuurwaarden. In het centrumgebied kunnen beschermde plant- en diersoorten voorkomen. Aangetoond moet worden dat het voortbestaan van deze planten- en diersoorten op grond van het nieuwe bestemmingsplan niet wordt bedreigd.

In het bestemmingsplan Ootmarsum - Centrum (beschermd stadsgezicht) is in algemene zin aan de omgevingsaspecten aandacht besteed. Het gaat om ecologie, archeologie en water, de milieuaspecten (geluid, luchtkwaliteit, bodem) en overige aspecten als 'externe veiligheid' en 'kabels, leidingen en straalpaden'. Gezien het karakter van het plangebied en het karakter van het bestemmingsplan (conserverend plan) is uitgangspunt dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

Uitzondering hierop vormen de ontwikkelingslocaties: afhankelijk van de wijze waarop deze in het bestemmingsplan worden 'vertaald' (bij recht, bij ontheffing of bij wijziging) kan aanvullend onderzoek, bijvoorbeeld voor het onderdeel 'ecologie', 'archeologie', 'geluid' of 'luchtkwaliteit' noodzakelijk zijn. In het geval dat de ontwikkelingslocaties bij recht worden bestemd, kan sprake zijn van het laten uitvoeren van aanvullend onderzoek in het kader van het bestemmingsplantraject, dan wel dat er al in het kader van de zelfstandige projectprocedure aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden. Voor de ontwikkelingslocaties die op termijn aan de orde zijn en zodoende onder een uitwerking c.q. wijzigingsbevoegdheid worden gebracht, kan in sommige gevallen een uitgestelde toets (als beoordelingscriterium) worden gehanteerd. Dit betekent dat de concrete toets van de toelaatbaarheid van een (bouw)activiteit wordt uitgevoerd ten tijde van de toepassing van de uitwerkings- c.q. wijzigingsbevoegdheid.

## 7. 2. Ecologie

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden met daarin verwerkt de Europese richtlijnen (de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn <sup>7)</sup>. Dit heeft tot gevolg dat vooraf de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan op de eventueel aanwezige ecologische waarden moeten worden getoetst. Daarbij dient in de eerste plaats nagegaan te worden hoeverre de betreffende locatie in (de nabijheid van) een Speciale Beschermingszone ligt dan wel op een andere wijze sprake is van een planologische bescherming. Het gaat hierbij in hoeverre gebiedsbescherming van toepassing is. Naast gebiedsbescherming dient te worden uitgezocht in hoeverre in het plangebied soorten voorkomen die speciale bescherming behoeven en er in die zin geen conflicten optreden met de Flora- en faunawet (soortenbescherming).

### Gebiedsbescherming

In het kader van de Europese richtlijnen zijn in Nederland Speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. De bescherming van de SBZ 's is in oktober 2005 in de nationale wetgeving vastgelegd in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998.

Het centrumgebied van Ootmarsum ligt niet in of nabij een Speciale beschermingszone die in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn aangewezen is. Wel zijn rondom de kern gebieden in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur aanwezig. De ontwikkelingen die in het kader van het bestemmingsplan voor het centrumgebied spelen, zijn ingrepen in de bestaande stedelijke bebouwing. Hiervan mag verwacht worden dat deze geen invloed hebben op de nabijgelegen ecologische hoofdstructuur.

De mogelijkheden die in het bestemmingsplan voor het centrumgebied worden geboden, zullen naar verwachting geen negatief effect hebben op de aangewezen Speciale Beschermingszones in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn dan wel op de nabijgelegen natuurgebieden met een beschermde status.

### Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet gelden onder andere algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

---

<sup>7)</sup> De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de gebieden die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van (half-)natuurlijke gebieden (habitats) en de bescherming van wilde flora en fauna. De soortenbeschermingsregeling van de Vogel- en Habitatrichtlijn is volledig geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

In algemene zin geldt dat voor activiteiten, die in bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt en die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, ontheffing bij het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV) orden aangevraagd.

Vooraf wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde "strengere" categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer de mogelijkheden in het bestemmingsplan significant nadelige effecten kunnen hebben voor deze soorten. Voor algemene soorten heeft het Rijk via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) een algemene ontheffing verleend. Voor deze soorten hoeft in het kader van het bestemmingsplan dus niet meer afzonderlijk een ontheffing te worden aangevraagd.

Bij aanvragen voor een (bouw-, aanleg-, kap-)vergunning wordt de initiatiefnemer zo nodig door de gemeente op de noodzaak gewezen tot het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet.

### **7. 3. Archeologie**

#### **Algemeen**

In 1992 werd het Europese Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veiligstellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit beleid moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Inmiddels is een wijziging van de Monumentenwet in werking getreden waarin de bescherming van de archeologische waarden wettelijk wordt geregeld. In bestemmingsplannen moet een regeling worden opgenomen voor de bescherming van de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden.

#### **Plangebied**

Dankzij de bewogen geschiedenis heeft Ootmarsum een uitgebreid ondergronds archief. De historische stadskern geldt volgens de Archeologische Monumentenkaart (1999, herzien in 2005) als 'terrein van archeologische waarde' met resten van het middeleeuwse Ootmarsum. Op de cultuurhistorische atlas Overijssel (dec. 2002) is de stadskern eveneens aangegeven als 'terrein van archeologische waarde'. (Zie bijgaand figuur).

#### **Archeologiebeleid gemeente Dinkelland**

De gemeenteraad van Dinkelland heeft in de vergadering van 27 mei 2008 de nota "Archeologiebeleid gemeente Dinkelland" vastgesteld. Op basis van een voor de gemeente opgestelde archeologische verwachtings- en advieskaart zijn de te nemen beslissingen in een integraal kader geplaatst. Aan de op het kaartmateriaal vlakdekkend weergegeven verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. De historische kern van Ootmarsum is vanwege het specifieke karakter van de hier aanwezige archeologische resten als een aparte verwachtingszone op de archeologische verwachtingskaart opgenomen. De archeologische verwachting voor deze kern is hoog tot zeer hoog.

