

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN OOTMARSUM-CENTRUM

Inhoud

- 1. Inleiding**
- 2. Behandeling zienswijzen**
- 3. Opmerkingen instanties**
- 4. Wijzigingen vast te stellen bestemmingsplan t.o.v. ontwerp-
bestemmingsplan**

1. **INLEIDING**

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 plannen, zowel qua systematiek als voorschriften, te vergroten en het aantal bestemmingsplannen ingrijpend te verminderen.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum- Centrum (beschermd stadsgezicht) is het eerste plan wat in het kader van het actualiseringstraject is opgesteld.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-centrum" voorziet in een actuele regeling voor het gebied van het beschermd stadsgezicht Ootmarsum, waarbij de bestemmingen opnieuw zijn aangegeven.

Na voorafgaande publicatie in het huis-aan-huis blad Dinkellandvisie en de Staatscourant is in de periode van 25 april tot en met 5 juni 2008 een in maart 2008 opgesteld bestemmingsplan voor Ootmarsum-Centrum als ontwerp ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is aan een ieder gelegenheid gegeven om mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Ook is het plan in april 2008 toegezonden aan diverse instanties, met het verzoek om voor 5 juni 2008 een reactie te geven. De binnengekomen reacties zijn gebundeld en beantwoord in de "reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Ootmarsum-Centrum (beschermd stadsgezicht)", welke is opgenomen als bijlage 2 bij het thans voorliggende ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum". Indien de toen gegeven reacties aanleiding gaven voor aanpassing van het bestemmingsplan, heeft deze aanpassing in onderhavig plan zijn beslag gekregen.

Kort na de termijn van terinzagelegging werd per 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht. Deze stelt via de uitvaardiging van landelijke standaarden eisen aan de inhoud en vormgeving van bestemmingsplannen. Een zeer belangrijke verandering daarbij is de introductie van het digitale bestemmingsplan. De resultaten van het vooroverleg en met name ook de nieuwe wettelijke eisen hebben aanleiding gegeven gezien om toe te werken naar een nieuw ontwerp voor het gebied van het beschermd stadsgezicht Ootmarsum. Hiermee is ook voorkomen dat Ootmarsum Centrum het enige plan zal zijn dat in het kader van de actualisatieslag niet op de nieuwe (Wro) leest is geschoeid.

Aanvang 2010 is het nieuw vervaardigde ontwerp voor het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" voor reactie toegezonden aan diverse instanties. Vervolgens heeft het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" na voorafgaande publicatie in het huis-aan-huis blad Dinkellandvisie en de Staatscourant met ingang van 29 maart 2010 voor een ieder gedurende een periode van zes weken tijdens de openingsuren ter inzage gelegen bij de receptie in het gemeentehuis te Denekamp. Ook is een exemplaar neergelegd in de bibliotheek te Ootmarsum.

Het bestemmingsplan was ook te raadplegen op de gemeentelijke website en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl

Tijdens de periode van terinzagelegging kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren brengen. Er zijn 16 zienswijzen ingekomen. De reclamanten zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze nader toe te lichten ten overstaan van de door de gemeenteraad ingestelde Hoorcommissie bestemmingsplannen. 10 reclamanten hebben daarvan gebruik gemaakt.

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en vervolgens wordt elke zienswijze van een gemeentelijke reactie en conclusie voorzien.

Hoofdstuk 3 bevat de voorgestelde wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp-plan. De door te voeren wijzigingen vinden ofwel plaats op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen ofwel ambtshalve

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

Er zijn gedurende de termijn van terinzagelegging 16 zienswijzen ingekomen, die hierna worden behandeld:

Reclamant 1

Datum brief: 12 april 2010

Datum ontvangst: 13 april 2010.

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1. Maatschappelijke-bestemming omzetten in een Woon-bestemming

De zienswijze heeft betrekking op de panden Kerkplein 12 en Walstraat 4. Tot 1 oktober 2009 oefende reclamant hier zijn dokterspraktijk uit. Het zuidelijke deel van het voormalige pand Walstraat 2 is door een brandmuur gescheiden van de rest, het betreft de garage van reclamant. De bestemming van genoemd deel dient in de ogen van reclamant bestemd te worden als "wonen".

Reactie

Het betreffende pand heeft in het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" de bestemming "Maatschappelijk-1". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen categorie 1, met daaraan ondergeschikt; groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, paden met de daarbijbehorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Aangezien de praktijk per 1 oktober 2009 is opgeheven en reclamant voornemens is om het pand in eigendom te houden, zijn wij bereid om tegemoet te komen aan de zienswijze.

Conclusie

Deze zienswijze wordt overgenomen en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Reclamant 2

Datum brief: 23 april 2010

Datum ontvangst: 26 april 2010.

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1. Woon-bestemming omzetten in zowel een winkel-als horecabestemming

Het pand van reclamant Ganzenmarkt 22 is in het ontwerp-bestemmingsplan " Ootmarsum-Centrum" aangegeven als een woon-bestemming.

Dit is volgens reclamant niet juist, althans niet volledig.

Het uit 1617 daterende pand heet in de volksmond het "Wijnhuis" omdat het een horecabestemming heeft gehad. Ook toen reclamant het kocht had het deze functie als nevenvestiging van CR Dennenoord, Vasse-Nutter.

Van ca. 1780-1970 heeft het gebouw als slagerij gediend. Daarna is het juwelier-klokkenmaker M.Slim geweest, die hier zijn bedrijf tot in de 80-jaren heeft uitgeoefend. Hieraan herinnert een klokje aan de voorgevel en heeft het de naam "Klokhuis" te danken. Nadien dus de hierboven genoemde horecabestemming.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het jaarboekje 2000 van de Vereniging Heemkunde Ootmarsum (tijdens de hoorzitting is verwezen naar publicatie Ben Morshuis Stichting "Verdwenen winkels in Ootmarsum", 2008)

Ganzenmarkt 22 heeft volgens reclamant dus nadrukkelijk ook zowel een winkel- als horecabestemming.

Reactie

Volgens het vigerende bestemmingsplan is de bestemming van dit pand Zakelijke doeleinden en/ of woningen. Ook na raadpleging van de hiervoor genoemde publicatie "Verdwenen winkels in

Ootmarsum" moet geconstateerd worden dat het gebruik voor zakelijke doeleinden lange tijd onderbroken is geweest en sedert 1992 de functie van het pand wonen is.

Binnen het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" is een kernwinkelgebied te onderscheiden. Het betreft dat gedeelte van het centrumgebied dat momenteel al een min of meer aaneengesloten structuur van detailhandel en centrumvoorzieningen kent. Om ongewenste ontwikkelingen op het gebied van detailhandelsvestiging en centrumvoorzieningen tegen te gaan, is het wenselijk dit kernwinkelgebied ook in planologische zin af te bakenen. In het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" is het kernwinkelgebied in planologische zin afgebakend (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 Denekamperstraat). De functies zijn onder de bestemming "Centrum" gebracht. De bestemmingen Wonen, Winkel/Detailhandel en Horeca zijn mogelijk onder de bestemming "Centrum".

Het pand Ganzenmarkt 22 ligt echter buiten het kernwinkelgebied. Onder genoemde omstandigheden zijn wij van mening dat in redelijkheid een groter belang kan worden toegekend aan de bestemming "Wonen" voor het pand Ganzenmarkt 22 dan aan een ongewijzigd behoud van de oude bestemming.

Conclusie

De door reclamant ingebrachte zienswijze wordt niet overgenomen en levert geen grond op om het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" op dit punt gewijzigd te doen vaststellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerp.

Reclamant 3

Mondelinge zienswijzen ingebracht op 28 april 2010.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingebracht en derhalve ontvankelijk.

1. De goothoogte- en nokhoogte van het pand Markt 4 zijn niet correct weergegeven.

De goot- en nokhoogte van het pand Markt 4 zijn niet correct en komen niet overeen met de bestaande situatie, aanpassen zodat het ingediende bouwplan voor dit pand voldoet aan de gestelde maten m.b.t. goot- en nokhoogte in het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum".

Reactie

De goot- en nokhoogte van het pand Markt 4 zijn inderdaad niet correct weergegeven.

De goothoogte zal op 6 meter worden gesteld en de nokhoogte op 10 meter.

2. Het bouwvlak vergroten

Het bouwvlak dat is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" aan de achterzijde zodanig aanpassen dat het ingediende bouwplan voldoet aan het vast te stellen bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum". Hierbij wordt opgemerkt dat zich aan de achterzijde reeds een bebouwd gedeelte bevindt (kelder) die niet wordt bestreken door het op de kaart ingetekende bouwvlak.

Reactie

Het bouwvlak aan de achterzijde van het pand Markt 4 zal vanaf de uitstulping op de verbeelding doorgetrokken worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" zal conform de ingediende zienswijzen op deze punten worden aangepast.

Reclamant 4

Datum brief: 29 april 2010

Datum ontvangst: 4 mei 2010.

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1. Goot- en nokhoogte bestemmen conform bestaande goot- en nokhoogte

De nokhoogte van het pand Schiltstraat 6 is 9,7 meter en met schoorsteen 10,3 meter.

