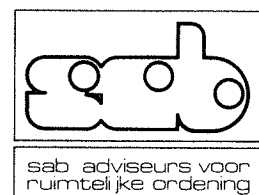


toelichting



toelichting

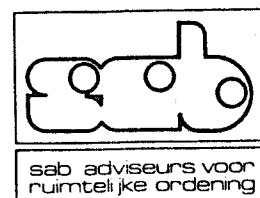
1. INLEIDING	1
2. HISTORISCHE ONTWIKKELING	3
3. INVENTARISATIE	7
Stedebouwkundige inventarisatie	7
Inventarisatie van het groen	17
4. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	31
5. VERKEER EN WEGENPATROON	34
A. Omlegging van de weg buiten het dorp	34
B. Reconstructie van het huidige tracé	35
6. DE VOORZIENINGEN IN WEERSELO	39
De behoefte aan winkels in het dorp Weerselo	39
De huidige ruimtelijke situatie van het winkelbestand	45
Mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen	46
Onderwijs	49
Andere voorzieningen	52
7. MILIEU-ASPECTEN	54
8. JURIDISCH PLANCONCEPT	67
9. PLANBESCHRIJVING	73
10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	79
11. OVERLEG	81
KAARTEN:	
- Kaart 5, Structuurschets	tekeningnr. 4398
- Groeninventarisatie, blad 1 tot en met 3,	tekeningnr. 5203
BIJLAGE:	
- Geluidhinder wegverkeer	

bestemmingsplan
WEERSELO - DORP

gemeente
weerselo

Arnhem, november 1985

S.A.B. adviseurs voor ruimtelijke ordening b.v.
Frombergdwarsstraat 54, 6814 DZ Arnhem
Postbus 479, 6800 AL Arnhem, telefoon 085-453841



1. INLEIDING

Het vigerende bestemmingsplan voor het dorp Weerselo werd op 31 oktober 1966 door de gemeente vastgesteld. Daarna is een aantal wijzigingen aangebracht.

De *belangrijkste redenen* om een nieuw bestemmingsplan voor het dorp Weerselo op te stellen zijn:

- actualiseren van het vigerende bestemmingsplan;
- oplossen van nieuwe ontwikkelingen;
- afstemmen op nieuwe inzichten.

Het te maken bestemmingsplan heeft betrekking op het bestaande dorp Weerselo, met uitzondering van:

- de in het recente verleden gebouwde uitbreidingen Nijstad I en II;
- het gebied ten behoeve van het bedrijventerrein Echelpoel;
- het woonwagenerf aan de provinciale weg Weerselo-Oldenzaal.

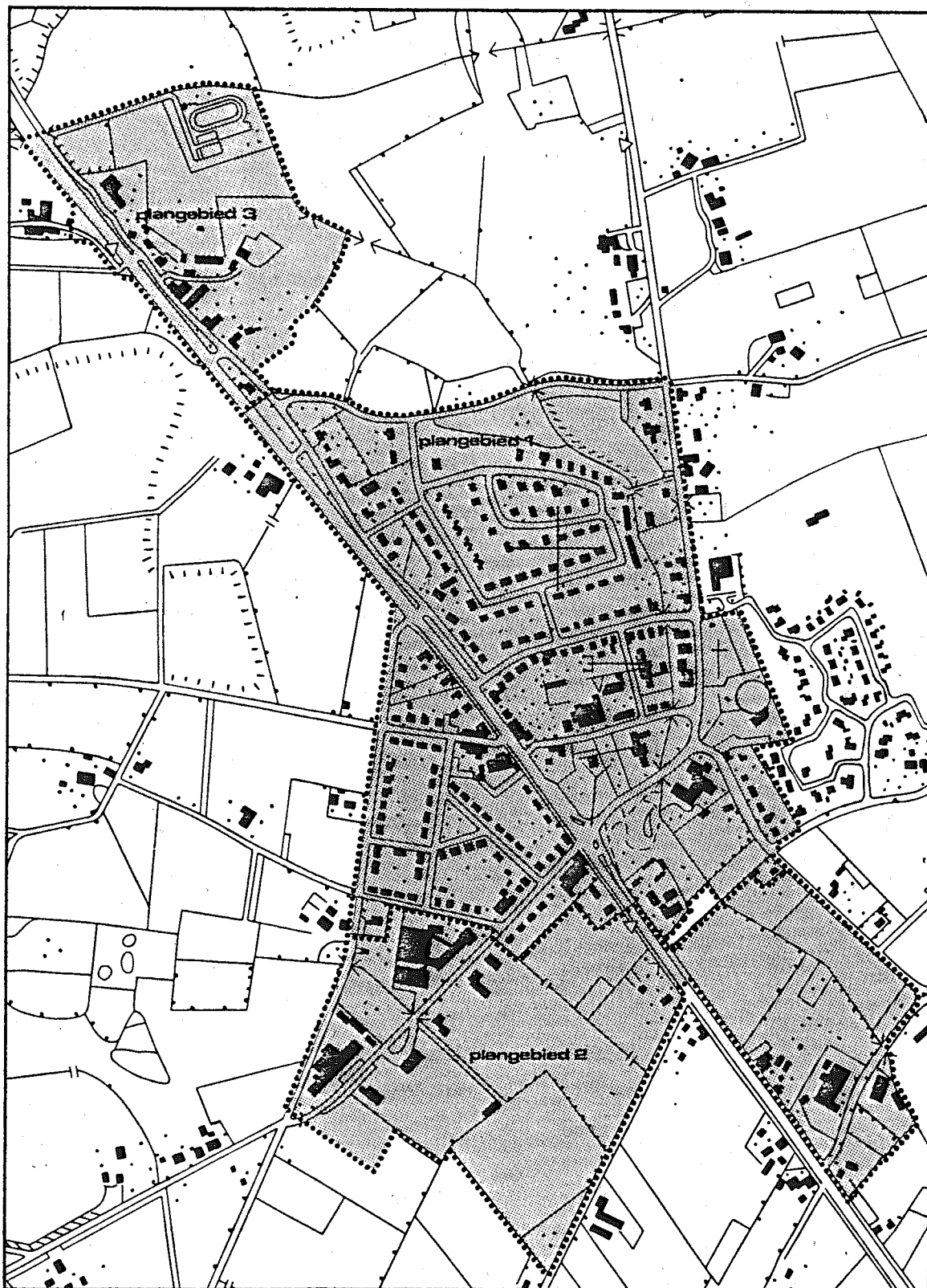
Deze gebieden zijn geregeld in afzonderlijke, vrij recentelijk opgestelde bestemmingsplannen.

De begrenzing van het nieuwe plangebied is aangegeven op kaart 1 (blz. 2)

In het hiernavolgende wordt nader ingegaan op de nieuwe inzichten en veranderde ontwikkelingen, waaraan in het bestemmingsplan aandacht geschonken zal worden. Hiertoe is onder andere een historisch/stedebouwkundige en groeninventarisatie verricht, die als basis heeft gediend van waaruit knelpunten zijn gesignaleerd en eventuele oplossingen/suggesties zijn aangegeven. Veel van het gesignaleerde heeft betrekking op de uitvoering; een aantal punten is, voor zover relevant bevonden, bestemmingskundig in het plan verwerkt.

overzicht plangebied

kaart 1



2. HISTORISCHE ONTWIKKELING

Weerselo is ontstaan als agrarische nederzetting in de nabijheid van de Lemselerbeek en Jochemsbeek tussen hoger gelegen essen en lager gelegen gebieden (Molenbelt).

Er was sprake van een onregelmatig vestigingspatroon langs elkaar min of meer kruisende verbindingswegen:

- de huidige Abdijweg - Bisschopstraat, die de verbinding vormde tussen Tubbergen en Oldenzaal;
- de huidige Gunnerstraat - Legtenbergerstraat, die de verbinding vormde tussen Ootmarsum en Saasveld;
- de huidige Haarstraat, die de verbinding vormde met Rossum.

Deze verbindingswegen zijn duidelijk te zien op de topografische kaart uit 1848; ze zijn als zodanig ook nu nog goed te herkennen (zie kaartje 2). Zij vormen de historische "dragers" van de ruimtelijke structuur van Weerselo (het hoofdpatroon).

De ontwikkeling heeft zich in de eerste plaats langs deze wegen afgespeeld, via individuele bebouwing met hier en daar lichte concentraties (zie kaartje 3).

De meer geordende uitbreidingen zijn na 1950 ontstaan. Hierbij is een aantal "jaarringen" te onderscheiden:

- a. bebouwing aan weerszijden van de Ittersbergstraat;
- b. bebouwing Gunnerstraat;
- c. de bebouwing ten westen van de Bisschopstraat;
- d. de "Voortmors" en "Nijstad".

Hoewel deze uitbreidingen geen noemenswaardige invloed hebben uitgeoefend op het hoofdpatroon, zijn toch elementen verdwenen die met elkaar een bijdrage leverden aan de verschijningsvorm van het dorp. Tot de verdwenen elementen kunnen gerekend worden paden, wegen, beplantingen, beekbeloop en dergelijke.