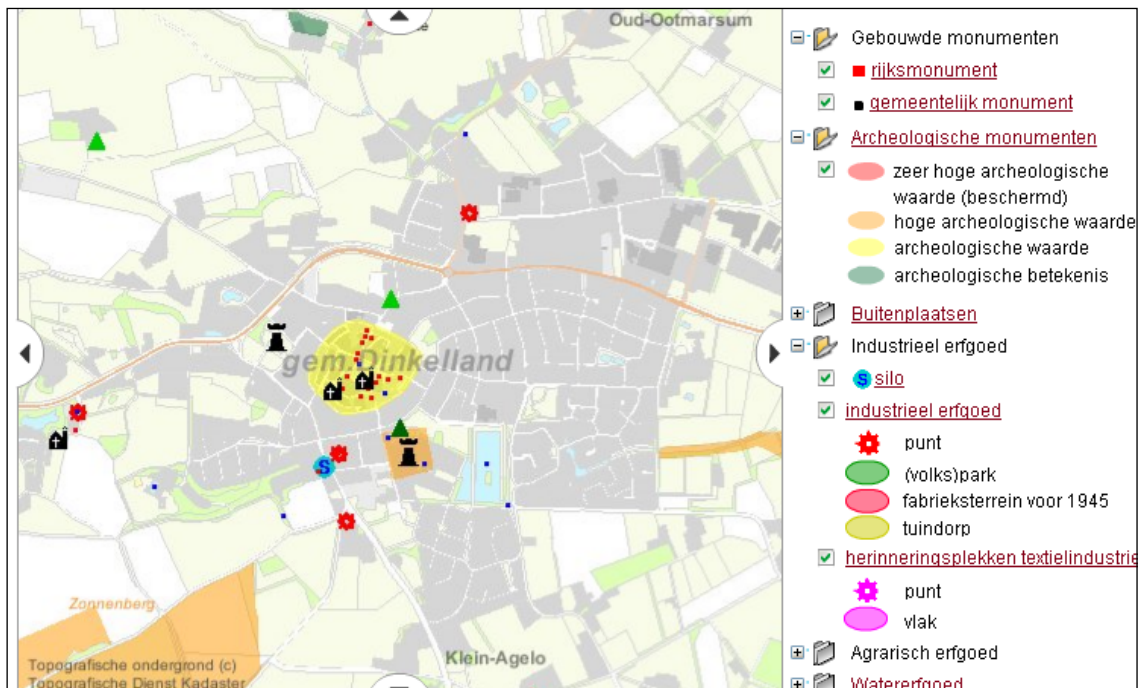
Door een eeuwenlange, intensieve bewoning is in de historische kern sprake van een dichte accumulatie van archeologische resten. Deze resten zijn van groot belang, omdat ze vanwege het ontbreken van schriftelijke bronnen de enige informatiebron zijn waaruit een groot deel van de historie van de kern herleid kan worden. De verwachting is dat het merendeel van de archeologische resten in de historische kern zich binnen enkele meters onder het huidige maaiveld bevindt. Hierdoor zijn deze resten erg kwetsbaar voor bodemingrepen, zoals nieuwbouw en aanleg van riolering, et cetera.

### **Beleidsadvies**

Voor de historische kernen wordt geadviseerd te streven naar planologische bescherming via het gemeentelijke bestemmingsplan. Aanbevolen wordt om de desbetreffende gebieden in het bestemmingsplan op te nemen als archeologisch waardevol terrein. Ingrepen die kunnen leiden tot verstoring of vernietiging van de archeologische resten binnen deze terreinen dienen te worden voorkomen. Hierbij dient uitgegaan te worden van ingrepen >100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm. Verder wordt aanbevolen om het verlenen van een bouwvergunning te koppelen aan voorwaarden ten aanzien van het behoud van bouwhistorische en archeologische resten en aan de verplichting tot het vooraf laten uitvoeren van bouwhistorisch archeologisch onderzoek. Voor delen van verwachtings- of bufferzones die als verstoord op de verwachtingskaart zijn aangegeven geldt een algemene ontheffing voor van de onderzoeksverplichting.

### **'Vertaling' naar het bestemmingsplan**

Omwille van het behoud van de gegevens van het bodemarchief en kennis van de cultuurhistorische geschiedenis van Ootmarsum - Centrum is een beschermende regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Voor de historische stadskern van Ootmarsum (terrein van hoge en zeer hoge archeologische waarde) wordt een beschermende planologisch-juridische regeling opgenomen. Dit komt tot uitdrukking in een aanlegvergunningenstelsel (dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningenstelsel). De gebieden die op de archeologische verwachtingskaart zijn aangegeven als 'verstoord' zijn uitgesloten van deze regeling.



Figuur 6. Fragment cultuurhistorische atlas (Provincie Overijssel)

## 7. 4. Water

Eén van de middelen om het waterbeleid meer handen en voeten te geven in het ruimtelijk ordeningsbeleid is de Watertoets. De watertoets is wettelijk verplicht voor alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten met als doel te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De watertoets is zo ook een verplicht onderdeel geworden van bestemmingsplannen. Dit houdt onder meer in dat in een vroegtijdig stadium advies gevraagd moet worden van het betreffende waterschap. In een waterparagraaf in het bestemmingsplan dient vervolgens verantwoord te worden hoe met het advies van het waterschap is omgegaan.

De Watertoets besteedt aandacht aan alle aspecten van het water. “Water” speelt in Ootmarsum slechts een ondergeschikte rol als het gaat om de recreatieve, culturele en ecologische betekenis. Daar waar het principe eerst vasthouden, dan bergen, dan afvoeren kan worden gevolgd zal dit ook plaatsvinden. Daar waar dit niet mogelijk is wordt hemelwater bij voorkeur zichtbaar oppervlakkig afgevoerd naar een waterhuishoudkundige voorziening. De planregels bieden niet alleen bij de bestemming water maar ook bij de bestemmingen groen en verkeer-verblijf de ruimte tot het aanbrengen van waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 7. 5. Milieuaspecten

### 7.5.1. Geluid

#### **Wegverkeerslawaaï**

In een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met geluidhinder. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen een geluidszone waarbinnen in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht <sup>8)</sup>. Een uitzondering hierop zijn wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/u geldt óf wegen die op grond van een vastgestelde geluidsniveaukaart een dermate lage intensiteit hebben dat de voorkeursgrenswaarde op minder dan 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook ligt.

Op alle wegen in het centrumgebied is een 30 km/u regiem van toepassing. De gemeente streeft naar een autoluwe of -vrije binnenstad. Hierdoor zullen de beperkingen vanwege wegverkeerslawaaï in het centrum geringer zijn. Binnen het beschermd stadsgezicht van Ootmarsum geldt voor alle wegen een maximum snelheid van 30 km/u. Deze wegen hebben geen wettelijke geluidszone, dus zijn er geen beperkingen aanwezig voor het wegverkeerslawaaï. Ook bij het bestemmen van de nieuwe ontwikkelingslocaties mag er, gezien het autoluwe - c.q. autovrije karakter van de binnenstad, vanuit worden gegaan dat er geen strijdige situaties ontstaan met de nieuwe Wet geluidhinder.

### 7.5.2. Luchtkwaliteit

#### **Algemeen**

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Alleen ruimtelijke projecten die "in betekenende mate" de luchtkwaliteit verslechteren worden indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. Het gaat hierbij om grote projecten. In feite verdeelt de term 'in betekenende mate' projecten in kleine en grote ruimtelijke projecten.