De goothoogte is 4,2 meter. Het is een historisch pand en bij brand of andere calamiteiten willen wij dit pand op dezelfde manier qua hoogte en grootte weer kunnen bouwen. Deze hoogtes in het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" opnemen.

Reactie

Op de verbeelding is de goothoogte op 6-6,5 meter gesteld en de nokhoogte op 9 meter van het pand Schiltstraat 6. Op 21 maart 1984 is door het toenmalige college van de gemeente Ootmarsum een bouwvergunning verleend voor het pand Schiltstraat 6. De nokhoogte van het pand betreft op deze bouwvergunning 9,7 meter en de goothoogte 4,2 meter.

De nokhoogte met betrekking tot het pand Schiltstraat 6 is op de verbeelding niet juist weergegeven. De nokhoogte zal gesteld worden op 10 meter. Een schoorsteen wordt bij de wijze van meten niet meegerekend.

Conclusie

Deze zienswijze wordt overgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" wordt de aanduiding van de bouwhoogte voor het perceel Schiltstraat 6 op de verbeelding aangepast.

2. Het pand Schiltstraat 6 bestemmen conform huidige situatie

Het pand Schiltstraat 6 bestemmen zoals het nu ook is winkel/woonhuis/kantoor.

Reactie

Het pand Schiltstraat 6 heeft de bestemming "Centrum" in het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum". Het uitoefenen van de functies winkel, woonhuis en kantoor is mogelijk binnen deze bestemming. Door de aanduiding "w" op de verbeelding is tevens het wonen op de eerste bouwlaag toegestaan.

Conclusie

De zienswijze met betrekking tot de bestemming levert geen grond op voor het gewijzigd doen vaststellen van het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum".

Reclamant 5

Datum brief: 3 mei 2010

Datum ontvangst: 6 mei 2010.

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1. Het pand Kloosterstraat 6 bestemmen als "Centrum" met aanduiding (W)

Het pand Kloosterstraat 6 te Ootmarsum is in het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" bestemd als "Detailhandel". Reclamant vindt het vreemd dat een pand, welke volledig opgesloten zit tussen woningen, enkel de bestemming detailhandel heeft, terwijl panden die volledig in het kernwinkelgebied zitten zowel wonen als detailhandelsfunctie of enkel wonen hebben. Reclamant is wellicht in de toekomst voornemens om de winkel te verplaatsen naar een locatie dichterbij in het kernwinkelgebied en het pand aan de Kloosterstraat een andere functie te geven. Hierbij zou – gezien de situatie en de omgeving – het ook goed passend zijn om er de functie "wonen" aan toe te kennen. Reclamant lijkt het wenselijk om uitwisseling van functies overwegend in een woonomgeving mogelijk moet zijn. Dit stimuleert juist de verplaatsing naar eventuele lege plekken in het kernwinkelgebied. Reclamant verzoekt daarom om het pand Kloosterstraat 6 te bestemmen als de meest omliggende panden "Centrum met een toevoeging (W)".

Reactie

Binnen het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" is een kernwinkelgebied te onderscheiden. Het betreft dat gedeelte van het centrumgebied dat momenteel al een min of meer aaneengesloten structuur van detailhandel en centrumvoorzieningen kent. Om ongewenste ontwikkelingen op het gebied van detailhandelsvestiging en centrumvoorzieningen tegen te gaan, is het wenselijk dit kernwinkelgebied ook in planologische zin af te bakenen. In het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" is het kernwinkelgebied in planologische zin afgebakend (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 Denekamperstraat). De functies zijn onder de bestemming "Centrum" gebracht. De bestemmingen Wonen, Winkel/Detailhandel en Horeca zijn mogelijk onder de bestemming "Centrum".

Het pand Kloosterstraat 6 grenst aan het kernwinkelgebied Om meer mogelijkheden voor het pand te creëren kunnen wij ermee instemmen om het pand te bestemmen als "Centrum". In het gebied van het beschermd stadsgezicht Ootmarsum bevinden zich slechts 4 percelen grenzend aan het kernwinkelgebied c.q. ondersteunend kernwinkelgebied met de specifieke bestemming "Detailhandel".

Aangezien detailhandel ook uitgeoefend kan worden binnen de bestemming Centrumdoeleinden zijn wij van mening dat de bestemming detailhandel omgezet kan worden naar de bestemming Centrumdoeleinden.

Toevoeging van de aanduiding "W" is niet wenselijk binnen de bestemming Centrum, aangezien met de aanduiding "W" het pand onttrokken wordt aan de centrumdoeleinden.

Deze aanduiding is alleen toegevoegd als in de huidige situatie al op de begane grond gewoond wordt en daarvan is in dit geval geen sprake.

Conclusie

Het bestemmingsplan Ootmarsum-Centrum wordt zodanig aangepast dat de bestemming "Detailhandel" wordt omgezet in de bestemming "Centrum".

De zienswijze met betrekking tot de gewenste toevoeging van de aanduiding "W" wordt niet overgenomen.

Reclamant 6

Datum brief: 23 april 2010

Datum ontvangst: 26 april 2010.

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1. Scheidingsgrens en loopruimte tussen Ganzenmarkt 14 en 16

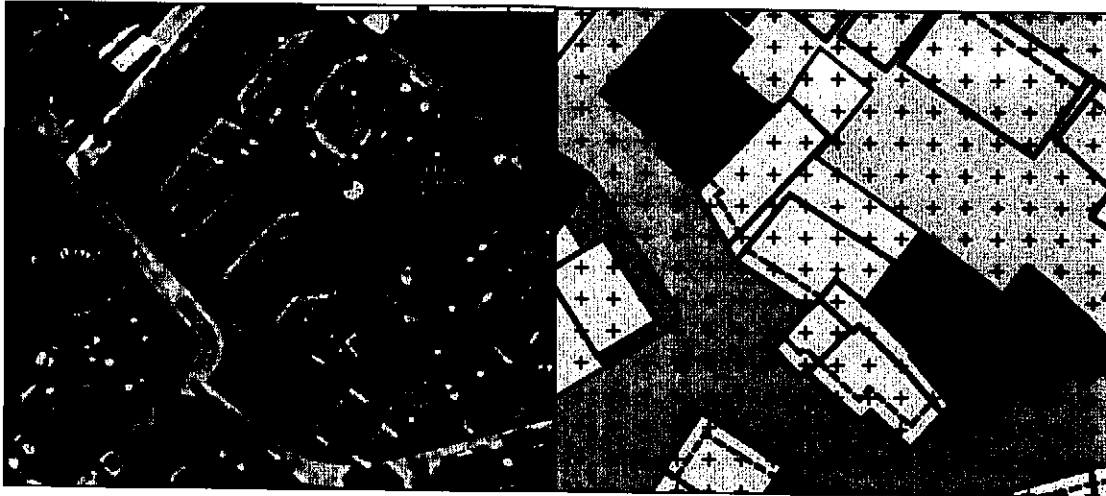
Op de verbeelding is de scheidingsgrens en loopruimte tussen Ganzenmarkt 16 en Ganzenmarkt 14 niet aangegeven. Tussen de panden 20 en 22 is dit wel het geval.

De binnenplaats achter Ganzenmarkt 16 en Ganzenmarkt 14 is afgescheiden door een muur: dit is op de kaart niet aangegeven. De erfafscheiding is door het kadaster in 1980 aangegeven.

Reactie

De loopruimte tussen de Ganzenmarkt 14 en 16 is dermate gering dat dit niet op de verbeelding is aangegeven. Op de kadastrale ondergrondkaart is deze loopruimte wel weergegeven. Binnen het bouwvlak mag gebouwd worden, bij de bouwvergunning kan rekening worden gehouden met de kadastrale situatie.

Tuilmuren worden niet weergegeven op een verbeelding behorende bij een bestemmingsplan. Een tuinmuur is ondergeschikt aan de Woonbestemming en wordt genoemd onder bouwwerken geen gebouwen zijnde. Hierdoor is het mogelijk om erf- en terreinafscheidingen, zoals tuilmuren op te richten.



Conclusie

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

2. De bestemming detailhandel/dienstverlening op het pand Ganzenmarkt 14 leggen

Ganzenmarkt 14 wordt aangegeven met de gele kleur hetgeen "wonen" betekent. Reclamant heeft dit pand – de voormalige Landbouwbank Twente afd. Ootmarsum- in 1980 verbouwd tot woning. Oorspronkelijk zit op deze locatie de bestemming detailhandel/dienstverlening. Reclamant zou graag deze bestemming ook in het bestemmingsplan willen vastleggen.

Reactie

In het bestemmingsplan "Gemeente Ootmarsum, bestemmingsplan voor gronden gelegen in de kern van Ootmarsum -1968" heeft het pand Ganzenmarkt 14 de bestemming "Zakelijke doeleinden en of woningen". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor: winkels, horecabedrijf, kantoren, banken en soortgelijke inrichtingen en woningen.