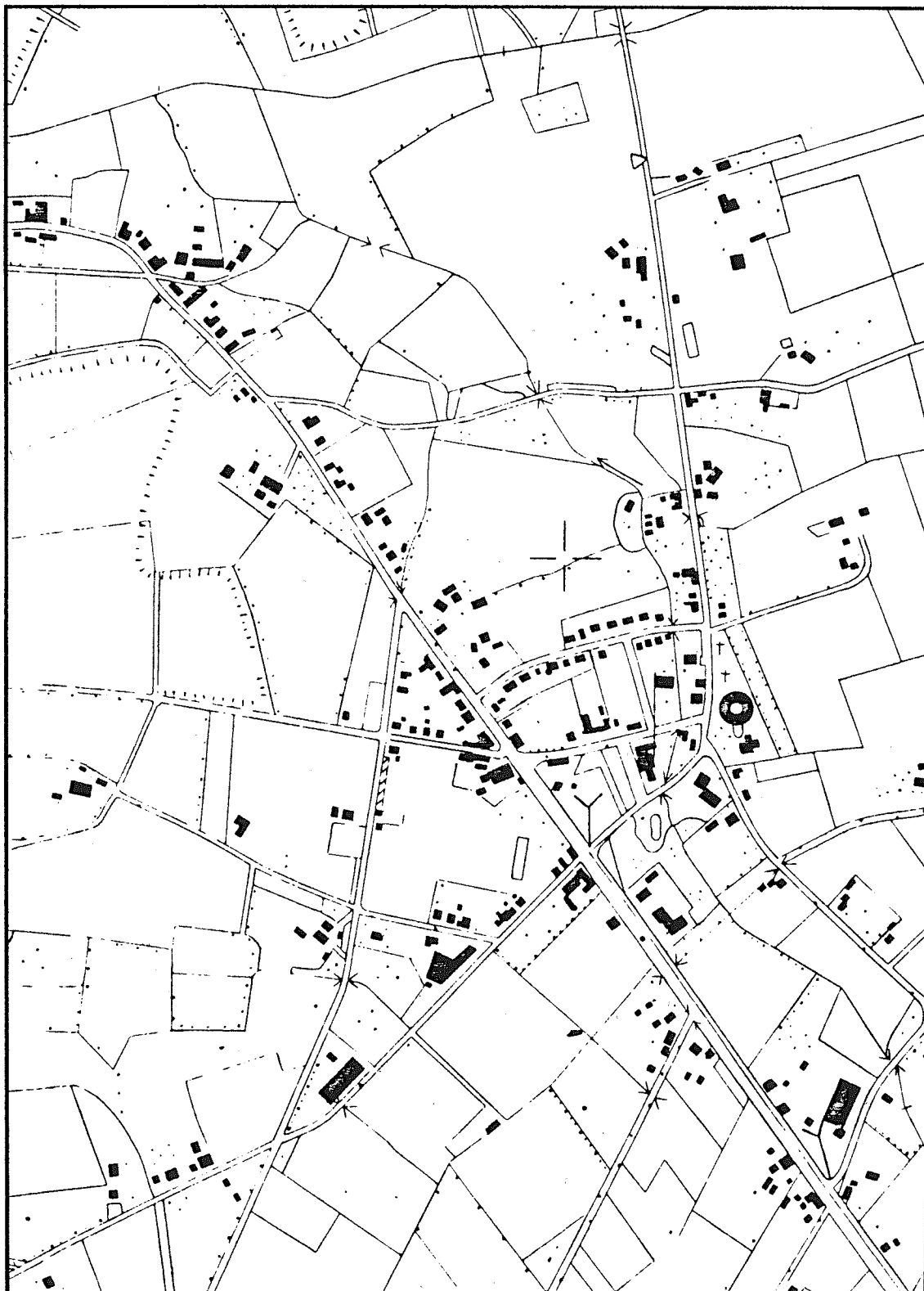
topografische kaart ± 1848

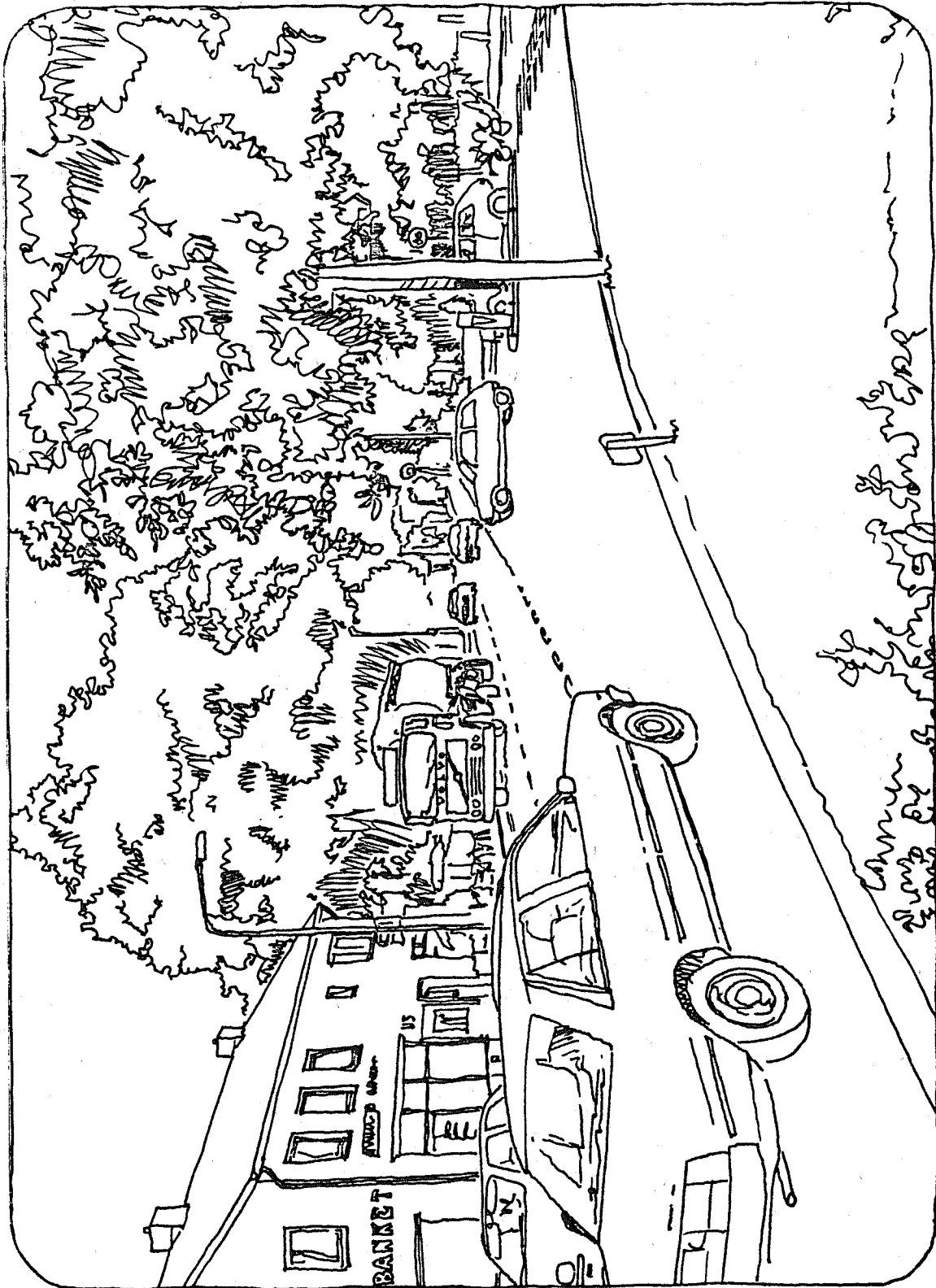
kaart 2



topografische kaart ± 1960

kaart 3





kruising Bisschopstraat met De Aanleg/Gunnerstraat

3. INVENTARISATIE

In de zomer van 1981 is in het kader van een algehele herziening van het bestemmingsplan voor de dorpskom van Weerselo een inventarisatie uitgevoerd van de bestaande situatie. Bij deze inventarisatie is het "oude" dorp Weerselo op twee facetten bekeken.

Deze twee facetten zijn:

1. de stedenbouwkundig ruimtelijke kwaliteit van de ruimte met bebouwing en beplanting;
2. het "groen", zowel naar kwantiteit als kwaliteit.

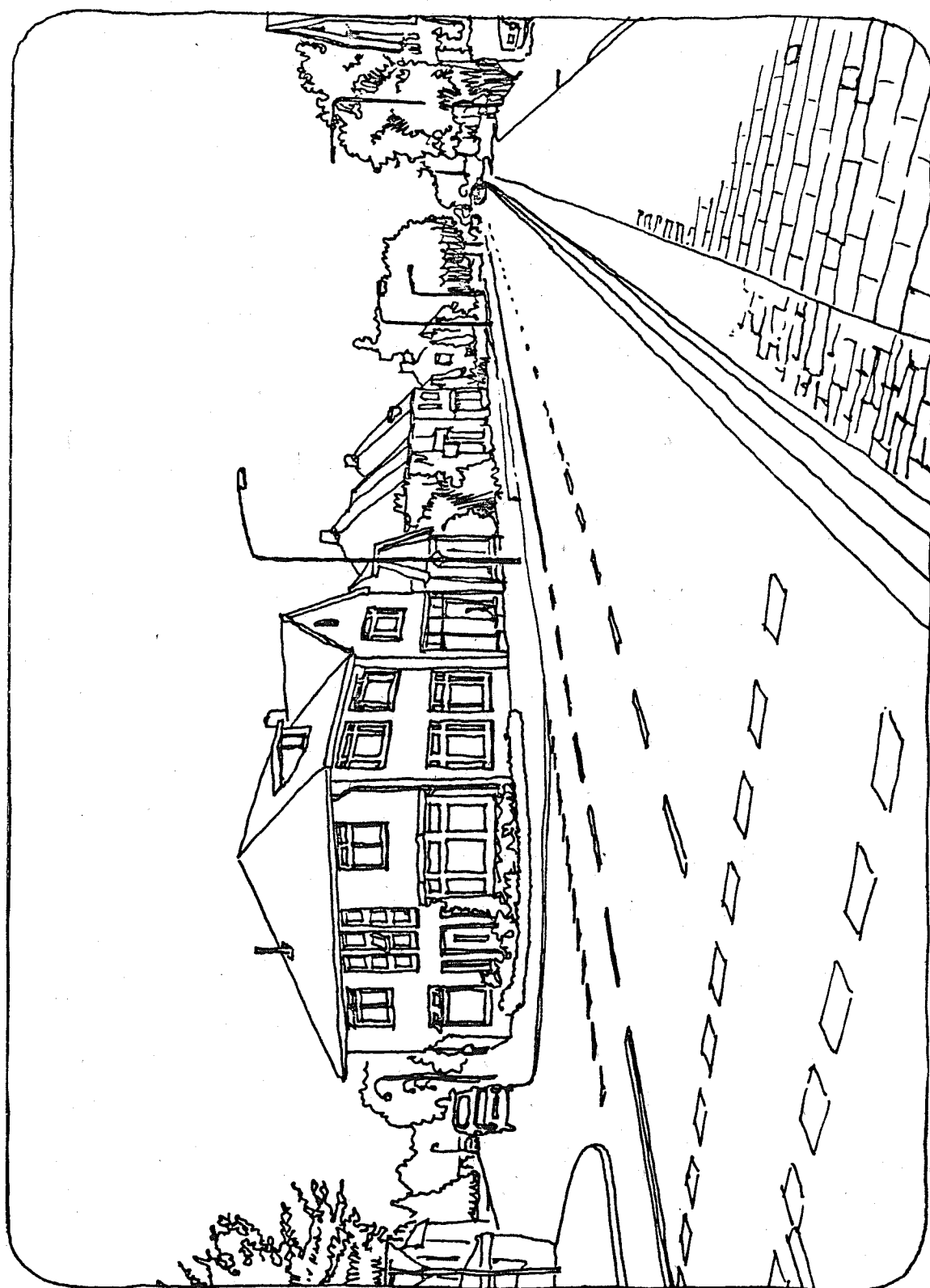
Stedenbouwkundige inventarisatie

Bisschopstraat/Abdijweg

Deze weg, die de verbinding vormt tussen Tubbergen en Oldenzaal, doorsnijdt het dorp op een nadrukkelijke wijze. Dit komt zowel door het lange rechte beloop als door het feit dat de afgelopen jaren het profiel van de weg voortdurend aangepast is aan de groei van het verkeer. Dit heeft geresulteerd in een brede weg zonder "dorpskarakter" waarop veelal hard wordt gereden.