In Nederland zijn meer dan 5000 ruimtelijke projecten. Het overgrote deel daarvan verslechtert de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' <sup>9)</sup>.

---

<sup>8)</sup> De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied én van het aantal rijstroken.

<sup>9)</sup> VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO<sup>2</sup> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen.



*Kleine projecten* zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

*Grote projecten* verslechteren de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. Ze worden waar mogelijk opgenomen in de gebiedsgerichte programma's van het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Deze projecten worden niet beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan het NSL. Met deze projecten moeten in het specifieke gebied nog steeds de grenswaarden kunnen worden gerealiseerd. Alleen dan kan het project doorgaan. De negatieve gevolgen van het project voor de luchtkwaliteit worden in het gebiedsprogramma gecompenseerd door inzet van maatregelen.

#### **'Vertaling' naar het bestemmingsplan**

De ontwikkelingen die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt vallen onder de 'kleine projecten'. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de *Wet luchtkwaliteit* en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

#### **7.5.3. Bodem**

In het bestemmingsplan zal inzicht gegeven (moeten) worden in de bodemkwaliteit met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden die het plan biedt. Uiteraard is de initiatiefnemer van nieuw te ontwikkelen (woon)locaties (conform het gestelde in de Woningwet) verplicht om bij de bouw aanvraag een rapportage van de bodemgesteldheid in te dienen. Het gaat in deze om een conserverend plan dat niet beoogt nieuwe ontwikkelingen te bieden. Dit aspect behoeft daarom geen nadere uitwerking.

Binnen de Oostwal en Westwal van het centrum van Ootmarsum zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit enkele bodemonderzoeken blijkt, dat de boven- en/of ondergrond verontreinigd was met lood en/of zink. Deze verontreinigingen zijn bij de Oost- en Westwal waarschijnlijk veroorzaakt door een gedempte gracht, die naast de stadswal lag. In het centrum kan niet duidelijk aangegeven worden waar deze verontreinigingen vandaan komen. Bij nieuwbouw of bestemmingsplanwijzigingen dient er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

### **7. 6. Overige aspecten**

#### **7.6.1. Externe veiligheid**

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Dit besluit heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordening en dus ook voor het bestemmingsplan.

Bij het plannen van risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) in de omgeving van een risicovolle inrichting moet op basis van het BEVI op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting <sup>10)</sup>.

Voor de bepaling van de risicogevoelige en risicovolle inrichtingen in het plangebied kan ondermeer gebruik worden gemaakt van de risicokaart van de provincie Overijssel. Volgens deze kaart zijn in en rond het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Daarnaast kunnen ook andere mogelijk risicovolle situaties, die niet op de risicokaart zijn aangemerkt, van belang zijn. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van externe veiligheid is vastgesteld <sup>11)</sup>. Uit deze nota blijkt dat er in Ootmarsum - Centrum geen risicobronnen of cirkels van bronnen buiten het centrum aan de orde zijn die van belang zijn voor de externe veiligheid. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

---

<sup>10)</sup> Voorkomen moet worden dat als er een incident, zoals een ontploffing, plaatsvindt, er binnen een zekere afstand mensen aanwezig zijn in woongebieden of verblijfsgebieden. Ook moet voorkomen worden dat er binnen een zekere afstand van de risicovolle inrichting zich belangrijke infrastructurele objecten bevinden, zoals telefoon- en elektriciteitscentrales. Op grond van het BEVI en de REVI (Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies.

<sup>11)</sup> Beleidsnota Extern veiligheidsbeleid "Hoe veilig wil de gemeente Dinkelland zijn?", vastgesteld 20 maart 2007.

## 8. JURIDISCHE TOELICHTING

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Het juridische systeem en de gelegde bestemmingen worden in dit hoofdstuk beschreven en toegelicht.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied en zijn juridisch bindend. De wijze waarop deze regeling kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uitgangspunt is door het stellen van heldere regels en een duidelijk leesbare digitale verbeelding (plankaart), een zo goed mogelijke handhaafbaarheid te realiseren.

De toetsingscriteria in de regels vormen een toetsingsgrond voor bouw- en aanlegvergunningen, ontheffingen, nadere eisen en wijzigingen.

### 8. 1. Regels per bestemming

De regels zijn als volgt ingedeeld:

a. Bestemmingsomschrijving

Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van functies is.

b. Bouwregels

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe toegestaan zijn en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

c. Nadere eisen

Onder dit kopje wordt aangegeven dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing. Deze eisen kunnen echter alleen gesteld worden wanneer er ten aanzien van de plaats en de afmetingen van de bebouwing reeds een hoofdeis is opgenomen binnen de bestemming.

d. Ontheffing van de bouwregels

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen (thans nog niet voorzien), waaruit blijkt dat de bouwregels niet voldoende blijken te zijn. Daarom kunnen Burgemeester en Wethouders voor ondergeschikte aspecten binnen de bestemming ontheffing verlenen van de bouwregels c.q. gebruiksregels (zie onder g.). Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt.

e. Aanlegvergunning (facultatief)

Voor een aantal met name genoemde werken en werkzaamheden geldt een aanlegvergunningplicht. Dat betekent dat deze pas mogen worden uitgevoerd nadat een vergunning van Burgemeester en Wethouders is verkregen. Hierbij vindt een afweging van belangen naar evenredigheid plaats.

Als het gaat om activiteiten die behoren tot het normale onderhoud en/of beheer of het normaal agrarisch gebruik, is geen aanlegvergunning vereist.

Een algemene toestemming (waarbij meerdere werkzaamheden onder worden gebracht in één vergunning) kan worden verleend, als de plannen passen binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Dan kunnen alle werken en werkzaamheden in één keer worden toegestaan en is voor afzonderlijke activiteiten geen vergunning meer nodig.

f. Gebruiksregels

In principe moeten gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen genoemd, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

g. Ontheffing van het gebruik

Van een aantal gebruiksvormen kan nu nog niet worden gezegd of ze aanvaardbaar zijn of niet. Voor dergelijke gebruiksvormen is een ontheffing opgenomen. Er zijn ook gebruiksvormen die beleidsmatig al wel mogelijk zijn, maar die vanwege een zorgvuldige afweging onder een ontheffing zijn gebracht. De ontheffing wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van waarden en functies in de bestemmingen.

h. Algemene ontheffingsregel (10%'s regeling)

Bij hoge uitzondering kan door middel van ontheffing worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, afgeweken wordt. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

i. Wijzigingsbevoegdheden (facultatief)

Het plan bevat voor een aantal gevallen mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen binnen de in de regels aangegeven grenzen. Voor zo'n wijziging bestaan aparte procedureregels. Voor zover het een wijziging binnen de bestemming zelf betreft, bijvoorbeeld het verwijderen van een aanduiding, staat deze in het betreffende artikel genoemd. Voor zover het een wijziging van de ene naar de andere bestemming betreft, kan deze in het betreffende artikel zijn opgenomen of in een algemeen artikel.

j. Overgangsrecht

Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht.

