

TOELICHTING

deeluitmakend van het bestemmingsplan 'OOTMARSUM'

Herziening 1978 - I

gemeente OOTMARSUM

Het bestemmingsplan Ootmarsum vastgesteld d.d. 24 februari 1976, is naar aanleiding van het besluit d.d. 12 april 1974 en de daarbij behorende nota van opmerkingen van Gedeputeerde Staten herzien.

Bij schrijven van 25 april 1978 hebben Gedeputeerde Staten medegedeeld de termijn als bedoeld in artikel 30 eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor bovenbedoeld plan ingaande 19 april 1978 met zes maanden te verlengen.

Van deze gelegenheid wordt gebruik gemaakt om diverse planologische maatregelen met de huidige of in ontwikkeling zijnde situatie in overeenstemming te brengen. Het betreft hier bouwactiviteiten die met toepassing van artikel 19 W.R.O. zijn of worden gerealiseerd.

Eveneens wordt op diverse plaatsen ingespeeld op voorgenomen of te verwachten bouwactiviteiten.

Op de plankaart zijn diverse gebieden te onderscheiden, waarbinnen de herzieningen gepleegd zijn; gezien het verspreide karakter zal in het navolgende getracht worden één en ander groepsgewijze te behandelen.

In eerste instantie zullen die gebieden worden behandeld die voortkomen uit de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten en het daarbij behorende besluit, waarbij een rubrieksgewijze methodiek wordt gevolgd. Vervolgens zullen een aantal gebieden worden aangegeven waar met toepassing van artikel 19 W.R.O. is gewerkt. Gebieden die voorheen zijn bestemd tot "open-groen", zijn nu afgestemd op het feitelijk gebruik hiervan

Resterende wijzigingen moeten dan worden gezien als plaatsen waar-
op al dan niet reeds ondersteund door een voorbereidingsbesluit,
bouwactiviteiten worden verwacht en/of huidige inzichten een
nieuwe regeling wenselijk maken.

Het Plan.

De voorheen toegepaste bestemmingen Bedrijfsterrein I, II en III
zijn vervangen door de bestemmingen Bedrijfsterrein I en II. De
bestemming Bedrijfsterrein I omvat een ruimere omschrijving van de
toegelaten bedrijven (zie verklaring) dan de bestemming Bedrijfs-
terrein II (t.b.v. bedrijven welke in en/of rond de oude stadskern
zijn gelegen). Deze laatste bestemming is gesplitst in een aantal
categorieën welke zijn afgestemd op het huidige gebruik. De reden
hiervan is, dat het beleid erop gericht is deze categorie van be-
drijven, welke in en/of rond de oude stadskern zijn gelegen, te
verplaatsen. Dientengevolge zal na bedrijfsverplaatsing in prin-
cipe geen mogelijkheid aanwezig dienen te zijn ter plaatse een
ander bedrijf te vestigen. Via een herziening zal de mogelijk
toekomstige bestemming worden vastgelegd.

Reeds bebouwde en nog onbebouwde bedrijfsterreinen, langs en nabij
De Mors, aan de noord-oostzijde van de stad, zijn nu voorzien van
de bestemming Bedrijfsterrein I. De bestemmingsregeling is dus-
danig van opzet dat die bedrijfstvormen, die zich momenteel binnen
de historische stadskern en/of haar directe omgeving bevinden, zich
op dit industrieterrein kunnen vestigen, zo daar behoefte aan be-
staat (hinder, expansie e.d.) Ten behoeve van de bestemming Bedrijfs-
terrein I is een van het bestemmingsplan deeluitmakende staat van
inrichtingen toegevoegd, waarin categorieën van bedrijven zijn op-
gesomd, al naar gelang de hinder t.o.v. de woonomgeving. Uitsluitend
de categorieën 1, 2 en 3 zijn binnen de bestemming Bedrijfsterrein I
toegestaan met dien verstande, dat een vrijstellingsbevoegdheid is
opgenomen ten behoeve van bedrijven vermeld in categorie 4 en 5, als-
mede bedrijven, welke niet in de staat van inrichtingen voorkomen.
Voorwaarde voor de toepassing van deze vrijstelling is het horen van
de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu
en in voorkomende gevallen een verklaring van geen bezwaar van Gedeput-
teerde Staten.

Overige, verspreid over de kern voorkomende bedrijven, zijn gevat in de bestemmingsregeling Bedrijfsterrein II. Al naar gelang de aard van het bedrijfstype, is een nader onderscheid gemaakt (categorie A, T, L, S, O, H en V).

Het vijftal aanwezige garagebedrijven met bijbehorenden tankstations, is met een aangepaste bestemming "Garagebedrijf" belegd.

In het algemeen kan gesteld worden dat de huidige bedrijven, voor zover zij zich in de bebouwde kom bevinden, ruimtelijk gezien, hun maximaal toelaatbare omvang hebben bereikt. Verhoging van het bebouwingspercentage is in vele gevallen hier niet wenselijk. Voor het bedrijf gelegen aan de Vasserweg, hoek nieuwe Rondweg, is enige expansiemogelijkheid opgenomen.