Komend uit de richting Oldenzaal begint aan de zuidzijde van het dorp de bebouwde kom ter hoogte van de voormalige huishoudschool. Gezien het feit dat het gebouw thans niet in gebruik is, is een passende bestemming noodzakelijk, teneinde ongewenst gebruik te voorkomen. Het tegenover de school gelegen boerderijtje vormt met de erfbepanting en het omringende grasland een typisch landelijk geheel.

De kruising van de Bisschopstraat met De Aanleg/Gunnerstraat is problematisch. Niet alleen vanwege het gebrekkige uitzicht vanaf de Gunnerstraat, maar vooral vanwege de hoge rijsnelheden op de Bisschopstraat. Als gevolg van een verbreding van de Bisschopstraat in de zestiger jaren hebben de beide hoekpanden aan de zijde van de Gunnerstraat nog maar een minimaal trottoirtje over.



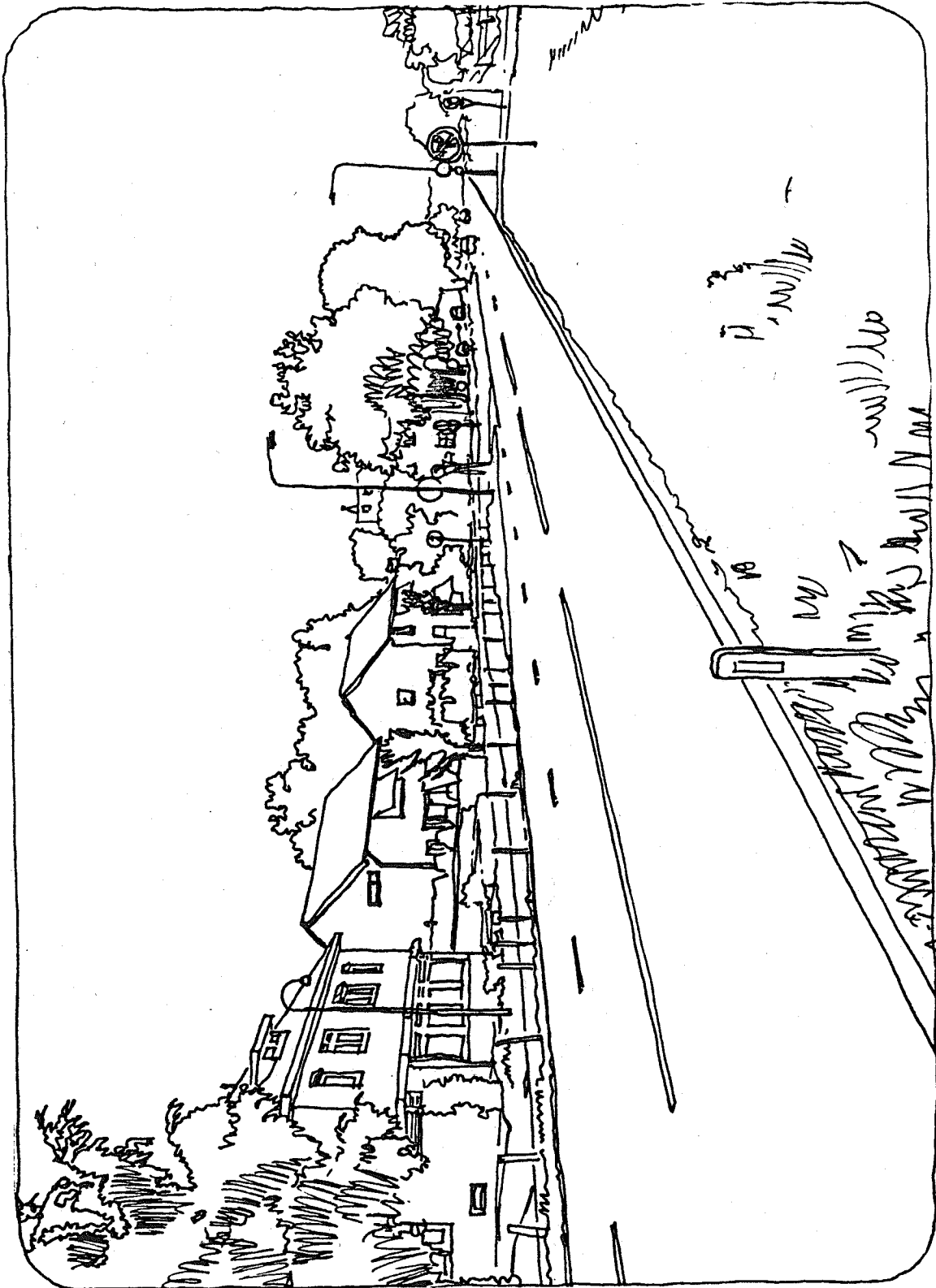
'verstening' van het totale profiel is goed zichtbaar

Rond De Aanleg wordt het ruimtelijk beeld bepaald door enerzijds het hoog opgaande stuk bos met grote eiken in de tuin van het bejaardentehuis "St. Jozef" en anderzijds de weide met grazende koeien voor het gemeentehuis. Stedebouwkundig vormt dit een ongewenste situatie, omdat de afstand tussen het gemeentehuis en de Bisschopstraat zo groot is dat deze ruimte eerder als "leegte" dan als plein ervaren wordt. Een passende bebouwing op deze plaats, gecombineerd met een goed plein voor het gemeentehuis zou het geheel stedebouwkundig evenwichtiger maken.

Aan de overzijde van de Bisschopstraat staan enkele oude grote eiken. Door deze grote bomen, aangevuld met jongere beplanting, wordt de geringe afstand tussen de woonbebouwing en de weg visueel groter. Ter hoogte van de aantakking van de St. Remigiusstraat en de Beltstraat, vroeger een doorgaande kruising maar thans een "bajonet"aansluiting, is de "verstening" van het totale profiel goed zichtbaar omdat de woningen geen voortuin meer hebben. Gelet op de beperkte verkeersfunctie van beide wegen is een afsluiting voor gemotoriseerd verkeer wenselijk, zodat het parkeren bij de winkels verbeterd kan worden. Ter plaatse van de aansluiting van de Ittersbergstraat, tevens het begin van de Abdijweg, wordt het profiel ineens ruimer met als gevolg snelheidverhoging door het gemotoriseerd verkeer. Overigens geldt ook voor de Ittersbergstraat dat het wenselijk is de rechtstreekse aansluiting op de Bisschopstraat op te heffen.

Vanaf de aansluiting van de Weerselerveldweg op de Bisschopstraat, die redelijk overzichtelijk is, heeft men de indruk de bebouwde kom al weer verlaten te hebben, ondanks het feit dat aan de oostzijde van de Abdijweg nog over een grote lengte bebouwing voorkomt. Overigens is in de Abdijweg, door de aanwezige bebouwing en beplanting (vele grote eiken) iets karakteristieks bewaard gebleven.

Van de bebouwing langs de Abdijweg dienen een paar panden apart vermeld te worden. Ter hoogte van de Weerselerveldweg treffen we een gedeelte-



opvallende situering bij oude weg naar 't Stift

lijk ingebouwd boerderijtje aan. Het geheel ontleent zijn charme voornamelijk aan de situering en de combinatie van bebouwing en beplanting. Helaas geeft de naast gelegen weide ongehinderd uitzicht op de achterzijde van de woningen aan De Voortmors, hetgeen minder fraai is. Een afschermdende beplanting zou hier op zijn plaats zijn. Wat meer in noordelijke richting is een keuken-/sanitairhandel gevestigd. Zowel door de architectuur van de bebouwing als het verharde voorterrein past dit niet harmonisch in het geheel.

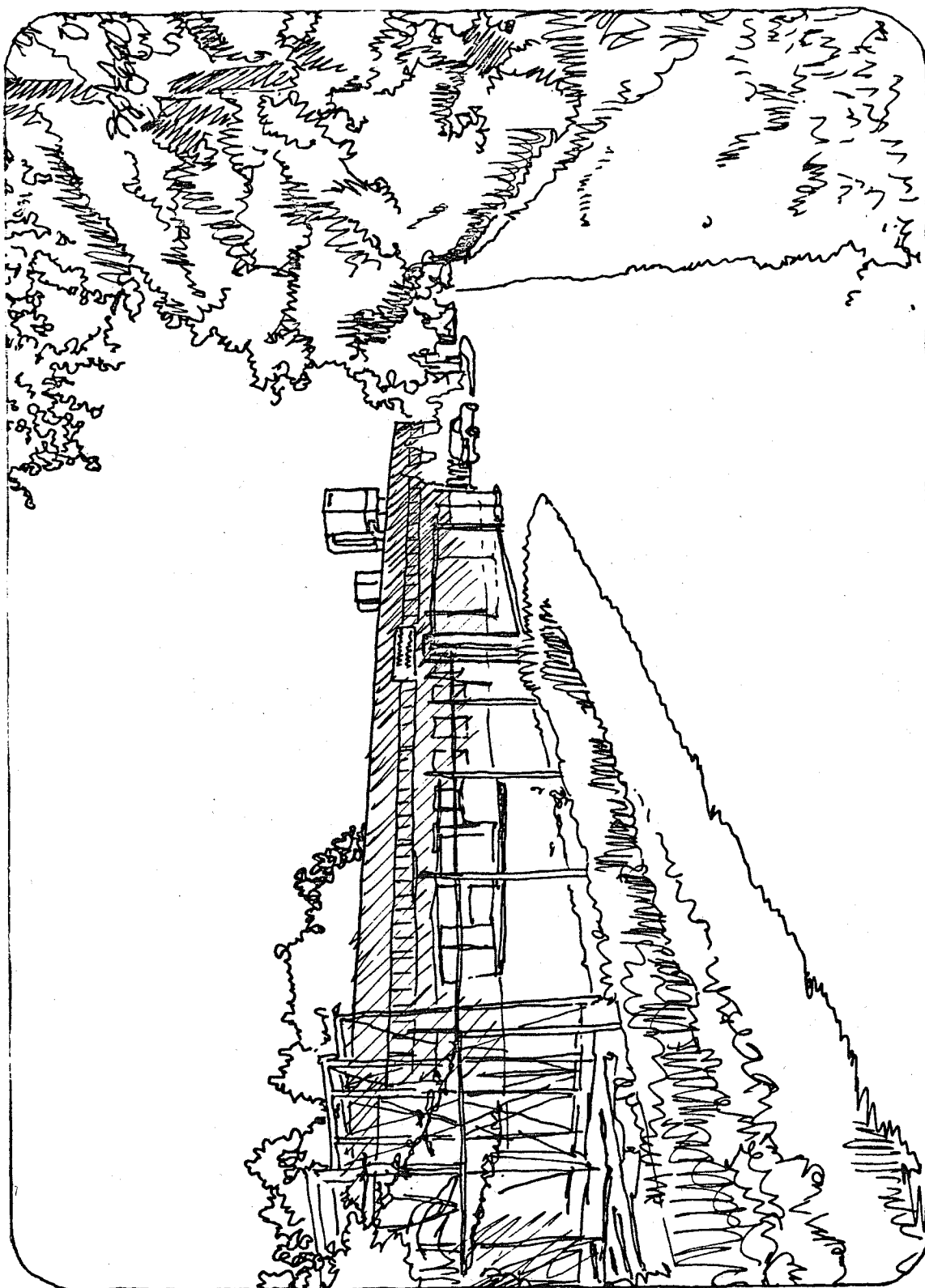
Tussen de Abdijweg en de Bisschopstraat staat ter hoogte van de Voortmorsstraat nog een (voormalige) woning waarin een antiekhandel is gevestigd. De ingeklemde situatie tussen beide wegen is niet gelukkig, omdat de woning met de achterzijde pal op de Bisschopstraat staat. Verder treffen we langs de Abdijweg nog enige winkels en woningen aan, waarbij de situering ter plaatse van de oude weg naar 't Stift opvalt. Daarnaast is hier een vrij groot garagebedrijf met open opstelterrein voor auto's gevestigd. Wanneer de onlangs aangebrachte groensingels wat meer volume hebben gekregen, zal het een en ander minder opvallen.