Ook tientallen jaren aanwezige bouwwerken, die niet met een vergunning zijn gebouwd, of langdurig aanwezig gebruik worden met het overgangsrecht beschermd. Het overgangsrecht is er op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming. In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

Daarnaast is er een mogelijkheid om volledige nieuwbouw te plegen. Dit is bedoeld om oude en slecht onderhouden bouwwerken te vervangen door een kleiner bouwwerk, waarmee in planologische en landschappelijke zin een winst wordt behaald. Alle bebouwing op een perceel dat onder de werking van het overgangsrecht valt en dat ooit met een bouwvergunning is geplaatst, mag eenmalig in zijn geheel worden vervangen tot maximaal 50% van de gezamenlijke omvang van die bebouwing. Illegaal aanwezige bouwwerken worden hierbij niet meegerekend, omdat daarmee ooit gepleegde illegale bouw niet alsnog wordt beloond met een herbouwwrecht.

#### k. Afstemming Welstandsnota

De Woningwet regelt in artikel 12 lid 3 de relatie tussen de Welstandsnota en het bestemmingsplan. Om hierin duidelijkheid te verschaffen is in de overige bepalingen van het bestemmingsplan een afstemmingsvoorschrift opgenomen. Voor zover de regels in het bestemmingsplan voor wat betreft de voorgeschreven goot- en bouwhoogte en de plaatsing op het bouwperceel- ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de welstandscriteria, mits:

- de goot- en bouwhoogte van gebouwen met niet meer dan 15% afwijken van de toegestane goot- en bouwhoogte;
- de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

## **8. 2. Bestemmingen**

### **Bedrijf - Nutsvoorziening**

De gebouwen bedoeld voor nutsvoorzieningen zijn bestemd voor voorzieningen voor het openbare nut. Voorbeelden van deze voorzieningen zijn transformatorgebouwen en gasdrukstations.

### **Centrum**

Voor het kernwinkelgebied van Ootmarsum - Centrum is een belangrijk uitgangspunt het behoud van de functiemenging voor het behoud van de levendigheid. Met het oog op deze flexibiliteit worden de functies in het kernwinkelgebied en in het mogelijk ondersteunend kernwinkelgebied in het bestemmingsplan ondergebracht onder de bestemming "Centrum". Deze bestemming staat ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen), dienstverlening, lichte horeca, lichte maatschappelijke voorzieningen en wonen bij recht toe.

Middels de bestemming "Centrum" kan een uitwisseling van de hierboven genoemde functies mogelijk worden gemaakt.

Binnen het centrumgebied is -binnen de bestemming "Centrum"- horeca 1 bij recht toegestaan. Daarbij hoort tevens het toestaan van terrassen. De horeca 2 bedrijven zijn specifiek aangeduid "horeca van categorie 2".

Grootschalige en perifere detailhandel als bouwmarkten en tuincentra, alsmede supermarkten, zijn binnen het (mogelijk ondersteunend) kernwinkelgebied uitgesloten. Binnen de bestemming "Centrum" zijn specifieke gebruiksregels opgenomen die een goede onderlinge verhouding tussen de verschillende centrumfuncties waarborgt.

Wonen is in het centrumgebied -binnen de bestemming "Centrum"- toegestaan vanaf de tweede bouwlaag of hoger. Wanneer er op de begane grond (eerste bouwlaag) wordt gewoond, is dit met een aanduiding weergegeven (aanduiding "wonen"). Verdwijnt de woonfunctie op de begane grond, dan kan de aanduiding worden verwijderd.

In het centrumgebied mag de woonfunctie (bij recht) gecombineerd worden met een aan huis verbonden beroep of (bij ontheffing) een aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit. (Zie verder onder 'Wonen').

### **Groen**

De onder 'Groen' aangewezen gronden betreft het openbaar groen met in hoofdzaak een functie voor de recreatie. Het groen speelt in het plangebied een rol bij de beleving van de open ruimte. Door dit groen specifiek te bestemmen is het mogelijk om deze terreinen vrij te houden van ongewenste bebouwing. De plaatsing van kunstwerken en kunstobjecten is binnen deze bestemming toegestaan.

### **Maatschappelijk - 1 en - 2**

De verschillende maatschappelijke voorzieningen worden op grond van hun ruimtelijke uitstraling nader gecategoriseerd in 2 bestemmingen, waarbij 'Maatschappelijk - 1' bestemd is voor de lichtere en 'Maatschappelijk - 2' bestemd is voor de zwaardere milieucategorieën. Met het oog op de gewenste flexibiliteit is een zekere onderlinge uitwisselbaarheid uitgangspunt. Bestaande maatschappelijke instellingen en voorzieningen worden positief bestemd.

De bestemmingen "Maatschappelijk - 1" en "Maatschappelijk - 2" hebben betrekking op de diverse maatschappelijke voorzieningen in Ootmarsum - centrum zoals onder andere de kerk, een verenigingsgebouw, de openbare bibliotheek, een apotheek en een postkantoor. Binnen de bestemming "Maatschappelijk - 1" worden de lichte maatschappelijke functies ondergebracht. Binnen de bestemming "Maatschappelijk - 2" de hiervoor genoemde functies inclusief sociaal-culturele en openbaar dienstverlenende functies. Kerken, bibliotheek, educatorium en Drostehuis zijn, mede vanwege hun verkeersaantrekkende werking, onder de bestemming "Maatschappelijk - 2" gebracht.

Ook de pastoriewoningen, behorende bij de beide kerken, zijn onder deze bestemming gebracht. Op de digitale verbeelding (plankaart) is de aanduiding "dienstwoning" weergegeven.

#### *Ontwikkelingslocaties*

De ontwikkelingslocatie 'bibliotheek (Kerkplein 10 en Walstraat 2) is, conform de huidige functie-invulling en de onzekerheden over de toekomstige ontwikkelingen, onder de bestemming "Maatschappelijk - 2" gebracht.

Ook voormalig Huize Franciscus, kloosterverzorgingshuis Maria ad Fontes en Radboudzalen zijn onder de bestemming "Maatschappelijk - 2" gebracht. Op deze locaties is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing naar de bestemming "Centrum". (Zie ook par. 8.4).

#### **Tuin**

De bestemming tuin wordt gehanteerd voor delen van woonpercelen die uit stedenbouwkundige overwegingen in beginsel van (erf)bebouwing dienen te worden gevrijwaard. Om het onbebouwde karakter van voortuinen, bepaalde zijtuinen en enkele binnentuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming "Tuin" opgenomen. Deze bestemming wordt aan de voorzijde van woningen op 3 meter achter de voorgevelrooilijn gelegd.