Met de ontwikkeling van het bedrijfsterrein "De Mors" hebben zich via de grondverwerking ontwikkelingen voorgedaan die de bouw van enkele woningen tot gevolg hebben gehad.

De geprojecteerde "woningbouw" (EO) aan de noordzijde van De Mors legaliseert dan ook hier voorgenomen c.q. reeds ontplooidde activiteiten.

De beide molens, waarvan één zonder bovenbouw, hebben een eigen bestemming verkregen (Bijzondere doeleinden categorie M).

Hoewel de thans vigerende plankaart de voorgenomen aanleg en/of reconstructieplannen van de binnen het plangebied lopende provinciale wegen weergeeft, (profielen 5, 11, 13, 14 en 16) zoals die indertijd op de door de wegbeheerder beschikbaar gestelde kaarten voorkwam, is de kaart voor dit facet op diverse plaatsen gecorrigeerd en in overeenstemming gebracht met de inmiddels gerealiseerde situatie. Ook niet provinciale wegprofielen hebben, voorzover relevant binnen het juridische kader, een wijziging ondergaan.

Verspreid over het plangebied zijn nog een aantal herzieningen opgenomen die niet allemaal voortkomen uit de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten. Ten behoeve van de bouw van een zwembad met sauna en daarbij behorende voorzieningen, deeluitmakend van het hotel de Kuiperberg, wordt de bestemming "Bijzondere doeleinden categorie H" in westelijke richting uitgebreid.

De bestemming "Begraafplaats", gelegen aan de Rondweg en het Nutteisvoetpad, is uitgebreid in verband met toekomstig ruimtegebrek.

In de Molenstraat, is ten behoeve van een zich voltrekken winkelverplaatsing in deze straat, een gedeelte van een pand met de bestemming "woningbouw" (EO) gewijzigd in de bestemming "winkels" (W) ten behoeve van een naaimachinehandel. Op een terrein, eveneens in de Molenstraat, waar op een bestaand bedrijfsgebouw (voorheen textielbedrijf) de bestemming "Bedrijfsterrein II", D was gelegd, en waaraan goedkeuring werd onthouden, wordt nu de bestemming "woningbouw" (EO) gelegd. Gezien de grootte van het terrein en gelt op de directe omgeving, is alhier de bouw van 2 à 3 woningen mogelijk. Omvang en verschijningsvorm van deze woningen zullen zich dienen aan te passen c.q. aan te sluiten op de omringende bebouwing.

De keuze van deze bestemming komt voort uit het feit dat het gemeentelijk beleid er nog steeds op gericht is de Molenstraat niet verder te activeren voor bedrijfs- noch winkeldoelinden, dit conform de visie zoals neergelgd in het C.I.M.K. rapport (d.d. sept. '75). Aan de Smithuisstraat wordt een terrein bestemd voor "woningbouw" (LO) waarmede een bouwplan wordt gelegaliseerd. Eveneens in dezelfde straat wordt de bebouwingsgrens en de bestemming "bijzondere doeleinden categorie C" aangepast op de inmiddels gerealiseerde situatie van de aula (Categorie A).

Langs het Oldenzaals-voetpad wordt een nieuw gebouwde woning gelegaliseerd en een inmiddels aan de agrarische functie onttrokken boerderij voor woondoeleinden aangewezen. De omringende gronden waarop zich voorheen de commanderie bevond, blijven hun bestemming (agrarisch gebied) behouden, die aansluit bij het huidige karakter. Ten behoeve van een aantal gerealiseerde en/of voorgenomen bouwplannen op de Stobbenkamp worden een aantal bebouwingsoppervlakken (LO) nader gepreciseerd. Langs de Westwal worden een dubbelwoonhuis, eerder "weg" bestemd voor parkeerdoeleinden, positief bestemd (EO). Verlegging van de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens met 2 m' heeft plaats gevonden langs de Oostwal t.b.v. de realisering.

van een uitbreiding van een bestaand winkelbedrijf. Eveneens wordt hier de bestemming "woningbouw" (EO) vervangen door "winkels" (W) ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande winkel. Op de hoek van de Wildehof en de Profietstraat wordt de bestemmingsplangrens gereduceerd. De hier liggende gronden met o.a. het populierenbos zijn inmiddels binnen de plangrens van het vastgestelde bestemmingsplan Wildehof opgenomen.

De voorschriften zijn voorzover daaraan goedkeuring is onthouden, dan wel dat zij als gevolg van bovenstaande aanvulling c.q. wijziging dienden te ondergaan, bij de onderhavige herziening betrokken.

De profielen der wegen waaraan goedkeuring onthouden werd zijn nu afgestemd op de gerealiseerde situaties.

Naast vernummering heeft een aanvulling van de diverse weergegeven dwarsprofielen plaatsgevonden. Ten opzichte van de eerder gebruikte nummering kan gezegd worden dat de nummers 4 t/m 6, 11, 12, 13, 14 en 16 gewijzigd zijn en de nummers 17 t/m 30 nieuw.