Tenslotte ligt wat teruggebouwd van de weg de waterzuivering. Door beplanting wordt deze vrijwel geheel aan het oog onttrokken.

Dorpsgedeelte ten westen van de Bisschopstraat

Dit gedeelte van het dorp dat ligt tussen de Echelpoelweg en de Weerselerveldweg heeft een drieledige functie. De recreatieve functie in de vorm van sportvelden ten noorden van de Echelpoelweg. Diverse bedrijven zijn gevestigd aan de Gunnerstraat, terwijl de rest van het gebied hoofdzakelijk door woonbebouwing in beslag wordt genomen.

Ten aanzien van de stedenbouwkundig/ruimtelijke kwaliteiten van dit dorpsdeel zijn een aantal opmerkingen te maken. De vermenging van kleinschalige bedrijvigheid en wonen langs de oostzijde van de Gunnerstraat doet niet onprettig aan evenals de nieuwe bedrijfsbebouwing van "de Gunne". Dit komt voornamelijk door de gelede opzet en de beperkte hoogte van de bebouwing. Wat meer in westwaartse richting krijgt de Gunnerstraat een meer 'industrieterreinachtig' profiel.



het bedrijf op de hoek Gunnerstraat/Weerselerveldweg

Het bedrijf op de hoek Gunnerstraat/Weerselerveldweg is naar het omringende open landschap toe niet afgeschermd.

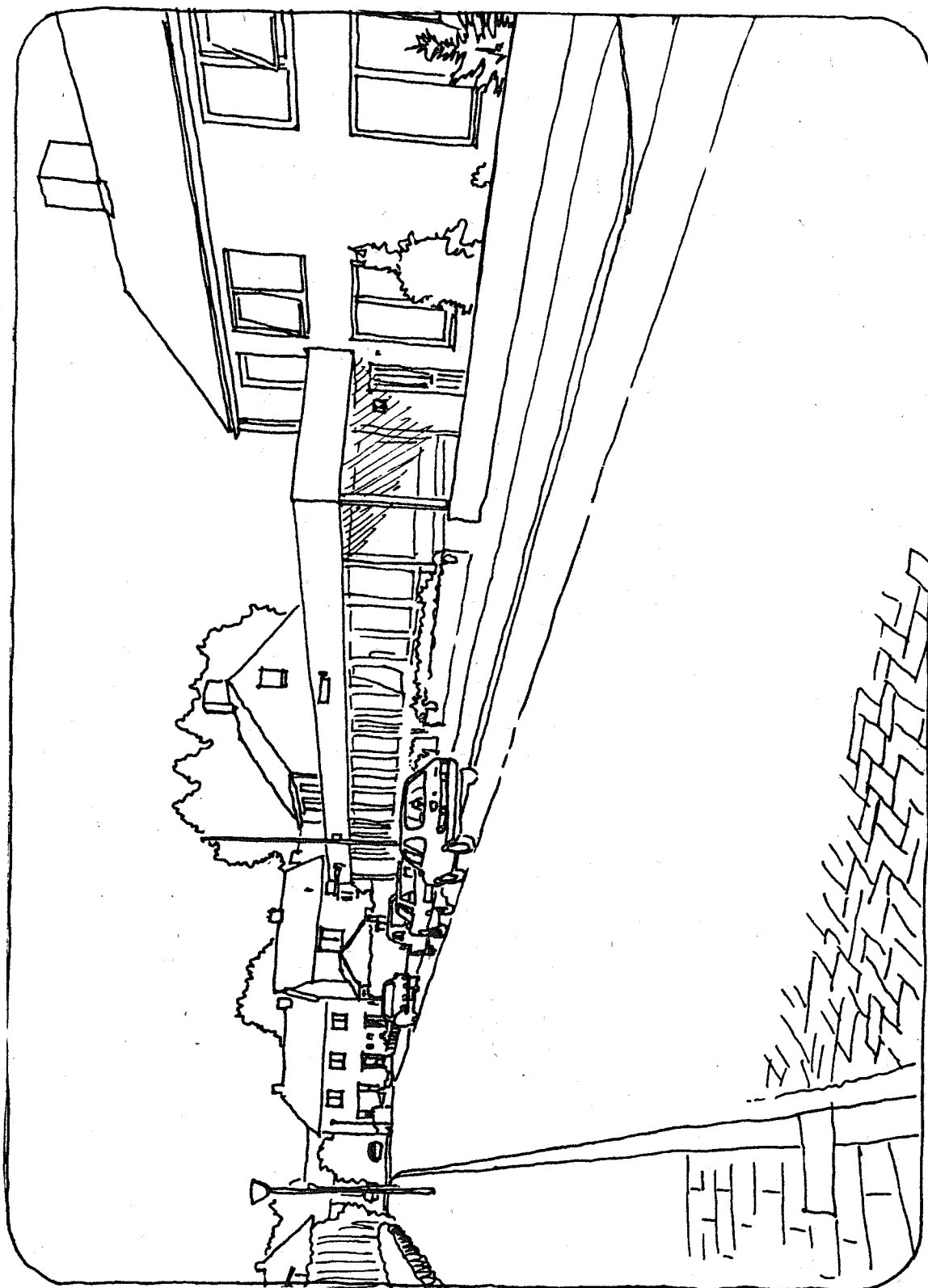
Indien mogelijk zou de bedrijvigheid van dit bedrijf zich op de Gunnerstraat moeten richten en niet op de Weerselerveldweg, zodat het landelijke karakter van dit weggetje behouden blijft. Ten aanzien van de woonbebouwing is op zich niet veel op te merken, alhoewel de weerszijden van de Weerselerveldweg, met aan de ene kant bebouwing in merendeels twee lagen met een kap en aan de andere kant een open landschap met koeien in de wei, nogal met elkaar contrasteren. Door toevoeging van incidentele bebouwing in combinatie met een adequate landschappelijke verzorging kan een minder "harde" dorpsrand gaan ontstaan. Wellicht is aan het een en ander aandacht te besteden in het kader van de ruilverkaveling Weerselo.

Het driehoekige pleintje tussen Ariënsstraat, V.d. Capellenstraat en Schaepmanstraat zou middels een herinrichting aantrekkelijker gemaakt kunnen worden, zowel om er te wonen als te spelen, terwijl er ook nog geparkeerd zou kunnen worden.

De Aanleg/Legtenbergerstraat

In het voorgaande is betreffende De Aanleg reeds gewezen op het contrast tussen enerzijds de "gesloten wand" van hoge eikebomen en anderzijds het gemeentehuis met daarvoor een weide. Achter het gemeentehuis doet zich in ruimtelijk opzicht ook een merkwaardige situatie voor. Door het afbreken van de woningen achter het gemeentehuis en het terugbouwen van de nieuwe R.K.-kerk is er een grote onbebouwde ruimte* ontstaan tussen de achterzijde van het gemeentehuis, het bejaardentehuis "St. Jozef", de nieuwe R.K.-kerk die een erg "gesloten" karakter heeft, en het café aan de Legtenbergerstraat. Bebouwing dan wel herinrichting/beplanting van deze ruimte is wenselijk, mede vanwege de directe nabijheid van de begraafplaats, want ondanks de beukenhaag rondom vormt het toch een open ruimte door het vrijwel geheel ontbreken van hoog opgaand groen.

* Inmiddels is deze ruimte gereduceerd door de uitbreiding van het gemeentehuis, die middels een gelede bebouwing van de achterzijde gestalte heeft gekregen.



er is plaatselijk veel verharding aanwezig

Langs de westzijde van de Legtenbergerstraat treffen we verder aan het gebouw voor maatschappelijke dienstverlening, de brandweergarage en de bibliotheek. Hierbij kan opgemerkt worden dat een brandweergarage voor deze plaats geen passende functie is, terwijl de bebouwing van de beide overige "diensten" te laag is en daardoor stedenbouwkundig zwak. In meer noordelijke richting vinden we langs de Legtenbergerstraat een gecombineerde bebouwing met twee winkels, twee bedrijven en een aantal woningen. Overigens wordt op dit gedeelte van de Legtenbergerstraat veelal (te) hard gereden.