Daarachter begint het bij de woning behorende erf, waarbinnen erfbebouwing mogelijk is. In hoeksituaties wordt in sommige gevallen ook op de naar de weg gekeerde zijkant van het bouwperceel de bestemming "Tuin" gelegd. Dit is gedaan in gevallen waarin het noodzakelijk wordt geacht om een goede scheiding tussen private en publieke ruimte te krijgen.

Bebouwing is binnen de bestemming "Tuin" niet toegestaan. Dat sluit aan op de gegroeide praktijk. In het centrumgebied komen deze situaties overigens vanwege de compacte bebouwing, in veel gevallen tegen de straatwand aan, weinig voor. Erf- en terreinafscheidingen mogen (met een maximale hoogte van 1 meter) wel binnen de bestemming "Tuin" worden gebouwd.

De in het centrum van Ootmarsum veel voorkomende en karakteristieke tuinmuren vallen hier onder.

#### **Verkeer - Verblijf**

De onder "Verkeer - Verblijf" aangewezen gronden betreffen alle openbare straten met in hoofdzaak een functie voor bestemmingsverkeer. Deze straten hebben daarnaast een belangrijke verblijfsfunctie voor het verkeer en verkeersdeelnemers. Bermen en bijbehorende parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken. De plaatsing van kunstwerken en kunstobjecten is binnen deze bestemming toegestaan. Ook smalle stegen en doorgangen zijn binnen deze bestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze gronden niet bebouwd mogen worden en toegankelijk blijven. De Bergstraat is in oostelijke richting doorgetrokken (onderdeel ontwikkelingslocatie Pikkemaat) en inbestemd als "Verkeer - Verblijf". De garageboxen aan de Bergstraat zijn als zodanig aangeduid (aanduiding "garage").

## Wonen

Buiten het kernwinkelgebied is de bestemming "Wonen" gebruikt. De bouwregels van de bestaande panden met deze bestemming zijn in beginsel op het bestaande bebouwingsbeeld afgestemd.

### *Aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Binnen de bestemming wordt in combinatie met het wonen ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel aan een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Het gaat om kleinschalige beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten die in ruimtelijk functioneel opzicht ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en daardoor verantwoord zijn in woongebieden. Hierbij kan zowel gedacht worden aan de klassieke "vrije" beroepen (arts, advocaat, notaris e.d.) als ook de overige beroepsmatige (makelaar, accountant e.d.) en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten (kapper, schoonheidsspecialist). Om de ruimtelijke uitstraling van de activiteit in de hand te kunnen houden en te voorkomen dat beroeps- of bedrijfsactiviteiten het woonkarakter van een gebied gaan domineren, zijn criteria gehanteerd die het ondergeschikte karakter van de activiteit ten opzichte van de woonfunctie waarborgen. Mede omwille van de handhaafbaarheid is de regeling duidelijk afgebakend tot een bepaalde oppervlakte.

Aan huis verbonden beroepen (zoals arts, advocaat, notaris) worden bij recht toegestaan, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten<sup>12)</sup> zijn bij ontheffing mogelijk.

Binnen de bestemming "Wonen" is een bepaling opgenomen met betrekking tot erf- en terreinafscheidingen. Deze mogen (met een maximale hoogte van 1 meter) binnen de bestemming "Wonen" worden gebouwd.

De in het centrum van Ootmarsum veel voorkomende en karakteristieke tuinmuren vallen hier onder.

Aan de Kloosterstraat 2 bevindt zich een garage. Deze is als zodanig aangeduid.

## 8. 3. Dubbelbestemmingen

### 8.3.1. Waarde - Archeologie

Het gehele plangebied van Ootmarsum - Centrum is op de kaart aangewezen als archeologisch waardevol gebied. Deze gronden zijn, naast het bepaalde in de basisbestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van archeologische waarden. De bescherming van deze waarden is geregeld door middel van een aanlegvergunningstelsel. Door middel van het aanlegvergunningstelsel worden diverse werkzaamheden aan een aanlegvergunning gebonden (onder meer het afgraven, egaliseren en ophogen van gronden, het aanbrengen c.q. verwijderen van bomen en struiken en het graven en dempen van waterpartijen en watergangen).

<sup>12)</sup> Hieronder vallen ondermeer een kledingmakerij, diverse reparatiebedrijfjes, advies-ontwerpbureaus, zakelijke dienstverlening (bijv. een notariskantoor), kapperssalon, autorijsschool, et cetera.



Aanlegvergunningen zullen alleen worden verleend wanneer er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden. Bij de aanvraag voor het verkrijgen van een vergunning voor het bouwen van bouwwerken groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,50 m beneden maai-veld dient een archeologisch rapport worden gevoegd <sup>13)</sup>. Uit het archeologisch rapport moet blijken of zich in het betreffende terrein archeologische waarden bevinden en of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

### 8.3.2. Beschermd stadsgezicht

#### **Algemeen**

Het bestemmingsplan Ootmarsum - Centrum moet de wezenlijke waarden van het beschermde stadsgezicht beschermen en daarnaast een regeling bieden die de toeristisch-recreatieve functie versterkt en de leefbaarheid vergroot. Het plan moet dus enerzijds waarden beschermen, en anderzijds in planologische zin ontwikkelingsruimte bieden.

Het beschermende beleid ten aanzien van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden is niet bedoeld om het bestaande beeld volledig vast te leggen. De Monumentenwet voorziet hierin al voldoende voor rijksmonumenten. Voor het bestemmingsplan is het meer de taak om de beeldbepalende gebiedswaarden te beschermen en in dat kader een regeling te bieden voor waardevolle elementen van de niet als rijksmonument en gemeentelijk monument aangewezen bebouwing, de onderlinge samenhang en variatie in de bebouwing en de gehele stedenbouwkundige structuur.

Het is essentieel dat de structurele kenmerken van het beschermd stadsgezicht worden vastgelegd, maar nog belangrijker dat marges worden aangegeven waarmee -binnen de planperiode van het bestemmingsplan- op ontwikkelingen kan worden ingespeeld zonder dat de structurele kenmerken worden aangetast.

Binnen een zo gevarieerd gebied als het centrumgebied van Ootmarsum zijn de belangen van het beschermde stadsgezicht zeker niet overal gelijk. De Historische ruimtelijke waarderingkaart (1987) <sup>14)</sup> geeft daar een beeld van. De indeling van deze kaart is in principe leidend in de regeling van het bestemmingsplan en leidt tot 3 beschermingsniveaus:

#### *beschermde gevelwand klasse 1*

(bepalende gevelbouwwand): heeft uitsluitend betrekking op de regeling van de ruimtelijke hoofdstructuur: alleen het beloop van de wegen, de situering van de bebouwing ten opzichte van de weg (aanwezigheid voorgevel-rooilijn) en het ruimtelijk profiel (de verhouding tussen bebouwing en openbare ruimte) zijn historisch van belang en worden als waardevol beschermd.