In het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" zijn de panden in het kernwinkelgebied bestemd met een Centrum-bestemming. Het pand Ganzenmarkt 14 is gelegen buiten het kernwinkelgebied. Ook betreft het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" een conserverend plan, waarbij de huidige functies worden bestemd. In de zienswijzen van reclamant komt naar voren dat het pand Ganzenmarkt 14 sinds 1980 gebruikt wordt als woning. In het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" is het pand Ganzenmarkt 14 dan ook overeenkomstig deze functie bestemd. Overigens zou er in beginsel niet meer gewoond mogen worden op de eerste bouwlaag indien de bestemming detailhandel/dienstverlening conform de zienswijze van reclamant op het pand zou worden gelegd.

Conclusie

De door reclamant naar voren gebrachte zienswijze worden niet overgenomen en levert derhalve geen grond op om over te gaan tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum".

Reclamant 7

Datum brief: 24 februari 2010

Datum ontvangst: 6 mei 2010.

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1. Gehele pand aanduiden als hoofdgebouw

Het pand aan de Grotestraat nr.3 te Ootmarsum bestaat voor een gedeelte uit 2 bouwlagen met kap en een gedeelte bestaat uit 2 bouwlagen met plat dak (ongeveer 4 meter hoog). Op de verbeelding staat enkel het deel met kap als hoofdbouw aangeduid.

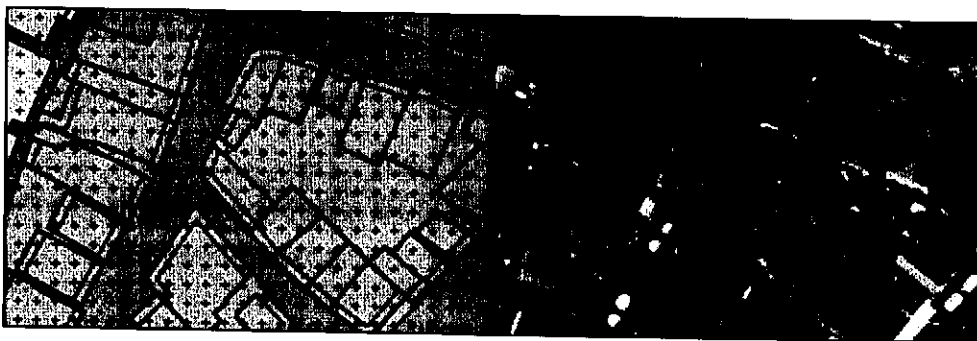
Reclamant verzoekt dat het gehele pand als hoofdgebouw wordt aangemerkt. Dit met het oog op eventuele herbouw, uitbreiding.

Reactie

Het gedeelte van het pand Grotestraat 3 met een bouwhoogte van 4 meter wordt aangeduid als een aan- uitbouw. Deze worden niet opgenomen in het bouwvlak. Ook in het bestemmingsplan "Gemeente Ootmarsum, bestemmingsplan voor gronden gelegen in de kern van Ootmarsum – 1968" was dit gebouw niet opgenomen in het bouwvlak. Voor dit gedeelte van het pand is afzonderlijk een bouwvergunning verleend, aangezien zo ook de ruimtelijke effecten in een apart traject afgewogen kunnen worden. Op grond van artikel 19 overgangsrecht van het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" is het mogelijk om voor bouwwerken die met vergunning zijn gebouwd:

- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- Daarnaast kunnen Burgemeester en Wethouders eenmalig ontheffing verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%

Indien sprake zal zijn van een calamiteit bijvoorbeeld brand, is het mogelijk om het pand te herbouwen, daarnaast is het mogelijk om het pand met 10% uit te breiden.



Conclusie

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

2. Toevoegen van de aanduiding "W" op het pand Grotestraat nr. 3

Reclamant geeft aan dat in het centrum (kernwinkelgebied) panden die een centrum aanduiding hebben met een extra aanduiding "W". Hierbij betreft het ook panden waar nu beneden een winkel gevestigd zit. Dit houdt in dat deze panden ook op de beneden etage bestemming "Wonen" is toegestaan. Indien dit bij deze panden blijft toegestaan wil reclamant ook het verzoek indienen om dit voor zijn pand te laten gelden. Reclamant is van mening dat hierin geen onderscheid gemaakt kan worden.

Reactie

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. Wij hebben geïnventariseerd waar wonen in de huidige situatie voorkomt of op basis van verleende vergunningen, in die situaties is dit als zodanig aangeduid (aanduiding "W" wonen).

In het pand Grotestraat 3 komt wonen op de begane grond in de huidige situatie niet voor en er is geen sprake van verleende vergunningen voor wonen op de begane grond, derhalve is op het pand geen aanduiding "W" wonen gelegd.

Conclusie

Deze door reclamant naar voren gebrachte zienswijze wordt niet overgenomen en levert derhalve geen grond op op basis waarvan het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" gewijzigd zou moeten worden vastgesteld.

Reclamant 8

Datum brief: 3 mei 2010

Datum ontvangst: 7 mei 2010.

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1. Het perceel Westwal 4 te bestemmen als Centrum i.p.v. Wonen

Het perceel Westwal 4, gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan, is niet in de juiste bestemming geënclassificeerd. In het ontwerpbestemmingsplan is het gebied (grotendeels) aangemerkt als "Wonen". Reclamant veronderstelt dat deze classificatie berust op een misverstand. Uit de toelichting op het plan blijkt namelijk dat is aangesloten bij de detailhandelsstructuurvisie op Ootmarsum d.d. 22 november 2004. Volgens de tekening bij dit plan op pagina 55, tevens als kopie in de bijlage bij de zienswijzen gevoegd, ligt het terrein van het perceel van reclamant binnen de grens van het gebied dat als kerngebied is aangewezen. Derhalve bestaat geen aanleiding de bestemming "Wonen" aan te brengen. Volgens de detailhandelsstructuurvisie 2004 ligt het perceel gedeeltelijk in de zone van het "kernwinkelgebied" en zou daarom aangemerkt moeten worden volgens de bestemming "Centrum". Die bestemming sluit ook aan bij de huidige invulling, die bestaat uit winkels en kantoren. Het ontwerp-bestemmingsplan is derhalve op dit punt niet correct.

Reactie

Op bladzijde 27 van de toelichting van het bestemmingsplan is een verbeelding van het kernwinkelgebied afgedrukt. Het pand Westwal 4 is inderdaad gelegen binnen het kernwinkelgebied. Ook gezien de huidige invulling van het pand winkel(s) en kantoren, is de bestemming "Centrum" de correcte bestemming.

Conclusie

Deze zienswijze wordt overgenomen en het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" zal op dit punt aangepast worden.

2. Het gebied tussen de percelen Westwal 4 en Westwal 2 is bestemd als "Verkeer" dit is niet correct.

Het gebied tussen de percelen Westwal 4 en Westwal 2, en daarmee direct grenzend aan het perceel van reclamant, is geënclassificeerd als "Verkeer". Deze classificatie is onjuist en reclamant neemt aan dat dit berust op een misverstand. Het betreft hier een gemeenschappelijk erf dat gedeeltelijk behoort bij het perceel van reclamant Westwal 4 en gedeeltelijk bij het perceel Westwal 2. Het fungeert als toegang c.q. oprit en erf. Toekenning van de classificatie "Verkeer" is niet juist en beperkt bovendien de mogelijkheden in het gebruik, o.a. de mogelijkheden om de gebouwen in de nabije toekomst nader te verbinden. Bovendien zou de voorgestelde bestemming alleen al een probleem opleveren om bijvoorbeeld de auto nog op eigen erf te kunnen blijven plaatsen zonder nadere overheidsregulering. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een nadere motivatie voor de keuze om dit erf te bestemmen als "Verkeer". De gemeente dient derhalve het gehele gebied te bestemmen als "Centrum" c.q. "Wonen".

Reactie

In het bestemmingsplan "Gemeente Ootmarsum, bestemmingsplan voor gronden gelegen in de kern van Ootmarsum -1968" heeft deze doorgang tussen Westwal en Kapelstraat de bestemming "weg". De doorgang is nog steeds van belang voor de bereikbaarheid van de achterzijde van enkele zakenpanden, gelegen tussen de Kapelstraat en de Grotestraat waaronder de kapsalon en schoenmaker. Deze openheid is ook aanwezig op de historisch ruimtelijke waarderingskaart. Uit controle ter plaatse blijkt weliswaar dat dit gebiedje grotendeels fungeert als (afsluitbare) toegang c.q. oprit en particulier erf doch van gemeentewege is naar ons bekend geen toestemming verleend om in afwijking van het bestemmingsplan tot volledige afsluiting over te gaan. Door mogelijke vervreemding van de gronden zal het risico op belemmering van de toegankelijkheid via dit gebiedje verder kunnen toenemen. In dit geval weegt het particulier belang ons inziens niet op tegen het algemeen belang dat gemoeid is met de verkeersbestemming voor dit gebiedje.