St. Remigiusstraat/Raadhuisstraat

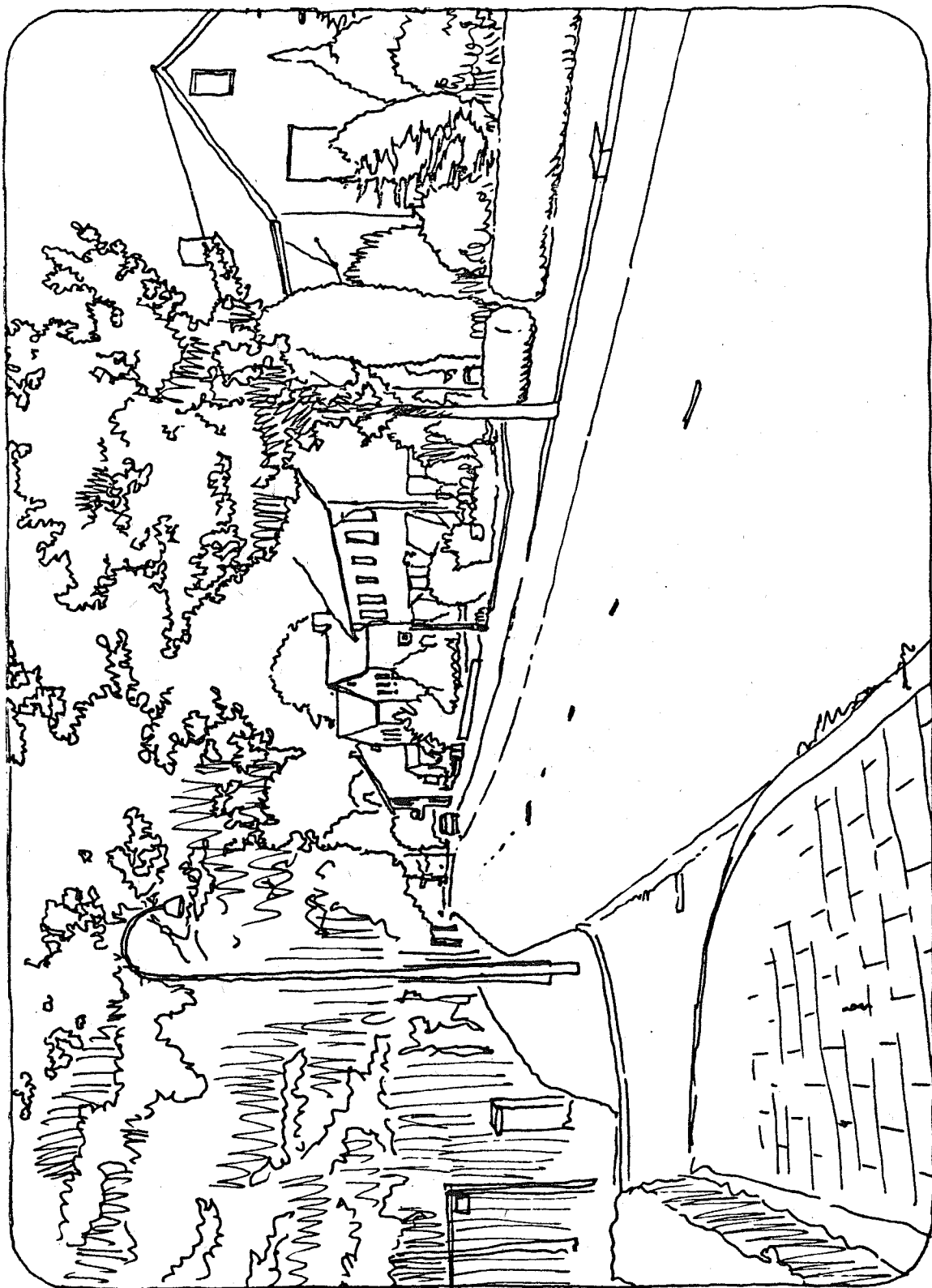
Aan beide straten wordt nauwelijks gewoond, omdat er diverse overige functies een plaats hebben gevonden. In dit verband is te denken aan de gecombineerde kleuter-/basisschool, de Rabobank, het postkantoor en de rijkspolitiepost. Er is ook plaatselijk veel verharding aanwezig. Een juiste plaatsing van bomen kan het beeld een stuk aantrekkelijker maken.

Ittersbergstraat

Een straat met weinig variatie zowel in soort bebouwing als situering. Een herinrichting tot "woonerf" zou het geheel aanzienlijk plezieriger kunnen maken. Overigens valt ook in deze straat op dat ondanks het heuse bruggetje de Lemselerbeek, die dwars door het dorp loopt, vrijwel niet opvalt en ruimtelijk ook nauwelijks meespeelt in het dorp.

De Voortmors

Het uitbreidingswijkje De Voortmors vormt de jongste bebouwing binnen het plangebied. De deels vrijere situering van de woningen en de afwisseling in de profielen, gecombineerd met het vele 'groen' in de tuinen geven het geheel een plezierig uiterlijk. Daarnaast is het handhaven van een groep grote eiken zeer bepalend voor de sfeer in dit gedeelte van het dorp.



Haarstraat met merendeels vrijstaande woningen

Hier bestaat ook de enige mogelijkheid om de aanwezigheid van de Lemselerbeek wat duidelijker te ervaren als men achter de bejaardenwoningen langs loopt. Het heideparkje op de hoek met de Voortmorsstraat vormt een vreemd element, terwijl het dichtzetten van de achterzijde van het boerderijtje tegenover de Weerselerveldweg met coniferen niet passend is in de sfeer van het geheel.

Voortmorsstraat

Vanaf de Abdijweg is van het eerste gedeelte van de Voortmorsstraat het profiel wat verbreed te behoeve van de ontsluiting van De Voortmors. Daarna wordt het weer het landelijke weggetje tussen de bomen wat het altijd geweest is. Aan de Voortmorsstraat grenst een open weide die 's winters als ijsbaan wordt gebruikt en dan binnen het omringende geboomte een gezellige ambiance mogelijk maakt. Aan de overzijde van de Lemselerbeek treffen we nog een drassig stuk grond aan met een gemengde boombeplanting. Het uitzicht van de Voortmorsstraat bij de aansluiting op de Legtenbergerstraat is als slecht te kwalificeren.

Haarstraat

Het begin van de Haarstraat werd tot voor kort gemarkeerd door de oude bebouwing van het bejaardentehuis "St. Jozef". Ook na de voltooiing van de nieuwbouw zal dit ongetwijfeld het geval zijn. In de loop van de jaren is de bebouwing zodanig uitgebreid dat we even verderop aan de Haarstraat weer bejaardenwoningen van hetzelfde complex aantreffen. De overzijde van de straat wordt gevormd door merendeels vrijstaande woningen.

Inventarisatie van het groen

Algemeen

In de dorpskern van Weerselo is het groen in tal van verschijningsvormen volop aanwezig. Het dorpskarakter alsmede de sfeer en het beeld van straten, pleintjes, open ruimten en gebouwen wordt in hoge mate mede bepaald door zowel de hoeveelheid als door het soort groen.

Stedebouwkundig gezien is het groen belangrijk, omdat het groen in de ruimtelijke opbouw van de bebouwing een belangrijke functie heeft. Met bomen, struiken en grasoppervlakken krijgen tal van ruimten pas echt vorm. Wegen, straten, paden, plekken, beken, grenzen en dergelijke kunnen, ruimtelijk gezien, zowel met groen worden versterkt als afgezwakt worden. De verschillen in functie en belangrijkheid kunnen daarbij ook met groen tot uiting worden gebracht. Tussen de bebouwing is het groen belangrijk vanwege haar bindende werking in gevel- en straatwanden. De dichtheid van gevel- en straatwanden bepaalt, samen met de afwisseling in en de hoedanigheid van de open en besloten ruimten, in hoge mate de ruimtelijke opbouw van de dorpskern. Voor het doen van aanbevelingen en het maken van inrichtingsvoorstellen is een gedetailleerde inventarisatie van het groen juist vanuit stedebouwkundig/ruimtelijk oogpunt belangrijk.

Werkwijze

Om inzicht te krijgen in de betekenis van het bestaande groen in de dorpskern is in de zomer van 1981 een gedetailleerde groeninventarisatie gemaakt. Alle bomen, bosjes en struikbeplantingen van enige omvang zijn op formaat, gezondheid en kwaliteit bekeken. De plaats van alle beplantingen alsmede de doorsnede van de boomkronen zijn door schatten, passen en inzichten in het terrein bepaald. De hoogte van de beplantingen is ook geschat en staat achter de soortnamen op de tekening aangegeven. Het grondgebruik alsmede fraaie doorkijkjes en vergezichten vanuit het plangebied op de omgeving zijn ook op de tekeningen aangegeven. (groeninventarisatie tek.nr. 5203 blad 1 tot en met 3). In de nu volgende toelichting wordt het groen per straat of gebied besproken. Ook worden er aanbevelingen gedaan om het groenbestand in Weerselo te kunnen behouden en indien mogelijk te kunnen versterken. Bij het maken van het bestemmingsplan zullen de inventarisatiegegevens en de daarin opgenomen waarderingen gebruikt kunnen worden bij het afwegen van belangen en aspecten.

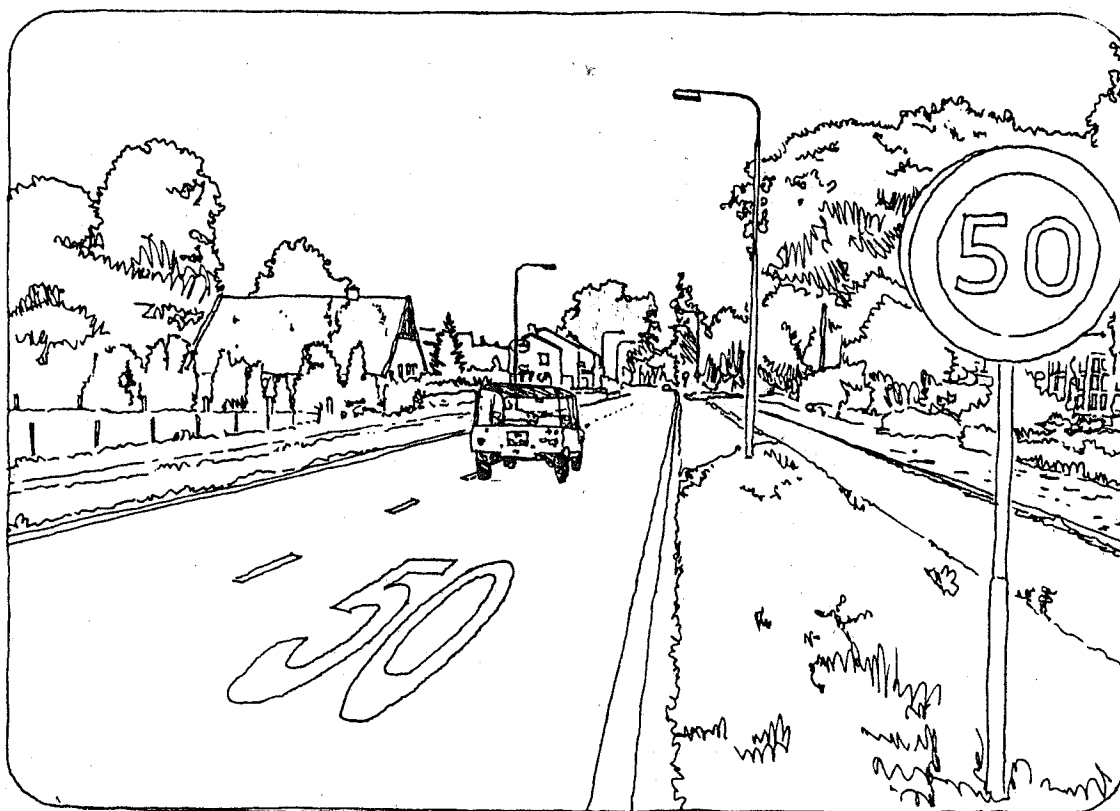
Bisschopstraat en Abdijweg

Komend uit de richting Oldenzaal vormen de bebouwing en het groen bij de aansluiting van de Holtwijkerstraat op de Bisschopstraat slechts