<sup>13)</sup> Deze maatvoering stemt overeen met de beleidsadviezen volgens de archeologische waarderings- en beleidsadvieskaart en heeft de goedkeuring van de provinciaal archeoloog.

<sup>14)</sup> Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van Ootmarsum als beschermd stadsgezicht, september 1987.

Voor nieuwe ontwikkelingen betekent dit dat de schaal mogelijkheden van bebouwing worden getoetst aan het silhouet van het beschermd stadsgezicht en aan de waarde en betekenis van de aangrenzende openbare ruimte.

#### beschermde gevelwand klasse 2

(stedenbouwkundig bepalende gevelwand): heeft tevens betrekking op de ruimtelijke waarden op het niveau van de straatwand. Behalve de ruimtelijke hoofdstructuur is ook de onderlinge samenhang in de bebouwing belangrijk.

Dus naast de situering/rooilijn zijn ook de bebouwingsschaal en het ritme van de bebouwing bepalend. Van belang is dat aanwezige variaties in het bebouwingsbeeld gehandhaafd blijven.

#### beschermde gevelwand klasse 3

(monumentale gevelwand): hierbij gaat het mede om de historische waarden op gevelniveau. Naast de situering/rooilijn en de bebouwingsschaal worden ook de hoofdvorm, de detaillering en de architectuur van het individuele pand van belang. In de gevelwanden binnen deze gebieden vormen de vele monumenten de leidraad voor het beschermingsregime.

In het plan is, conform deze driedeling, de bescherming voorgesteld door het opnemen van een bebouwingsregeling, waarin de essentie van de waarden van de straatwanden en de openbare ruimte wordt vastgelegd. De plaats, de schaal en de individualiteit van de bebouwing zijn daarbij de meest bepalende elementen. (Aanduiding "specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 1", "specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 2" of "specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 3").

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduidingen met betrekking tot het beschermingsniveau ( de specifieke bouwaanduidingen "beschermde gevelwand 1", "beschermde gevelwand 2" of "beschermde gevelwand 3") onderling te wijzigen.

In delen van het centrum wordt de waarde ook bepaald door de historisch beeldbepalende architectuur van de panden. Deze waarde moet worden beschermd als zij essentieel is voor het beschermde stadsgezicht. De gewenste beeldkwaliteit zal verder worden nagestreefd door middel van het welstandstoezicht. Dit zal plaatsvinden op grond van de criteria die zijn gesteld in de gemeentelijke Welstandsnota. Zowel voor de afstemming op de Monumentenwet als op de Welstandsnota zal een bepaling in de regels worden opgenomen.

In de bouwregels zijn (een combinatie van) de volgende aspecten (essentiële kenmerken) vastgelegd:

- de situering (rooilijn en kavelrichting);
- inrichting en profiel van de buitenruimte;
- bouwmassa (gothoogte, nokhoogte en korrelmaat);
- ritme en individualiteit van bouwmassa;
- kapvorm en nokrichting;

- gevelindeling;
- kleur en materiaalgebruik.

Goot- en nokhoogte zijn doorgaans in de bebouwingsbepalingen behorende bij de basisbestemmingen binnen het beschermd stadsgezicht (woondoeleinden, centrumdoeleinden, et cetera) toegekend. De overige bovengenoemde aspecten zijn geregeld middels de bouwregels behorende bij de op te nemen dubbelbestemming.

Bij de wijze van bestemmen is, afhankelijk van het te hanteren beschermingsniveau op de volgende wijze met de te beschermen waarden rekening worden gehouden:

### **Bestemmingsgrenzen**

Voor de functionele aspecten en het bepalen van de bestemmingsgrenzen is gebruik gemaakt van de bestaande gebruiksvormen en de kadastrale (eigendoms)grenzen.

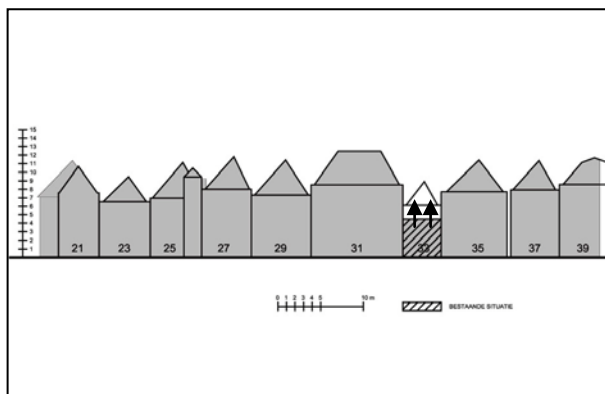
### **Bouwvlakken**

Binnen de verschillende bestemmingen is volgens het algemene principe onderscheid gemaakt tussen het bouwen binnen en buiten het bouwvlak. Het hoofdgebouw van de percelen is vastgelegd middels een bouwvlak. Erfbebouwing is mogelijk is binnen het bestemmingsvlak (dus zowel binnen het bouwvlak als daarbuiten). De bouwvlakken zijn strak om de bestaande bebouwing neergelegd. Aan de achterzijde wordt enige ruimte voor uitbreiding gegeven. (Dit geldt zowel voor het kernwinkelgebied als daarbuiten).

### **Onderlinge samenhang**

De bedoeling van de regeling ten aanzien van de vorm, massa en individualiteit van de panden is in het plan verduidelijkt door middel van het opnemen van een zogenaamde typologie van een gevelwand. Met een voorbeeld kan voor de plantoetsers de eis uit de regels verduidelijkt worden hoe van panden hun individualiteit herkenbaar kan blijven binnen het ritme van de bebouwingwand (zie onderstaand figuur).

Bij een overeenkomst van twee bouwlagen en kapvorm is juist het maatverschil in goot- en nokhoogte en een wisselende gevelbreedte bepalend voor de afzonderlijke panden. In de regels is deze individualiteit van de afzonderlijke panden juridisch vastgelegd, voor zover vallend onder 'beschermde gevelwand 2' dan wel 'beschermde gevelwand 3'. Dit door middel van het onderscheid dwarskap en langskap met daaraan gekoppeld een gevelbreedteregeling en de bepaling dat gebouwen met een dwarskap over een gevelbreedte van bijvoorbeeld 20 meter tenminste 0,2 of 0,3 m van elkaar dienen te verschillen. Dit laatste is afhankelijk van het type beschermd stadsgezicht.