Conclusie

Deze door reclamant naar voren gebrachte zienswijze wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan Ootmarsum-Centrum zal op dit punt ook niet aangepast worden

3. Strook grond onderdeel perceel Westwal 4 ten onrechte bestemd als "Verkeer".

Aan de zijde van de Kapelstraat is door de gemeente een strook grond, die deel uitmaakt van het perceel Westwal 4, geënclassificeerd als "Verkeer" en daarmee niet geënclassificeerd overeenkomstig de

rest van het perceel, i.c. "Wonen" c.q. "Centrum". Hier volgt de gemeente niet een consequent beleid, omdat de gemeente op andere plaatsen wel zo handelt, bijvoorbeeld aan de andere zijde van de Kapelstraat, waar de percelen tevens grenzen aan de Grotestraat. Door deze keuze wordt het perceel van reclamant beperkt in de mogelijkheden ten gunste van de mogelijkheden die de gemeente kennelijk wel wil geven aan de percelen in de Grotestraat.

Dat is een merkwaardige en onrechtvaardige situatie. Bovendien sluit het ook niet aan op het beleid om de historische rooilijn te hanteren, zoals vermeld op pagina 5 van de reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan.

Reactie

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" paragraaf 8.3.2 Beschermd stadsgezicht wordt nader ingegaan op de beschermde gevelwandklasse.

In een bestemmingsplan voor een beschermd stadsgezicht zijn wij verplicht om 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. In het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" zijn wij uitgegaan van 3 beschermingsniveau's; beschermde gevelwand klasse 1, 2 en 3. De indeling van de historische ruimtelijke waarderingskaart (1987) is leidend voor de toekenning van de gevelwandklasse. Op de analoge plankaart behorende bij het in het voorjaar van 2008 ter visie gelegde ontwerp was het perceel Westwal 4 aangeduid met beschermde gevelwand klasse 1. Dit houdt in dat het een bepalende gevelbouw wand is: 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 voorgevelrooilijn) en het ruimtelijk profiel (de verhouding tussen bebouwing en openbare ruimte) zijn historisch van belang en worden als waardevol beschermd. 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. Geconstateerd is dat de aanduiding niet is opgenomen in de verbeelding van het thans aan de orde zijnde ontwerp-bestemmingsplan. De aanduiding beschermde gevelwandklasse I zal vanwege de historische waarde aan de verbeelding moeten worden toegevoegd. Gelet ook op het stedenbouwkundig patroon en het huidige gebruik is er geen aanleiding tot het verleggen van de bestemming.

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet overgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" wordt de aanduiding beschermde gevelwandklasse 1 toegevoegd aan de verbeelding.

4. Classificatie gevelklasse I verwijderen van het perceel Westwal 4

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt op een aantal plaatsen het aangezicht geclassificeerd. In het perceel Westwal 4 staat een classificatie I genoteerd. Deze classificatie brengt beperkingen met zich mee voor eventuele toekomstige ontwikkelingen. Op geen enkele wijze is uit de toelichting op het plan te herleiden welke motivering ten grondslag ligt aan het classificeren van deze locatie volgens klasse I. Ter vergelijking zijn in de nabije omgeving percelen aan te wijzen die kennelijk niet geclassificeerd worden, waardoor sprake lijkt van willekeur in de toekenning van classificaties. Reclamant verzoekt derhalve de classificatie voor het aangezicht te verwijderen uit het ontwerp-bestemmingsplan.

Reactie

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" paragraaf 8.3.2 Beschermd stadsgezicht wordt nader ingegaan op de beschermde gevelwandklasse.

In een bestemmingsplan voor een beschermd stadsgezicht zijn wij verplicht om 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. In het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" zijn wij uitgegaan van 3 beschermingsniveau's; beschermde gevelwand klasse 1, 2 en 3. De indeling van de historische ruimtelijke waarderingskaart (1987) is leidend voor de toekenning van de gevelwandklasse. Op de analoge plankaart behorende bij het in het voorjaar van 2008 ter visie gelegde ontwerp was het perceel Westwal 4 aangeduid met

beschermd gevelwand klasse 1. Dit houdt in dat het een bepalende gevelbouwwand is: 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 voorgevelrooilijn) en het ruimtelijk profiel (de verhouding tussen bebouwing en openbare ruimte) zijn historisch van belang en worden als waardevol beschermd. 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. Geconstateerd is dat de aanduiding niet is opgenomen in de verbeelding van het thans aan de orde zijnde ontwerp-bestemmingsplan. De aanduiding beschermd gevelwandklasse I zal vanwege de historische waarde aan de verbeelding moeten worden toegevoegd.

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet overgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" wordt de aanduiding beschermd gevelwandklasse 1 toegevoegd aan de verbeelding.

5. De bouwhoogte van het perceel Westwal 4 is niet in overeenstemming met de bestaande bouwhoogte.

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt de hoogte van de bebouwing van het perceel Westwal 4 gemaximaliseerd tot 7 meter. Omdat dit fors lager is dan de huidige hoogte, lijkt dat een beperking in toekomstig gebruik. In de toelichting op het plan ontbreekt een nadere motivatie die de wijziging op deze locatie rechtvaardigt. Ik verzoek u daarom op dit punt aan te sluiten bij de huidige situatie.

Reactie

Uit waarneming ter plaatse blijkt dat de bouwhoogte ongeveer 8 meter bedraagt. De goothoogte bedraagt ongeveer 3,5 m in plaatse van de op de verbeelding aangegeven hoogte van 2,5 – 3 m.

Conclusie

Deze zienswijze wordt overgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" wordt de aanduiding van de bouwhoogte en de goothoogte voor het perceel Westwal 4 op de verbeelding aangepast.

Reclamant 9

Datum brief: 5 mei 2010

Datum ontvangst: 7 mei 2010.

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1. Wijzigingsbevoegdheden Klooster en Radboudzalen.

Reclamanten vinden de wijzigingsbevoegdheden voor het klooster en de radboudzalen te ruim opgesteld. Reclamanten hebben dan ook met name problemen met het feit dat op deze manier op bewuste locaties horeca, detailhandel, ambachtelijke bedrijven en woningen mogelijk worden gemaakt, met alle overlast van dien. Reclamanten zijn van mening dat de wijzigingsbevoegdheid in strijd is met de rechtszekerheid. Genoemde bevoegdheid laat een breed scala van gebruiksmogelijkheden toe die enerzijds niet in het huidige beeld van dit gedeelte van Ootmarsum passen en daardoor voor ontwrichting en overlast zullen zorgen en anderzijds dusdanig ruim van aard zijn, dat deze gebruiksmogelijkheden nagenoeg al het gebruik mogelijk maken, waarbij de omvang hiervan (bouwvlak) ook nog eens gewijzigd kan worden. Reclamanten verzoeken om de zienswijze gegrond te verklaren en de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel leden 8.5 b en 8.5 c te beperken. Reclamanten verzoeken om middels een beperking ervoor te zorgen dat de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd, althans dat het slechts mogelijk is deze bestaande bebouwing te renoveren/vernieuwen zonder dat van enige uitbreiding sprake zal zijn. Voorts verzoeken reclamanten de wijzigingsbevoegdheid van deze artikelleden zodanig te beperken dat hierin bij een wijziging geen horeca kan worden uitgeoefend, geen detailhandel en geen ambachtsbedrijven, terwijl wonen slechts op kleine schaal mogelijk zal zijn.

Reactie

Voor de plannen voor het Klooster en de Radboudzalen zal een separaat plan worden opgesteld. De invulling van het Klooster en de Radboudzalen is op dit moment nog niet geheel duidelijk. Een wijzigingsbevoegdheid houdt in dat er eerst een procedure dient te worden doorlopen voordat een

plan uitgevoerd kan worden. De procedure van een wijzigingsbevoegdheid lijkt op een procedure van een bestemmingsplan. Het enigste verschil is dat de vaststelling van het plan door het college kan worden gedaan in plaats van de gemeenteraad. Verder is een wijzigingsbevoegdheidsprocedure met dezelfde rechtszekerheid omkleedt als een bestemmingsplan, zoals mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep.

Wij zijn dan ook van mening dat de rechtszekerheid door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid niet in het geding is. Een plan welke een wijzigingsbevoegdheidsprocedure doorloopt moet immers ook voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing en staat open voor zienswijzen en beroep.

Conclusie

De door reclamant naar voren gebrachte zienswijze levert geen grond op op basis waarvan het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" op dit punt gewijzigd zou moeten worden vastgesteld.

Reclamant 10

Datum brief: 5 mei 2010

Datum ontvangst: 7 mei 2010.

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1. Wijzigingsbevoegdheden Klooster en Radboudzalen.