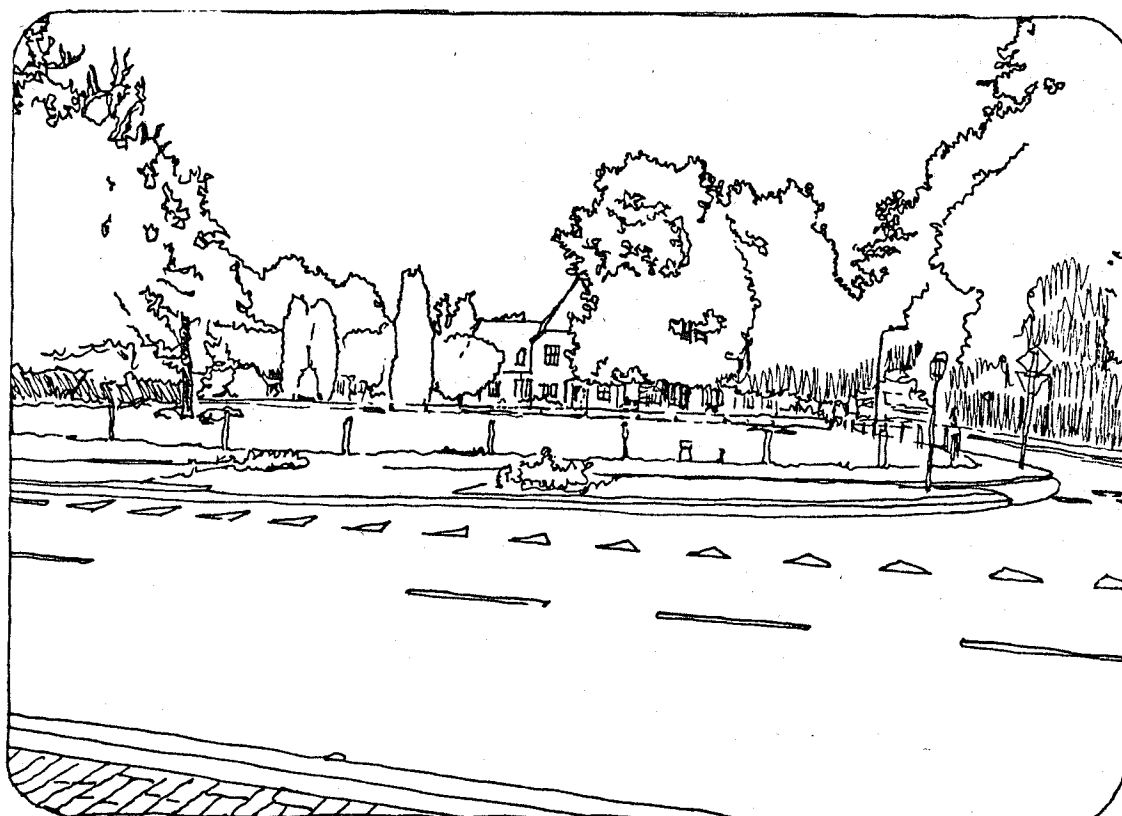
een geringe versmalling in het wegprofiel. Door de aanwezige bomen en de beplantingen valt de grootschalige bebouwing van het garagebedrijf en de gemeentewerf niet erg op. Ook bij de versmalling ter hoogte van de voormalige huishoudschool is relatief weinig van de dorpsbebouwing te zien. Door de beplantingen langs de Echelpoelweg en die rondom het sportveldcomplex, de erfbeplantingen bij de twee boerderijtjes, alsmede de houtwal en grote eiken en essen langs de school, wordt het zicht op de dorpsbebouwing goeddeels ontnomen. Landschappelijk gezien zijn deze beplantingen goed en waardevol. Een minder plezierig effect is echter dat veel weggebruikers, voordat zij daar erg in hebben al in het hart van Weerselo zijn, zonder dat ze hun snelheid hebben aangepast. Door visuele begeleiding van het verkeer kan wellicht ook met nieuwe beplantingen hiertegen iets gedaan worden.

Het hoogopgaande geboomte in de tuin bij het bejaardenhuis St. Jozef vormt een groen zwaartepunt in het silhouet van Weerselo. De open ruimte voor het gemeentehuis, opgebouwd uit de weide en de parkeerplaats, wordt van de zuidzijde duidelijk door dit bos begrensd. De eiken aan de overzijde van de Bisschopstraat, de Amerikaanse eiken langs de St. Remigiusstraat, alsmede de hoogopgaande bomen rondom het gemeentehuis zorgen voor een totale groene omlijsting van deze ruimte. Het beeld en karakter van deze ruimte die zonder meer als één van de markantste van Weerselo kan worden genoemd, wordt dan ook in grote mate bepaald door de hoge bomen. Overigens is het wenselijk, dat het bos van "St. Jozef" een meer openbaar karakter gaat krijgen. De grote bomen aan weerszijden van het gemeentehuis vormen als het ware twee "groene poorten" die de ruimte voor het gemeentehuis afscheiden van de daar achterliggende open ruimte.

Bij de aansluiting van de Weerselerveldweg wordt het beeld op de Bisschopstraat sterk bepaald door de drie grote eiken. In combinatie met de eiken bij het ingebouwde boerderijtje aan de overzijde en de overige bomen langs de Abdijweg is hier ook één van de meer karakteristieke plekken ontstaan. Op deze plaats is goed te zien hoe enkele grote bomen het beeld en het karakter van een plek in positieve zin kunnen bepalen.



komend uit de richting Oldenzaal



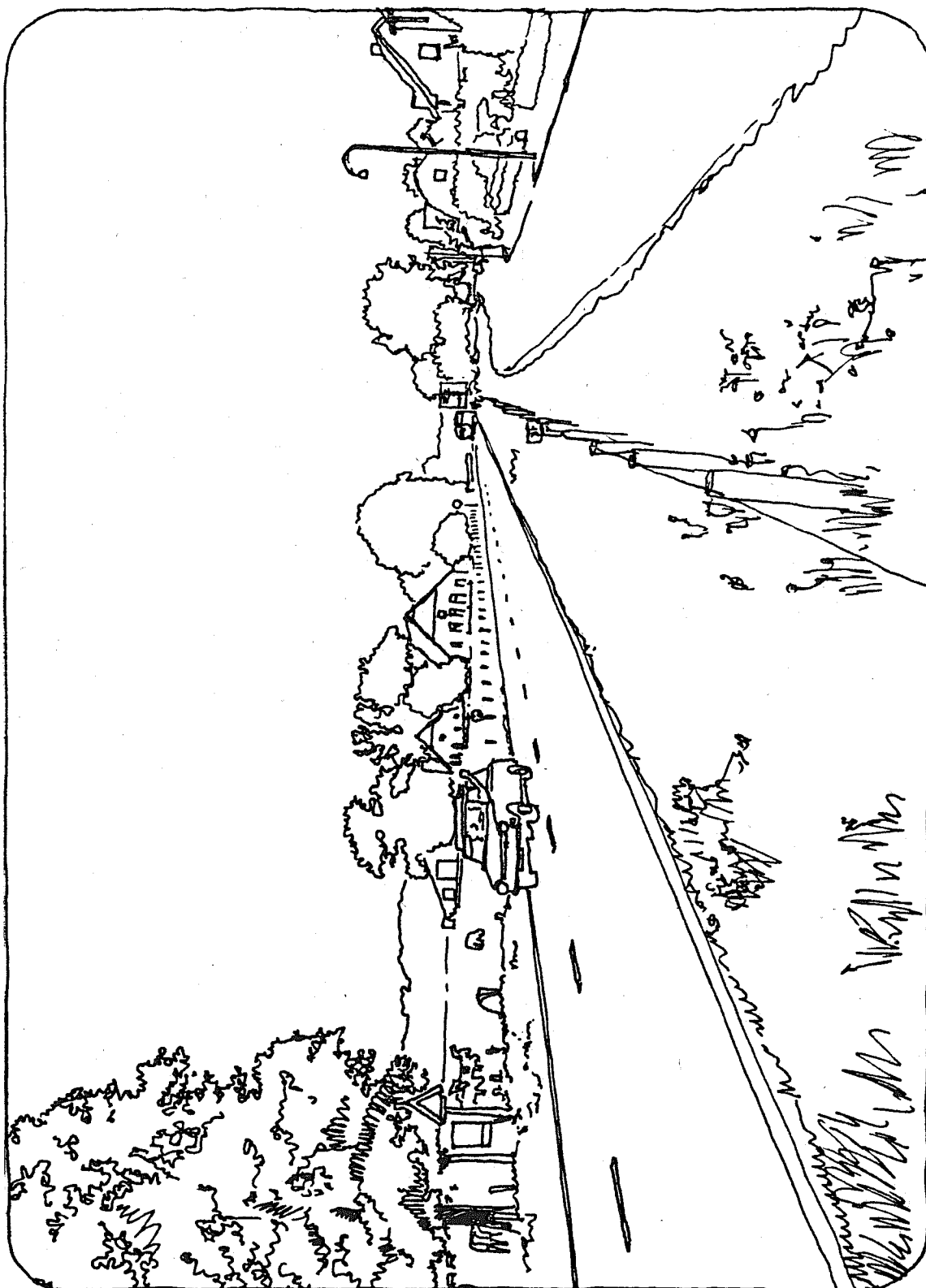
weide voor het gemeentehuis

Ter hoogte van de Voortmorsstraat gaan jonge lindebomen en vier grote eiken in de tussenberm het beeld bepalen. Zij vormen een goede ruimtelijke scheiding tussen de Abdijweg en de Bisschopstraat. Door de massawerking van deze bomen wordt ook de grootschaligheid en de openheid van de Bisschopstraat afgezwakt. Om dezelfde redenen wordt dan ook geadviseerd in de gehele tussenberm tot aan de Ittersbergstraat bomen te planten. Door de bindende werking van het groen zal de bebouwing langs de Abdijweg meer één geheel gaan vormen. Ook de bebouwing tegenover het Stift zal hierdoor ruimtelijk gezien meer gaan aansluiten op de dorpskern.