Figuur 7. Voorbeeld type gevelwand

### Goot- en bouwhoogtes

Om te voorkomen dat (lagere) erfbebouwing aan de voorgevelrooilijn wordt geplaatst en hierdoor ongewenste effecten op het straatbeeld zou kunnen hebben, geldt hiervoor de voorgeschreven goot- en bouwhoogtes. Goot- en bouwhoogtes zijn primair geregeld in de basisbestemming.

Hierbij is in principe het volgende bouwschema gehanteerd:

	goothoogte		bouwhoogte
	minimaal	maximaal	maximaal
	2,50 m	3,00 m	7,00 m
	3,00 m	4,50 m	8,00 m
	4,50 m	6,00 m	9,00 m
	6,00 m	8,00 m	10,00 m
	3,00 m	4,00 m	10,5 m
<b>(1 bouwlaag, plat dak)</b>			3,00 m
<b>(2 bouwlagen, plat dak)</b>			6,00 m

Wanneer goot- en/of bouwhoogte niet passen binnen bovenstaand bouwschema is de feitelijke goot- en bouwhoogte aangeduid.

In de bouwregels is opgenomen dat de goothoogte van een hoofdgebouw minimaal respectievelijk maximaal de ter plaatse aangegeven hoogten bedragen (aanduiding "minimale - maximale goot- en bouwhoogte (m)").

De bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt minimaal respectievelijk maximaal de ter plaatse aangegeven hoogten (aanduiding "minimale - maximale goot- en bouwhoogte (m)").

In die gevallen waar alleen een maximale bouwhoogte is aangegeven, is een plat dak toegestaan.

### **Gevelbreedtes en nokrichtingen**

De bestaande bebouwing wordt in het algemeen gedomineerd door betrekkelijk kleinschalige gebouwen met een beperkte gevelbreedte en een zadeldak (met een nokrichting afwisselend loodrecht (dwarskap) of evenwijdig (langskap) aan de straat). De overheersende kapvorm is in de regels voorgeschreven. Een gebouw zal in principe worden voorzien van een dwarskap, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "nokrichting". In dat geval een gebouw zal worden voorzien van een langskap.

Afwijkende bebouwing kenmerkt zich in het algemeen door een grotere gevelbreedte en eventueel een andere kapvorm. Om de bestaande variatie in het bebouwingsbeeld te kunnen behouden, is deze afwijkende bebouwing voorzien van aanduidingen die de (afwijkende) nokrichting en gevelbreedte vastleggen.

### **Kapvormen**

In het plangebied komt een grote variatie in kapvormen voor (*zadeldak*, *schilddak* en *afgeknot schilddak*, dan wel samengestelde delen van deze kapvormen). Dit uitgangspunt is in de regels vastgelegd. Gebouwen met afwijkende kapvormen, zoals platte daken of boogkappen, zijn voorzien van een aanduiding om de bestaande beeldvariatie te kunnen waarborgen.

### **Gevelindelingen**

De gevelindeling van de gebouwen kenmerkt zich doordat de hoogte van de openingen van de in de gevelbouw grens gebouwde gevels in het algemeen groter is dan de breedte van de openingen (verticale gerichtheid). Dit principe is in de voorschriften vastgelegd. Panden met een afwijkende gevelindeling zijn voorzien van een aanduiding.

Het principe van de verticale gerichtheid geldt ook voor de eerste bouwlaag van de gronden die de bestemming "Centrum" hebben, zoals bijvoorbeeld winkels met een grote etalageruimte.

### **Afstemming welstandsnota**

Het bestemmingsplan draagt zorg voor afstemming op de gemeentelijke Welstandsnota. De inzet is om de eigenlijke welstandsaspecten niet in de bestemmingsplanregels te regelen, maar via het welstandsbeleid. Dit betekent dat aspecten die samenhangen met de beeldkwaliteit (o.a. kleur- en materiaalgebruik) buiten de bebouwingsbepalingen van de dubbelbestemming worden gelaten, omdat deze aspecten al in voldoende mate via de Welstandsnota zijn geregeld. Overigens bevat deel C van het door de raad op 3 juli 2007 vastgestelde Masterplan Ootmarsum voor een negental locaties in Ootmarsum stedenbouwkundige randvoorwaarden en een beeldkwaliteitsplan.

### **Sturing op ruimtelijke kwaliteiten openbare ruimte**

Binnen de openbare ruimte komen elementen voor die mede de ruimtelijke kwaliteit van het beschermde stadsgezicht bepalen. Te denken valt aan bijvoorbeeld profielindeling van de openbare ruimtes, materiaalgebruik, straatmeubilair, beelden, et cetera. In het aanwijzingsbesluit voor het beschermde stadsgezicht worden deze (deels) nader benoemd.

Dergelijke elementen verdienen bescherming, maar tegelijkertijd moet dubbele regelgeving voorkomen worden, daar waar zaken al op andere wijze afdoende worden geregeld. Voorts speelt hierin mee dat de gemeente over het algemeen zelf eigenaar is van de openbare ruimte en dus ook vanuit dien hoofde een leidende rol speelt bij herinrichtingsmaatregelen. In het bestemmingsplan is de bestemming "Waarde - Beschermd stadsgezicht" hiertoe, voor het uitvoeren van enkele werken of werkzaamheden, gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel.

## **8. 4. Toelichting op de overige bepalingen**

### **Wijzigingsbevoegdheden**

Het plan bevat voor de toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de ontwikkelingslocaties 'kloosterverzorgingshuis Maria ad Fontes', het voormalige 'Huize Franciscus' en de Radboudzalen mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen binnen de in de regels aangegeven grenzen. Voor een dergelijke wijziging bestaan aparte procedureregels. Het kan een wijziging binnen een bestemming zelf betreffen, zoals het verwijderen van een aanduiding, of een wijziging van de ene bestemming in een andere. In het onderhavige bestemmingsplan gaat het om het wijzigen van de ene bestemming in de andere.

In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor bovengenoemde ontwikkelingslocaties. Op alle drie de locaties is een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Centrum" gelegd. Bij de wijzigingsbevoegdheden is onder meer als randvoorwaarde opgenomen dat de stedenbouwkundige uitgangspunten in acht worden genomen zoals die in de nota van uitgangspunten zijn omschreven. Op de digitale verbeelding (plankaart) zijn de gebieden aangeduid (wijzigingsgebied 1, 2 en 3).

De aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" is van toepassing op het voormalige 'Huize Franciscus'. Op deze locatie is een wijziging mogelijk van de onderliggende bestemmingen ("Maatschappelijk - 2") naar de bestemming "Centrum". Met de wijzigingsbevoegdheid worden de centrumactiviteiten in planologische zin mogelijk gemaakt. Voor zover relevant zijn de stedenbouwkundig randvoorwaarden uit het Masterplan deel C (ruimtelijk kader ontwikkelingslocaties) vertaald in de bestemmingsbepalingen. Hierbij is met name het aangegeven rooilijnenbeleid van belang. Het toe te kennen bouwvlak legt de nieuwe rooilijnen vast (terugbrengen historische rooilijnen).

De aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 2" is van toepassing op het kloosterverzorgingshuis Maria ad Fontes'.

Op deze locatie is eveneens een wijziging mogelijk van de onderliggende bestemmingen ("Maatschappelijk - 2") naar de bestemming "Centrum". Met de wijzigingsbevoegdheid worden de centrumactiviteiten in planologische zin mogelijk gemaakt. Voor zover relevant zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het Masterplan deel C (ruimtelijk kader ontwikkelingslocaties) vertaald in de bestemmingsbepalingen. Hierbij staat met name de handhaving van de bestaande karakteristieke en beeldbepalende delen van het gebouwencomplex voorop. (Behoud van kapel en toren geldt daarbij als absolute voorwaarde. Handhaving van het overige deel van het klooster is geen absolute noodzaak).

Het klooster kan ruimte bieden aan grootschaliger centrumvoorzieningen. Het historische karakter van de binnenstad brengt met zich mee dat veel units kleinschalig zijn, terwijl er wel vraag is naar grotere units. Gezien deze vraag naar grootschaliger winkelruimte wil het bestemmingsplan hier aan tegemoet komen. Het klooster zal vooral een aantrekkelijke vestigingslocatie zijn voor bedrijven gericht op kunst, antiek en lifestyle.

Voorkomen moet echter worden dat ongewenste leegstand ontstaat in het overige kernwinkelgebied. Om deze reden is in de wijzigingsbevoegdheid als voorwaarde opgenomen dat de wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast als de beoogde centrumvoorzieningen qua maatvoering of andere ruimtelijke overwegingen niet in het kernwinkelgebied een plek kunnen krijgen. Een effecten analyse zou dit moeten onderbouwen. Op deze manier wordt voorkomen dat ongewenste leefstand ontstaat in het huidige kernwinkelgebied.

De aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 3" is van toepassing op de Radboudzalen aan de Oostwal. De Radboudzalen worden gesloopt en, samen met het naastgelegen parkeerterrein, betrokken bij de ontwikkeling van het kloostercomplex. Op deze locatie is eveneens een wijziging mogelijk van de onderliggende bestemmingen ("Maatschappelijk - 2") naar de bestemming "Centrum". Met de wijzigingsbevoegdheid worden de centrumactiviteiten in planologische zin mogelijk gemaakt. Voor zover relevant zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het Masterplan deel C (ruimtelijk kader ontwikkelingslocaties) vertaald in de bestemmingsbepalingen. Hierbij gaat het met name om het terugbrengen van de fijnmazige geleiding (kleinschaligheid) en een geparcelleerde invulling.

## **9. HANDHAVING EN UITVOERBAARHEID**

### **9. 1. Handhaving**

Handhaving beoogt de rechtszekerheid en gelijke behandeling van de burgers, het effectueren van de doelstelling van beleid en het voorkomen van negatieve effecten. Recent vastgestelde bestemmingsplannen bevatten daarom veelal een handhavingsparagraaf of besteden op een andere manier aandacht aan handhaving. (Het betreft overigens een niet wettelijke verplichting).

Ook kunnen gemeenten een handhavingsnotitie opstellen die inzicht geeft in de handhavingsmogelijkheden, het bestaande en het gewenste handhavingsniveau, de relaties tussen de diverse afdelingen en externe partners bij de handhaving, de problemen die een rol spelen bij handhaving en de standaardisatie van handelingen met betrekking tot handhaving.

Om tot betere prestaties ten aanzien van de handhaving van gemeentelijke VROM-taken te komen, is de 'retrospectieve toets' ingevoerd. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan kan de gemeente deze toets uitvoeren. De resultaten van deze toets worden verwerkt in het bestemmingsplan.

De toets behelst een inventarisatie van alle illegale situaties. Vervolgens worden al deze situaties getoetst aan het beleidskader waar het nieuwe bestemmingsplan op is gebaseerd. Hieruit blijkt of de bestemmingsplanovertreding al of niet kan worden gelegaliseerd (overgangsrecht, persoonsgeboden overgangsrecht, positieve bestemming, handhaving) Een verslag van deze toets kan worden toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan. De retrospectieve toets is geen wettelijke verplichting.

#### **Retrospectieve toets**

Er heeft een uitgebreide bureaustudie plaatsgevonden naar de planologische ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied van het beschermd stadsgezicht Ootmarsum. Onder ander zijn alle in het verleden verleende onthefingen gecontroleerd. Vervolgens heeft er een feitelijke (veld)inventarisatie plaatsgevonden van het gebied naar aanleiding van de bureaustudie. Illegale bouwwerken zijn daarbij niet aangetroffen. Wel zijn er in het gebruik van diverse panden afwijkingen geconstateerd ten opzichte van de vigerende bestemming. De aangetroffen toestand is vergeleken met de planopzet c.q. wat bij recht kan of moet worden toegestaan. Hierbij is geconstateerd dat de afwijkingen in gebruik positief kunnen worden bestemd. Met name de toegedachte functie "Centrum" in het kernwinkelgebied van Ootmarsum biedt de nodige ruimte voor gebruiksveranderingen. Er zijn geen illegale zaken geconstateerd die aanleiding geven tot repressief handhavend optreden.

### **9. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het in maart 2008 opgestelde bestemmingsplan Ootmarsum-Centrum is in het voorjaar van 2008 als ontwerp door de gemeente ter inzage gelegd.



Ook is het plan toegezonden aan diverse instanties, met het verzoek een reactie te geven. De binnengekomen reacties zijn gebundeld en beantwoord in de 'reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan'. Indien de ingediende zienswijzen aanleiding gaven voor aanpassing van het bestemmingsplan, heeft deze aanpassing in onderhavig plan zijn beslag gekregen. Tevens is het ontwerp-bestemmingsplan omgezet van SVBP 2006 naar SVBP 2008. Om deze reden is besloten het bestemmingsplan Ootmarsum-Centrum nogmaals als ontwerp ter inzage te leggen. De reactienota zienswijzen is als *bijlage 2* bij de toelichting gevoegd.

### **9. 3. Economische uitvoerbaarheid**

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. Dit bestemmingsplan richt zich evenwel primair op een moderne planologische regeling voor bestaande functies. Perceelsgebonden ontwikkelingen zijn daarop binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan mogelijk. Vanuit gemeentelijk optiek zijn daarvoor geen consequenties die noodzaken tot uitleg in het kader van de economische uitvoerbaarheid.

Binnen de openbare bestemmingen biedt het bestemmingsplan de ruimte voor gewenste vernieuwings- of herinrichtingsmaatregelen. Financiële consequenties daarvan worden via het sectoraal beleid apart afgewogen.

===