Reclamanten vinden de wijzigingsbevoegdheden voor het klooster en de radboudzalen te ruim opgesteld. Reclamanten hebben dan ook met name problemen met het feit dat op deze manier op bewuste locaties horeca, detailhandel, ambachtelijke bedrijven en woningen mogelijk worden gemaakt, met alle overlast van dien. Reclamanten zijn van mening dat de wijzigingsbevoegdheid in strijd is met de rechtszekerheid. Genoemde bevoegdheid laat een breed scala van gebruiksmogelijkheden toe die enerzijds niet in het huidige beeld van dit gedeelte van Ootmarsum passen en daardoor voor ontwrichting en overlast zullen zorgen en anderzijds dusdanig ruim van aard zijn, dat deze gebruiksmogelijkheden nagenoeg al het gebruik mogelijk maken, waarbij de omvang hiervan (bouwvlak) ook nog eens gewijzigd kan worden. Reclamanten verzoeken om de zienswijze gegrond te verklaren en de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel leden 8.5 b en 8.5 c te beperken. Reclamanten verzoeken om middels een beperking ervoor te zorgen dat de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd, althans dat het slechts mogelijk is deze bestaande bebouwing te renoveren/vernieuwen zonder dat van enige uitbreiding sprake zal zijn. Voorts verzoeken reclamanten de wijzigingsbevoegdheid van deze artikel leden zodanig te beperken dat hierin bij een wijziging geen horeca kan worden uitgeoefend, geen detailhandel en geen ambachtsbedrijven, terwijl wonen slechts op kleine schaal mogelijk zal zijn.

Ad 1 Reactie college van Burgemeester en Wethouders

Voor de plannen voor het Klooster en de Radboudzalen zal een separaat plan worden opgesteld. De invulling van het Klooster en de Radboudzalen is op dit moment nog niet geheel duidelijk. Een wijzigingsbevoegdheid houdt in dat er eerst een procedure dient te worden doorlopen voordat een plan uitgevoerd kan worden. De procedure van een wijzigingsbevoegdheid lijkt op een procedure van een bestemmingsplan. Het enigste verschil is dat de vaststelling van het plan door het college kan worden gedaan in plaats van de gemeenteraad. Verder is een wijzigingsbevoegdheidsprocedure met dezelfde rechtszekerheid omkleedt als een bestemmingsplan, zoals mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep.

Wij zijn dan ook van mening dat de rechtszekerheid door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid niet in het geding is. Een plan welke een wijzigingsbevoegdheidsprocedure doorloopt moet immers ook voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing en staat open voor zienswijzen en beroep.

Conclusie

De door reclamant naar voren gebrachte zienswijze levert geen grond op op basis waarvan het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" op dit punt gewijzigd zou moeten worden vastgesteld.

Reclamanten 11

Datum brief: 6 mei 2010

Datum ontvangst: 7 mei 2010.

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1. Wijzingsbevoegdheden het Klooster, Radboudzalen en Huize Franciscus

Reclamanten vinden dat de opgenomen wijzingsbevoegdheden in het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" leiden tot ongewenste ontwikkelingen, die het karakter van de buurt "Den Oostenborgh" aantasten.

Reclamanten geven aan dat zij de conclusie niet delen dat "centrumvoorzieningen op deze locatie niet zullen leiden tot een verstoring van de bestaande detailhandelsstructuur". Zij hebben tegen centrumvoorzieningen op deze locatie dan ook ernstige bezwaren. Reclamanten brengen daarnaast hun eerder bekendgemaakte grieven m.b.t. de plannen Klooster Maria ad Fontes in als zienswijzen. Deze eerder kenbaar gemaakte grieven gaan met name in op het parkeren in de kloostertuin, dat dit geen zelfstandig onderdeel is maar integraal moet bekeken worden met de plannen voor het Klooster en de Radboudzalen. Ook geven reclamanten aan in hun eerder kenbaar gemaakte grieven of er een haalbaarheidsonderzoek is gedaan naar de plannen m.b.t. commerciële ruimten (winkels) in Ootmarsum.

Reclamanten merken m.b.t. de bevoegdheid tot wijziging van de bestemming op dat het wijzigen van bestemmingen op democratische en zorgvuldige wijze dient te geschieden. Komt bijvoorbeeld de gemeenteraad nog in beeld? En mocht zo het zo zijn dat de genoemde bevoegdheid "alleen" des colleges is, dan dient deze naar onze mening in alle opzichten met inachtneming van formele, wettelijke procedures en voorschriften te worden uitgeoefend; zoals publicatie van een voornemen, mogelijkheid tot indienen van zienswijzen/bezwaren/beroep e.d.

Reactie

Voor de plannen voor het Klooster, de Radboudzalen en Huize Franciscus zal een separaat plan worden opgesteld. De invulling van het Klooster en de Radboudzalen is op dit moment nog niet geheel duidelijk. Een wijzingsbevoegdheid houdt in dat er eerst een procedure dient te worden doorlopen voordat een plan uitgevoerd kan worden. De procedure van een wijzingsbevoegdheid lijkt op een procedure van een bestemmingsplan.

Het enige verschil is dat de vaststelling van het plan door het college kan worden gedaan in plaats van de gemeenteraad. Verder is een wijzingsbevoegdheidsprocedure met dezelfde rechtszekerheid omkleed als een bestemmingsplan, zoals mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep.

Om gebruik te maken van de wijzingsbevoegdheid dient er een separaat plan te worden opgesteld, welke ook voorzien moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing met de daarbij behorende onderzoeken.

Conclusie

De door reclamanten naar voren gebrachte zienswijze levert geen grond op op basis waarvan het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" op dit punt gewijzigd zou moeten worden vastgesteld.

2. Flexibiliteit van de bestemming "Centrum"

Reclamanten brengen voorts naar voren de ruime mogelijkheden om in het centrum van Ootmarsum de bestemming/het gebruik van een groot aantal panden te kunnen veranderen; bijvoorbeeld van "woning" in "winkel" (of omgekeerd) of van "woning" in "horeca". Hierdoor bestaat in beginsel de kans, dat in een straat met woningen een zodanige "verschuiving" naar detailhandel of horeca plaatsvindt, dat het karakter en de sfeer op onaantoonbare wijze worden aangetast. Dit geldt volgens reclamanten ook wanneer in een nu bestaande winkelstraat, veel winkelpanden zouden worden veranderd in woningen. Naar mening van reclamanten is het nodig om bij veranderingen als hier bedoeld het aspect "limiteren" in te bouwen, ten einde ongebreidelde – en daarmee ongewenste – ontwikkelingen in de hand te kunnen houden.

Reactie

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". Nieuwe detailhandelsvestigingen en centrumvoorzieningen kunnen zich vestigen in het kernwinkelgebied. In het kernwinkelgebied wordt een grote mate van uitwisselbaarheid van functies voorgestaan. Gestreefd wordt naar verbreding binnen het kernwinkelgebied, (niet meer 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. Er wordt primair ingezet op centrumfuncties op de begane grond, waarbij het wonen zowel mogelijk is op de tweede (of hogere) bouwlaag. Waar wij echter geconstateerd hebben dat wonen in de huidige situatie ook op de begane grond voorkomt of basis van vergunningen verleend is dan is zijn deze desbetreffende percelen aangeduid met de aanduiding "W" van wonen. Uitwisseling in functies is primair alleen mogelijk tussen de echte centrumfuncties zoals ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel, dienstverlenende bedrijven, horecabedrijven categorie 1 en maatschappelijke voorzieningen. Het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" maakt het niet mogelijk om winkels en horeca zondermeer om te zetten naar de bestemming "Wonen".

Conclusie

De door reclamant naar voren gebrachte zienswijze levert geen grond op op basis waarvan het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" op dit punt gewijzigd zou moeten worden vastgesteld.

Reclamant 12

Mondelinge zienswijzen ingebracht op 27 april 2010.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingebracht en derhalve ontvankelijk.

1. Locatie bibliotheek

In het masterplan worden vijf projecten genoemd Het Klooster, Radboudzalen, Huize Franciscus, Ottenhof en de Bibliotheek. Alleen de locatie van de bibliotheek is in het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" niet aangegeven als een wijziging in het plan. Om eventuele vertragingen in de toekomst te voorkomen of de kans hierop zo klein mogelijk te maken is het gewenst de bibliotheek ook als wijzigingsmogelijkheid op de kaart aan te geven.

Reactie

De projecten Het Klooster, de Radboudzalen, Huize Franciscus en Ottenhof zijn in een verder gevorderd stadium dan het project dat plaats gaat vinden op de locatie van de bibliotheek. Daarnaast is het zo dat voor Het Klooster, de Radboudzalen en Huize Franciscus een separaat plan moet worden opgesteld met de bijbehorende goede ruimtelijke onderbouwing. Deze separate plannen dienen alsnog een planologische procedure door te lopen namelijk de wijzigingsbevoegdheidsprocedure, waarin ook de mogelijkheid tot het instellen van zienswijzen en beroep mogelijk is.

Conclusie

Deze door reclamant ingebrachte zienswijze levert geen grond op op basis waarvan het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" op dit punt gewijzigd zou moeten worden vastgesteld.

2. Nadere aanduiding Wonen

Grotestraat 18 is bijvoorbeeld aangeduid met een nadere aanduiding Wonen. Reclamanten zijn van mening dat er geen uitzonderingsposities moeten gaan ontstaan. Als dit wel zou gebeuren zouden meerdere partijen aanspraak kunnen maken op deze uitzonderingsposities. Hierin geen onderscheid maken.

Reactie

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. Wij hebben geïnventariseerd waar wonen in de huidige situatie ook op de begane grond voorkomt of op basis van verleende vergunningen, in die situaties is dit als zodanig aangeduid (aanduiding "W" wonen).