Ook bij de oversteek naar het Stift vormen de bomen langs de weg en in de tuinen samen met de losjes gerangschikte bebouwing weer één van de meer karakteristieke plekken van Weerselo. Met name de grote kastanjes, berken en linden zorgen door hun grote belevingswaarde en hun bindende werking tussen de gevels voor een fraai geheel. De relatie van deze bebouwing met het Stift, die door de aanleg van de Bisschopstraat is verbroken, kan visueel ruimtelijk hersteld worden door langs het Schoolpad bomen (bijvoorbeeld eiken) te planten. De visuele versmalling van het wegprofiel, die hierdoor na verloop van tijd tevens ontstaat, zal waarschijnlijk ook een afremmende werking op het verkeer op de Bisschopstraat hebben. Ruimtelijk gezien zal aan deze zijde van het dorp als gevolg van nieuwe aanplantingen en bomen, na verloop van tijd een geheel nieuwe entree ontstaan.

Dorpgedeelte ten westen van de Bisschopstraat

De meeste beplantingen komen hier voor binnen de driehoek Gunnerstraat, Robertstraat en Weerselerveldweg. De houtwal langs de Weerselerveldweg vormt met de grote eiken op het boerenerf en in de tuin aan de overzijde, alsmede met het aangrenzende elzenbosje, een bosachtig geheel. Sfeer en karakter van deze plek wordt verstoord door het bedrijfsgebouw op de hoek met de Gunnerstraat. Het bedrijf, dat met name opvalt door de hoge afzuiginstallaties, is meer op de Weerselerveldweg dan op de Gunnerstraat



de 'nieuwe' Bisschopstraat (links) en de oude Abdijweg (rechts)

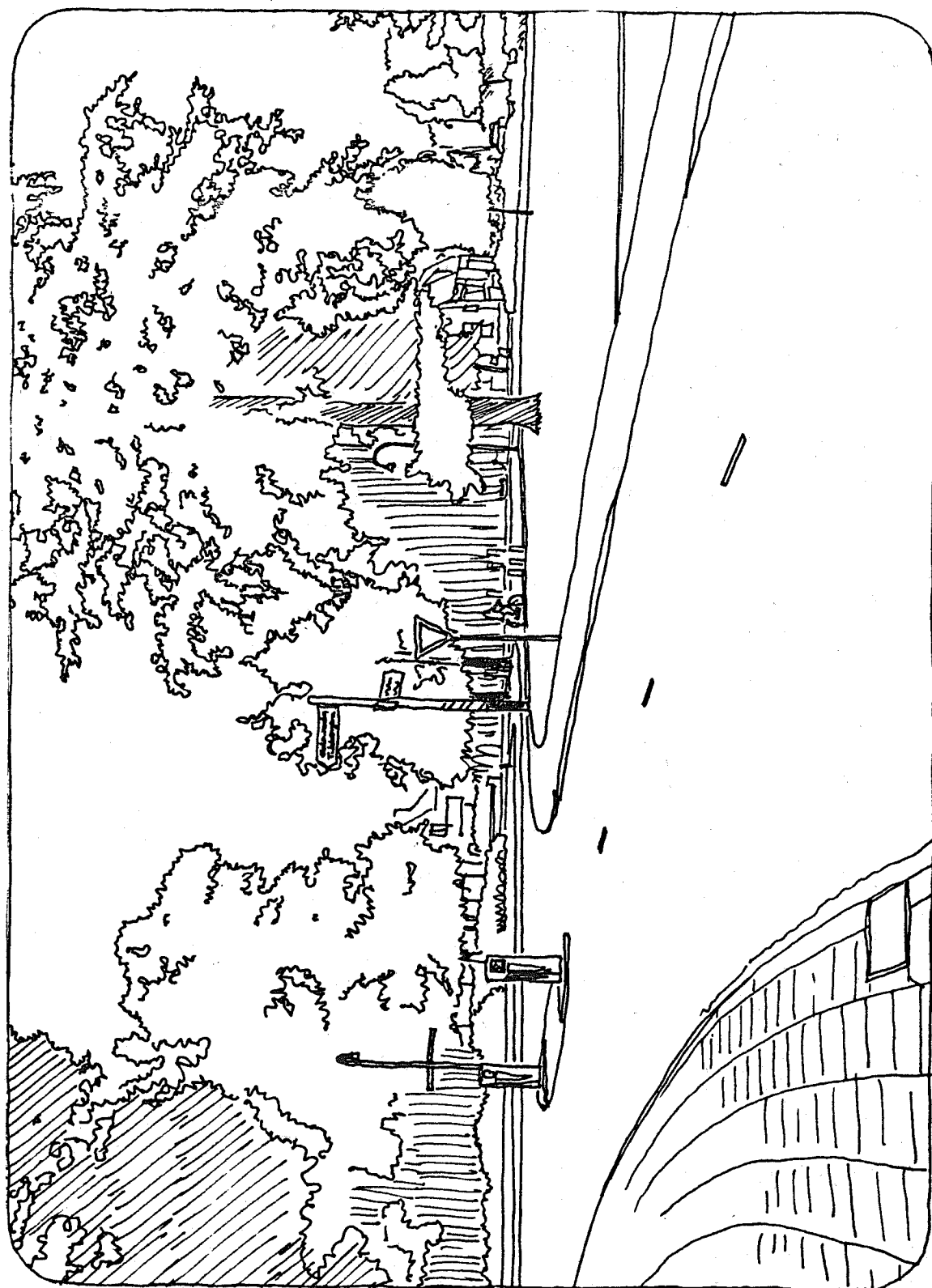
georiënteerd. Door de aanleg van boom- en struikbeplanting, maar met name door het bedrijf meer op de Gunnerstraat te oriënteren, kan het bedrijf beter landschappelijk ingepast worden. Het grote bedrijfsgebouw van "de Gunne" dat tegen het bosje is gebouwd doet door de groenaanleg niet onprettig aan.

In de overige straten binnen dit gebied komen met uitzondering van de groensingel rondom het achtererf bij de winkels, geen beeldbepalende beplantingen en bomen in de straten voor. Van enig verband tussen het groen in de eerder genoemde driehoek en dat in de woonstraten is dan ook geen sprake. Door het ontbreken van bomen in de straten is de overgang tussen het landschap en de bebouwing langs de Weerselerveldweg erg hard en abrupt. In de Gunnerstraat is mede door de grote afstand tussen de voorgevels en de rijbaan sprake van een erg open straatprofiel. Het driehoekige grasveldje met Amerikaanse eiken zorgt echter wel voor een plezierige afwisseling in het straatbeeld. De gebruikswaarde van dit groen is door de inrichting van zowel het grasveld als van de omliggende straten beperkt. De kinderen kunnen echter ook gebruik maken van het kleine speelplaatsje achter de woningen van de zuidzijde van het pleintje.

De Aanleg/Legtenbergerstraat

De ruimte achter het gemeentehuis behoort evenals de ruimte ervoor, tot een van de meer karakteristieke plekken binnen het dorp. De grote eiken*, berken en beuken achter het gemeentehuis, alsmede de grote beuken bij de kerk bepalen de sfeer en het beeld in positieve zin. De ruimte wordt echter niet aan alle kanten door bebouwing of groen omsloten. Met name bij de begraafplaats en tussen de kerk en de Haarstraat komen gaten in de "omlijsting" voor. De ruimte heeft dan ook niet die allure die bij een dergelijke plek in het dorp past. Dit geldt overigens ook voor de ruimte voor het gemeentehuis. Hoewel beide ruimten de meest aangewezen plaats zijn voor een duidelijke centrumvorming binnen het dorp heeft dit proces hier tot nu toe nog niet plaatsgevonden.

* Inmiddels gekapt t.b.v. nieuwbouw gemeentehuis.



onbebouwde ruimte tussen gemeentehuis en R.K.-kerk

Door herinrichting, eventuele nieuwe bebouwing en groenaanleg kan de centrale ligging en functie van deze plek meer vorm worden gegeven. Het voortbestaan van de waardevolle bomen kan daarbij het best gewaarborgd worden, indien in een vroeg stadium voor het gehele gebied een inrichtingsplan wordt gemaakt.

De Legtenbergerstraat vormt één van de historische "dragers" van de ruimtelijke structuur van Weerselo. Het eerste deel van de straat heeft daardoor een eigen karakter. Het café met de grote linden op de hoek met de St. Remigiusstraat, de grote bruine beuk en de beukenhaag bij de begraafplaats, alsmede de bomen bij de afslag naar Nijstad en het Trefpunt en de oudere bebouwing leveren hieraan een belangrijke bijdrage. Met meer bomen in het straatprofiel kunnen het beeld en de functie van de weg binnen het stratenpatroon nog worden versterkt.