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

3. Locaties met de bestemming Detailhandel

De locaties welke bestemd zijn als detailhandel zijn volgens reclamanten niet logisch. Niet duidelijk is het verschil tussen detailhandel en centrumdoeleinden. Daarnaast is het zo dat je de locaties die als detailhandel zijn bestemd juist wilt uitwisselen met andere bestemmingen aangezien het geen kernwinkelgebied betreft.

Reactie

Buiten het kernwinkelgebied is de detailhandel specifiek inbestemd. Binnen deze bestemming is uitwisseling met meerdere functies niet mogelijk. Gezien de ligging van deze locaties ten opzichte van het kernwinkelgebied, het geringe aantal locaties en de omvang van de bestemming "Detailhandel" zijn wij bereid om de percelen welke bestemd zijn als "Detailhandel" te bestemmen als "Centrum".

Conclusie

Deze zienswijze wordt overgenomen (zie ook reactie en conclusie bij zienswijze reclamant 5). Het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" wordt zodanig aangepast dat de bestemming "Detailhandel" wordt omgezet in de bestemming "Centrum".

4. De oppervlakte voor detailhandel is te belemmerd.

De regels behorende bij de bestemming "Centrum" waarin de detailhandel beperkt wordt tot een oppervlakte van maximaal 500 m² is te belemmerend. Hierin zit te weinig flexibiliteit en het staat de economische ontwikkeling in de weg.

Reactie

De achterliggende gedachte om de oppervlaktemaat voor detailhandel te stellen op 500 m² is dat er voorkomen dient te worden dat er winkels in groothandel zich vestigen in Ootmarsum en dat de schaal van detailhandel past bij het karakter van Ootmarsum. Echter gelet op de bepaling dat detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel, grootschalige detailhandel en/of supermarkten betreft, is eigenlijk een bepaling met een oppervlaktemaat niet noodzakelijk. Wij zijn dan ook bereid om de oppervlaktemaat beperking van 500 m² voor detailhandel uit het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" te verwijderen.

Conclusie

Deze zienswijze wordt overgenomen. Het bestemmingsplan Ootmarsum-Centrum wordt aangepast, met dien verstande dat de regel dat de oppervlakte voor detailhandel maximaal 500 m² mag bedragen uit het plan wordt verwijderd.

5. Begripsomschrijving perifere detailhandel

Perifere detailhandel wordt als volgt omschreven: detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen. Dit is wel heel erg beperkend aangezien in Ootmarsum in veel winkels woninginrichtingsartikelen, waaronder meubels, worden verkocht.

Reactie

De achterliggende gedachte van deze begripsomschrijving is dat wij geen meubelboulevard of grote bouwmarkten in het centrum van Ootmarsum willen toestaan. Om duidelijk te maken dat het gaat om grootschalige verkoop van meubels, vergelijkbaar met meubelboulevards, zijn wij bereid de begripsomschrijving van perifere detailhandel op dit punt aan te passen. De begripsomschrijving van perifere detailhandel wordt aangepast, zodat duidelijk blijkt dat het gaat om grootschalige verkoop van meubels vergelijkbaar met meubelboulevards.

Conclusie

Deze zienswijze wordt overgenomen. De begripsomschrijving voor perifere detailhandel zal in het vast te stellen bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" worden aangepast.

6. De oppervlakte voor bijgebouwen en overkappingen is te belemmerend

De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50 m² buiten het bouwvlak bedragen en het gezamenlijk oppervlakte mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het erf bedragen. Dit is te belemmerend en staat niet in verhouding tot de oppervlakte van diverse percelen.

Reactie

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het beschermd dorpsgezicht Het Stift wordt een oppervlaktemaat aangehouden van 55 m2. Wij zijn bereid die oppervlakte ook aan te houden voor het beschermd stadgezicht Ootmarsum. Wij zijn niet bereid om deze vierkante meters dan wel het bebouwingspercentage verder op te hogen. Wij willen hier de regie in eigen hand houden. Als er ontwikkelingen zijn die groter zijn dan deze oppervlakte, dan heeft de ontwikkeling ook een grotere invloed op de omgeving. Omdat het een grotere invloed heeft op de omgeving willen wij dergelijk verzoeken/aanvragen in een aparte procedure afwegen en ze niet bij recht toestaan.

Conclusie

Deze zienswijze ten dele overgenomen en de verhoging van de oppervlaktemaat van 50 m2 naar 55 m2 zal in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" worden opgenomen.

Reclamant 13

Datum brief: 2 mei 2010

Datum ontvangst: 10 mei 2010.

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1. Het perceel Westwal 2 te bestemmen als Centrum i.p.v. Wonen

Het perceel Westwal 2, gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan, is niet in de juiste bestemming geclassificeerd. In het ontwerpbestemmingsplan is het gebied (grotendeels) aangemerkt als "Wonen". Reclamant veronderstelt dat deze classificatie berust op een misverstand. Uit de toelichting op het plan blijkt namelijk dat is aangesloten bij de detailhandelsstructuurvisie op Ootmarsum d.d. 22 november 2004. Volgens de tekening bij dit plan op pagina 55, tevens als kopie in de bijlage bij de zienswijzen gevoegd, ligt het terrein van het perceel van reclamant binnen de grens van het gebied dat als kerngebied is aangewezen. Derhalve bestaat geen aanleiding de bestemming "Wonen" aan te brengen.

Volgens de detailhandelsstructuurvisie 2004 ligt het perceel gedeeltelijk in de zone van het "kernwinkelgebied" en zou daarom aangemerkt moet worden volgens de bestemming "Centrum". Die bestemming sluit ook aan bij de huidige invulling, die bestaat uit winkels en kantoren. Het ontwerp-bestemmingsplan is derhalve op dit punt niet correct.

Reactie

Het pand Westwal 2 is inderdaad gelegen binnen het kernwinkelgebied. Dat wil niet zeggen dat per definitie de bestemming "Centrum" moet worden toegekend maar moet ook gelet worden op eerdere vergunningverlening en feitelijk gebruik sedert de werking van het geldende planologisch regime. Op basis van een bouwvergunning van 9 september 1997 is een kantoor met woning gerealiseerd. Gelet op de omvang van het kantoor en het feit dat dit pand is gelegen in het kernwinkelgebied is er aanleiding hieraan de bestemming "Centrum" toe te kennen

Conclusie

Deze zienswijze wordt overgenomen en het bestemmingsplan Ootmarsum-Centrum zal op dit punt aangepast worden.

2. Het gebied tussen de percelen Westwal 2 en Westwal 4 is bestemd als "Verkeer" dit is niet correct.

Het gebied tussen de percelen Westwal 2 en Westwal 4, en daarmee direct grenzend aan het perceel van reclamant, is geclassificeerd als "Verkeer". Deze classificatie is onjuist en reclamant neemt aan dat dit berust op een misverstand. Het betreft hier een gemeenschappelijk erf dat gedeeltelijk behoort bij het perceel van reclamant Westwal 2 en gedeeltelijk bij het perceel Westwal 4. Het fungeert als toegang c.q. oprit en erf. Toekenning van de classificatie "Verkeer" is niet juist en beperkt bovendien de mogelijkheden in het gebruik, o.a. de mogelijkheden om de gebouwen in de nabije toekomst ander te verbinden. Bovendien zou de voorgestelde bestemming alleen al een probleem opleveren om bijvoorbeeld de auto nog op eigen erf te kunnen blijven plaatsen zonder nadere overheidsregulering.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een nadere motivatie voor de keuze om dit erf te bestemmen als "Verkeer". De gemeente dient derhalve het gehele gebied te bestemmen als "Centrum" c.q. "Wonen".

Reactie

In het bestemmingsplan "Gemeente Ootmarsum, bestemmingsplan voor gronden gelegen in de kern van Ootmarsum -1968" heeft deze doorgang tussen Westwal en Kapelstraat de bestemming "weg". De doorgang is nog steeds van belang voor de bereikbaarheid van de achterzijde van enkele zakenpanden, gelegen tussen de Kapelstraat en de Grotestraat waaronder de kapsalon en schoenmaker. Deze openheid is ook aanwezig op de historisch ruimtelijke waarderingskaart. Uit controle ter plaatse blijkt weliswaar dat dit gebiedje grotendeels fungeert als (afsluitbare) toegang c.q. oprit en particulier erf doch van gemeentewege is naar ons bekend geen toestemming verleend om in afwijking van het bestemmingsplan tot volledige afsluiting over te gaan. Door mogelijke vervreemding van de gronden zal het risico op belemmering van de toegankelijkheid via dit gebiedje verder kunnen toenemen. In dit geval weegt het particulier belang ons inziens niet op tegen het algemeen belang dat gemoeid is met de verkeersbestemming voor dit gebiedje.

Conclusie

Deze door reclamant naar voren gebrachte zienswijze wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan Ootmarsum-Centrum zal op dit punt ook niet aangepast worden

3. Strook grond onderdeel perceel Westwal 2 ten onrechte bestemd als "Verkeer".

Aan de zijde van de Kapelstraat is door de gemeente een strook grond, die deel uitmaakt van het perceel Westwal 2, geclassificeerd als "Verkeer" en daarmee niet geclassificeerd overeenkomstig de rest van het perceel, i.c. "Wonen" c.q. "Centrum". Hier volgt de gemeente niet een consequent beleid, omdat de gemeente op andere plaatsen wel zo handelt, bijvoorbeeld aan de andere zijde van de Kapelstraat, waar de percelen tevens grenzen aan de Grotestraat. Door deze keuze wordt het perceel van reclamant beperkt in de mogelijkheden ten gunste van de mogelijkheden die de gemeente kennelijk wel wil geven aan de percelen in de Grotestraat.

Dat is een merkwaardige en onrechtvaardige situatie. Bovendien sluit het ook niet aan op het beleid om de historische rooilijn te hanteren, zoals vermeld op pagina 5 van de reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan.

Reactie

De Kapelstraat is een smalle weg. Vooropgesteld wordt dat de eigendomssituatie in de ruimtelijke ordening niet bepalend is voor het toekennen van bestemmingen. Het belang van de huishouding van de gemeente laat toe dat er ook ten aanzien van particuliere gronden beperkingen worden opgelegd. Gelet ook op het stedenbouwkundig patroon, bebouwingsschaal en het huidige gebruik is er geen aanleiding tot het verleggen van de bestemming.

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

4. Classificatie gevelklasse I verwijderen van het perceel Westwal 2

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt op een aantal plaatsen het aangezicht geclassificeerd. In het perceel Westwal 2 staat een classificatie I genoteerd. Deze classificatie brengt beperkingen met zich mee voor eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Op geen enkele wijze is uit de toelichting op het plan te herleiden welke motivering ten grondslag ligt aan het classificeren van deze locatie volgens klasse I. Ter vergelijking zijn in de nabije omgeving percelen aan te wijzen die kennelijk niet geclassificeerd worden, waardoor sprake lijkt van willekeur in de toekenning van classificaties. Reclamant verzoekt derhalve de classificatie voor het aangezicht te verwijderen uit het ontwerp-bestemmingsplan.

Reactie

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" paragraaf 8.3.2 Beschermd stadsgezicht wordt nader ingegaan op de beschermde gevelwandklasse.

In een bestemmingsplan voor een beschermd stadsgezicht zijn wij verplicht om 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. In het bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" zijn wij uitgegaan van 3 beschermingsniveaus; beschermde gevelwand klasse 1, 2 en 3. De indeling van de historische ruimtelijke waarderingskaart (1987) is in principe leidend voor de toekenning van de gevelwand klasse. Op de analoge plankaart behorende bij het in het voorjaar van 2008 ter visie gelegde ontwerp was het perceel Westwal 2 aangeduid met beschermde gevelwand klasse 2. Dit houdt in dat het stedenbouwkundig bepalende gevelwand is. Geconstateerd is voor het perceel Westwal 2 evenwel geen aanduiding is opgenomen op de historisch ruimtelijke waarderingskaart. Een gevelwandklasse is dan ook niet opgenomen in de verbeelding van het thans aan de orde zijnde ontwerp-bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet overgenomen, omdat in de verbeelding van het thans aan de orde zijnde ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" geen gevelwandklasse is opgenomen voor het perceel Westwal 2.

5. De bouwhoogte van het perceel Westwal 2 is niet in overeenstemming met de bestaande bouwhoogte.

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt de hoogte van de bebouwing van het perceel Westwal 2 gemaximaliseerd tot 7 meter. Omdat dit fors lager is dan de huidige hoogte, lijkt dat een beperking in toekomstig gebruik. In de toelichting op het plan ontbreekt een nadere motivatie die de wijziging op deze locatie rechtvaardigt. Ik verzoek u daarom op dit punt aan te sluiten bij de huidige situatie.

Reactie

Op de analoge plankaart behorende bij het in het voorjaar van 2008 ter visie gelegde ontwerp was een bouwhoogte voor het perceel Westwal 2 aangegeven van 7 meter (bebouwingsklasse I). In de verbeelding van het thans aan de orde zijnde ontwerp-bestemmingsplan is evenwel een bouwhoogte opgenomen van 8 meter. Dit stemt overeen met de feitelijke waarneming ter plaatse.

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Reclamant 14

Datum brief: 2 mei 2010

Datum ontvangst: 10 mei 2010.

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1. De bestemming "Centrum"

Reclamant maakt met name zijn zienswijze bekend met betrekking tot de punten 6.3 en 8.2 van het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum". Deze passages handelen over in principe uitwisselbaar zijn van de lichte horeca met de overige centrumfuncties.

Reclamant maakt hiertegen bezwaar omdat er mogelijkheden zijn dat er een teveel kan komen van een van de functies in het centrum, bijv. teveel cafés of teveel galerieën of teveel detail.

De binnenstad van Ootmarsum dient een afspiegeling te geven van het aanbod van de bezoekers die er komen. De leegstand in het centrum wordt mijns inziens dan ook veroorzaakt door een teveel van het ene en het te weinig van het andere. Een goed doordacht bestemmingsplan regelt dit. Door deze formulering in dit bestemmingsplan is er van alles mogelijk wat in de ogen van reclamant geen goede regeling is.

Reactie

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". Nieuwe detailhandelsvestigingen en centrumvoorzieningen kunnen zich vestigen in het kernwinkelgebied. In het kernwinkelgebied wordt een grote mate van uitwisselbaarheid van functies voorgestaan. Gestreefd wordt naar

verbreding binnen het kernwinkelgebied, ('niet meer 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. Er wordt primair ingezet op centrumfuncties op de begane grond, waarbij het wonen zowel mogelijk is op de tweede (of hogere) bouwlaag. Door deze flexibiliteit m.b.t. de uitwisseling van functies denken wij juist leegstand te voorkomen, doordat er geen onnodige procedures gevolgd hoeven te worden. Ons inziens zal de marktwerking voorkomen dat er teveel van hetzelfde zal ontstaan.

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Reclamant 15

Datum brief: 22 april 2010

Datum ontvangst: 10 mei 2010.

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Intrekking zienswijze

Reclamant 15 heeft de door hem ingediende zienswijze bij brief van 21 juli 2010 ingetrokken, zodat deze verder buiten behandeling blijft.

Reclamant 16

Datum brief: 9 april 2010

Datum ontvangst: 10 mei 2010.

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

1. Ten onrechte bestemming verkeersdoeleinden Grotestraat

Reclamant is het niet eens met de bestemming verkeersdoeleinden Grotestraat. Het betreft: eigen grond, waar de Gemeente aan voorbij gaat en het dient momenteel geen toeristisch doel. Op de grond van reclamant is een besluit genomen om parkeerplaatsen te maken. Het betreft het weghalen van een trottoir en sierlinden, die een karakteristiek beeld van de straat weergaven. Het wegvallen van het trottoir heeft als gevolg dat ingezetenen, maar vooral toeristen (die de situatie niet kennen) op de rijweg (Grotestraat) moeten lopen met alle gevolgen van dien. Reclamant geeft aan toeristen, moeders met kinderwagens weg te zien schieten als er van de Oldenzaalsestraat en/of Almelosestraat auto's om de hoek kwamen, die het centrum in wilden rijden. Reclamant wijst erop dat hierdoor zeer gevaarlijke situaties ontstaan. Reclamant attendeert erop dat zij graag zelf, eventueel in overleg, willen besluiten wat er met hun grond gebeurt. Reclamant wijst erop dat de gemeente Dinkelland een verordening heeft (zie bijlage) dat een parkeerplaats minimaal 60 cm !! van de gevel mag/moet worden aangelegd!

Reactie

Vooropgesteld wordt dat de eigendomssituatie in de ruimtelijke ordening niet bepalend is voor het toekennen van bestemmingen. Het belang van de huishouding van de gemeente laat toe dat er ook ten aanzien van particuliere gronden beperkingen worden opgelegd. De inrichting van de openbare ruimte is van grote betekenis voor het aangename verblijf in het centrumgebied. Hiervoor zijn ook de nodige parkeerplaatsen noodzakelijk. Gronden met de bestemming "Verkeer-Verblijf" zijn bestemd voor wegen, straten, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, laanbeplanting, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten. Onder deze bestemming zijn dus zowel trottoirs en sierlinden mogelijk als parkeerplaatsen. Wij kennen in onze bestemmingsplansystematiek dan ook geen bestemming voor alleen trottoirs en kunnen derhalve ook niet tegemoet komen aan de zienswijze.

Conclusie

De door reclamant naar voren gebrachte zienswijze levert geen grond op op basis waarvan wij het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" op dit punt gewijzigd zouden moeten vaststellen.

3. OPMERKINGEN INSTANTIES

Het plan is in april 2008 in concept toegezonden aan diverse instanties, met het verzoek om voor 5 juni 2008 een reactie te geven. De binnengekomen reacties zijn gebundeld en beantwoord in de "reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Ootmarsum-Centrum (beschermd stadsgezicht)", welke is opgenomen als bijlage 2 bij het thans te vaststelling voorliggende bestemmingsplan. Indien de toen gegeven reacties aanleiding gaven voor aanpassing van het bestemmingsplan, heeft deze aanpassing in onderhavig plan zijn beslag gekregen.

In de periode januari – april 2009 is het aangepaste concept zoals dat ingaande 29 maart 2009 ter inzage is gelegd wederom voorgelegd aan deze instanties. De provincie is hiermee akkoord gegaan. Met uitzondering van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is van overige instanties als waterschap en Het Oversticht geen nadere reactie meer ontvangen noch hebben zij een zienswijze ingediend met betrekking tot het ter visie gelegde ontwerp.

De reactie van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (e-mail 12 februari 2010) is voorzien van een ambtelijke reactie (e-mail 25 februari 2010). Hierop is nadien geen reactie meer ingekomen noch is door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed gedurende de termijn van terinzagelegging een zienswijze naar voren gebracht.

4. WIJZIGINGEN VAST TE STELLEN BESTEMMINGSPLAN TEN OPZICHTE VAN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

A. Naar aanleiding van de ingebrachte zienwijzen

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

Artikel 1 (Begrippen)

60. Perifere detailhandel wordt als volgt gelezen: detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop an auto's, boten, caravans, grootschalige tuinrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede grootschalige woningrichtingsartikelen, waaronder meubelen, vergelijkbaar met een meubelboulevard;

Artikel 4 (Centrum)

- a. In 4.2.2, onder c. wordt 50 m² gewijzigd in 55 m².
- b. In 4.5 komt lid g. te vervallen en wordt lid h. vernummerd tot lid g.

Artikel 5 (Detailhandel)

Dit artikel vervalt.

Artikel 6 (Groen)

Wordt vernummerd tot artikel 5

Artikel 7 (Maatschappelijk 1)

Wordt vernummerd tot artikel 6

Artikel 8 (Maatschappelijk 2)

Wordt vernummerd tot artikel 7

Artikel 9 (Tuin)

Wordt vernummerd tot artikel 8

Artikel 10 (Verkeer-Verblijf)

Wordt vernummerd tot artikel 9

Artikel 11 (Wonen)

- a. Wordt vernummerd tot artikel 10
- b. In 11.2.3 wordt 50 m2 gewijzigd in 55 m2
- c. In 11.2.3. komt lid a. te vervallen en worden de leden b. tot en met i. vernummerd tot a. tot en met h.

Artikel 12 (Waarde – Archeologie)

Wordt vernummerd tot artikel 11

Artikel 13 (Waarde – Beschermd stadsgezicht)

Wordt vernummerd tot artikel 12

Artikel 14 (Algemene regels)

Wordt vernummerd tot artikel 13

Artikel 15 (Algemene bouwregels)

Wordt vernummerd tot artikel 14

Artikel 16 (Algemene gebruiksregels)

Wordt vernummerd tot artikel 15

Artikel 17 (Algemene ontheffingsregels)

Wordt vernummerd tot artikel 16

Artikel 18 (Algemene wijzigingsregels)

- a. In de Algemene wijzigingsregels wordt "Detailhandel" gewijzigd in "Centrum"
- b. Artikel 18 wordt vernummerd tot artikel 17

Artikel 19 (Overgangs- en slotregels)

Wordt vernummerd tot artikel 18

Artikel 20 (Slotregel)

Wordt vernummerd tot artikel 19

Verbeelding

Op de verbeelding worden de volgende wijzigingen aangebracht.

Bestemming detailhandel

Percelen die op de verbeelding met deze bestemming zijn aangeduid worden omgezet naar de bestemming detailhandel. De aanduiding Detailhandel verdwijnt ook van de legenda behorende bij de verbeelding.

Walstraat 4

Gehele perceel wordt aangeduid met bestemming "Wonen".

Marktstraat 4

- De uitstulping in het bouwvlak wordt op de verbeelding zodanig doorgetrokken dat het bouwvlak ter plekke een diepte heeft van 13 meter.
- De aanduiding van de goothoogte wordt gesteld op 6 meter en van de bouwhoogte op 10 meter

Schiltstraat 6

De aanduiding van de bouwhoogte wordt gesteld op 10 meter.

Westwal 2-4

- a. De bestemmingsaanduiding "Centrum" tussen de panden Westwal 2 en Westwal 4 wordt gewijzigd in "Verkeer-Verblijf";
- b. Op de verbeelding wordt voor het pand Westwal 4 de goothoogte gesteld op 3,5 meter en de

- bouwhoogte op 8 meter;
- c. De bestemming "Wonen" van de percelen Westwal 2 en Westwal 4 wordt gewijzigd in de bestemming "Centrum".
- d. Op de verbeelding wordt voor het pand Westwal 4 de specifieke bouwaanduiding Beschermd gevelwand klasse 1 geplaatst.

B. Ambtshalve wijzigingen

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

Artikel 11 (Wonen)

In 11.2.3. komt lid a. te vervallen en worden de leden b. tot en met i. vernummerd tot a. tot en met h.

Toelichting

Volgens 11.2.3 worden bijgebouwen en overkappingen gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen". Echter de aanduiding "bijgebouwen" komt niet voor op de verbeelding. De overige regels van 11.2.3 reguleren ons inziens in voldoende mate de oprichting van bijgebouwen en overkappingen (oppervlaktemaat, bebouwingspercentage, afstanden etc.)

Artikel 12 (Waarde – Archeologie)

In 12.2.1 moet na "100 m²" worden toegevoegd: en die dieper gaan dan 0,50 m beneden het maaiveld.

Toelichting

In de raadsvergadering van 27 mei 2008 is de nota "Archeologiebeleid gemeente Dinkelland" vastgesteld. De beleidsadviezen zijn gebaseerd op een archeologische verwachtings- en advieskaart. Voor het gebied van het beschermd stadsgezicht Ootmarsum geldt, uitgezonderd de gebieden die als verstoord op de kaart zijn aangegeven, een hoge en zeer hoge archeologische waarde. Als beleidsadvies hoort hierbij het uitvoeren van archeologisch onderzoek in plangebieden groter dan 100 m² en bij bodemingrepen dieper dan 50 cm. De regel in het bestemmingsplan wordt met de voorgestelde wijziging in overeenstemming gebracht met het gemeentelijk archeologiebeleid.

Verbeelding

Op de verbeelding worden de volgende wijzigingen aangebracht

Markt 1/Kerkplein 1

De aanduiding h=2 (horeca van categorie 2) dient aan het gehele pand te worden toegekend.

Toelichting

Het pand op de hoek Markt/Kerkplein/Schiltstraat (voormalige gemeentehuis/VVV/oude raadhuis) heeft de bestemming "Centrum". Op grond van het bestemmingsplan "gronden gelegen in de kern Ootmarsum 1969" is het pand bestemd als "Bijzondere doeleinden" (gemeentehuis, school e.d.). Door de maatschappelijke ontwikkelingen is de verwezenlijking van deze bestemming inmiddels achterhaald. In het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" is door een kadastrale streep op de verbeelding de mogelijkheid voor uitoefening van horeca alleen voor de voorkant van het pand toegekend middels een aanduiding "h-2" (horeca van categorie 2 (bar,(grand) café, eetcafé, restaurant). Al voor de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" is een aanvraag ingediend om voor de exploitatie van dit pand ook de mogelijkheid tot uitoefening horeca-activiteiten in de sfeer van een horeca-2 bedrijf voor het gehele pand op te nemen t.b.v. een rendabele exploitatie.

Oostwal 57

De bestemmingsaanduiding "Centrum" wordt gewijzigd in "Wonen", met dien verstande dat de bestemming "Centrum" gehandhaafd blijft voorzoveel het betreft perceelsgedeelte op de hoek met de Grotestraat, deel uitmakend van het pand Grotestraat 21.

Toelichting

Op grond van het bestemmingsplan "gronden gelegen in de kern Ootmarsum 1969" is het pand gelegen aan de Oostwal 457/Grotestraat 21 bestemd als "Zakelijke doeleinden en/of woningen". Op grond van deze bestemming zijn woningen, hetzij als eengezinshuizen, hetzij als meergezinshuizen mogelijk, ook op de begane grond. De eigenaar heeft al voor de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan "Ootmarsum-Centrum" kenbaar gemaakt middels een bouwaanvraag de woonfunctie op de begane grond te willen behouden. Gezien de aansluiting van de woonfunctie op de omgeving zijn wij bereid om de aanduiding "Wonen" op het pand te leggen voorzover het betreft een gedeelte gelegen aan de Oostwal.

Westwal 10-16/Kapelstraat 20 en 22

De bestemmingsaanduiding "Wonen" op de percelen gelegen tussen de Westwal 4 en 16 met huisnummering Westwal 10 tot 16 onderscheidenlijk Kapelstraat 20 en 22 wordt gewijzigd in "Centrum".

Toelichting

Op grond van het bestemmingsplan "gronden gelegen in de kern Ootmarsum 1969" zijn deze percelen bestemd voor zakelijke en/of bedrijfsdoeleinden. Onderzoek ter plaatse bevestigt dat er nog steeds sprake is van zakelijk gebruik van deze percelen.

**Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Dinkelland
dd. 12 oktober 2010 tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Ootmarsum-Centrum".**

Mij bekend,



De griffier,