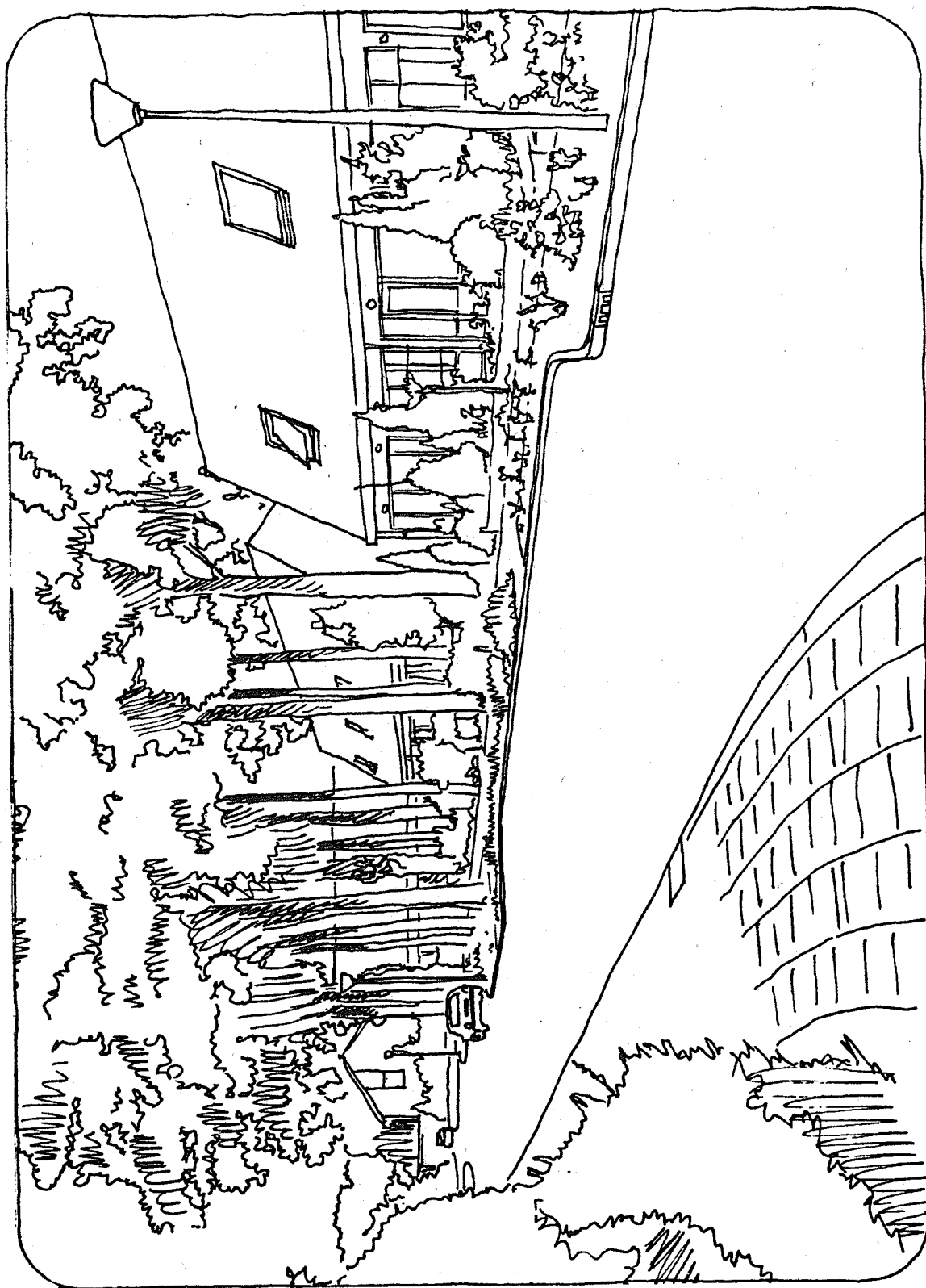
Het bosje en de grote bomen op het erf van de oude boerderij aan de Jochemsbeek vormen een groen tegenwicht bij het Trefpunt. Voorbij de "groene poort", die door deze beplanting met die aan de overzijde wordt gevormd, maakt het dorpse karakter van de weg geleidelijk plaats voor dat van een weg in het buitengebied.

St. Remigiusstraat/Raadhuisstraat

De grote Amerikaanse eiken en de bomen in de schooltuin bepalen het beeld van de St. Remigiusstraat. Doordat de bebouwing vrij dicht op de straat is gebouwd, maakt de straat zomers een aantrekkelijke, besloten en groene indruk. Door het ontbreken van grote bomen is de Raadhuisstraat erg open. Mede door de aanwezigheid van veel verhardingen maakt deze straat geen aantrekkelijke indruk. Ook hier kunnen bomen het straatbeeld verfinaien.

Ittersbergstraat

De invloed van bomen en beplantingen is alleen aan het begin en het eind van de straat merkbaar. Door het planten van bomen in de straat



groep grote eiken die is gehandhaafd

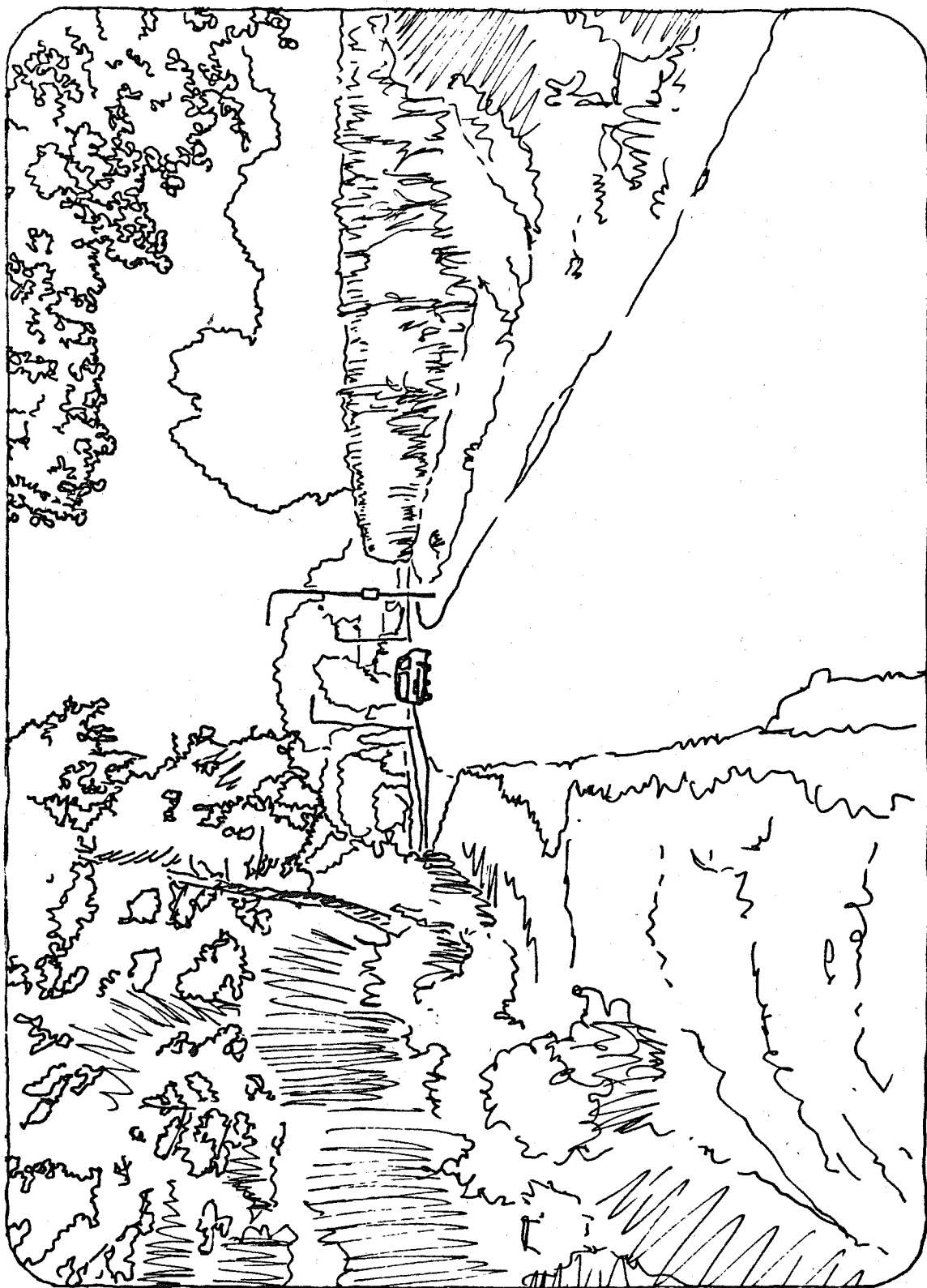
en/of in de voortuinen, al dan niet in combinatie met een herinrichting (woonerf), kan de straat veel aantrekkelijker worden gemaakt. Door het met bomen accentueren van de loop van de Lemselerbeek het voetpad naar de school en de verbreding van de weg bij de aansluiting op de Abdijweg, kan de ruimtelijke variatie in deze straat aanzienlijk toenemen.

De Voortmors

De uitbreiding de Voortmors maakt nu al een overwegend groene indruk. In de meeste staten is één van de (soms ook beide) trottoirs in het profiel veranderd in een groenstrook of bij de aangrenzende tuinen gevoegd. Hierdoor is er een gevarieerde opbouw in de straatprofielen ontstaan. Het straatbeeld wordt niet zozeer bepaald door de meidoorn-boompjes in de groenstroken, maar door de vele opgaande heesters en bomen in de tuinen. Met name in de straten met de vrijstaande woningen is nu al sprake van een zeer groen en besloten profiel. Een bijzonder sfeervolle hoek vormen de bejaardenwoningen langs de Lemselerbeek. Hier zijn bestaande groepen hoge eiken en een groep grote wilgen in het plan gehandhaafd. Het voetpad achter de woningen is één van de weinige plaatsen waar men in contact komt met de beek. Aanbevolen wordt de beek meer met groen te benadrukken en op meerdere plaatsen voetpaden en andere contactmogelijkheden met de plek te maken. Evenals de eerder genoemde historische "dragers" zijn de beken altijd zeer bepalend geweest voor de structuur van Weerselo. Door het versterken van de loop van de beek zal de natuurlijke opbouw van de oudste delen van Weerselo weer beter zichtbaar worden.

Voortmorsstraat

Bij de aansluiting op de Abdijweg is het profiel van de Voortmorsstraat breed en open van karakter. Van hieruit heeft men een fraai uitzicht op de kleine bolronde es en het achterliggende landschap. Voorbij de afslag naar de Voortmors wordt het profiel aanzienlijk smaller en gaan



het landelijke weggetje tussen de bomen (Voortmorsstraat)

groepen grote eiken, populieren en elzen het beeld bepalen. Het moerasbosje met elzen en wilgestruiken vormt mede gezien de daarin voorkomende kruidachtige planten en vogels een fraai stukje natuur binnen het plangebied. Bij de Lemselerbeek zijn aan weerszijden fraaie doorkijkjes. Aan de zuidzijde stroomt de beek langs een lager gelegen weide (de ijsbaan). De loop van de beek wordt door de kade, de hoge populieren en enkele elzen fraai geaccentueerd. De weide zelf ademt een sfeer van rust en stilte en wordt nagenoeg geheel omsloten door opgaande inheemse beplantingen in de aangrenzende tuinen.

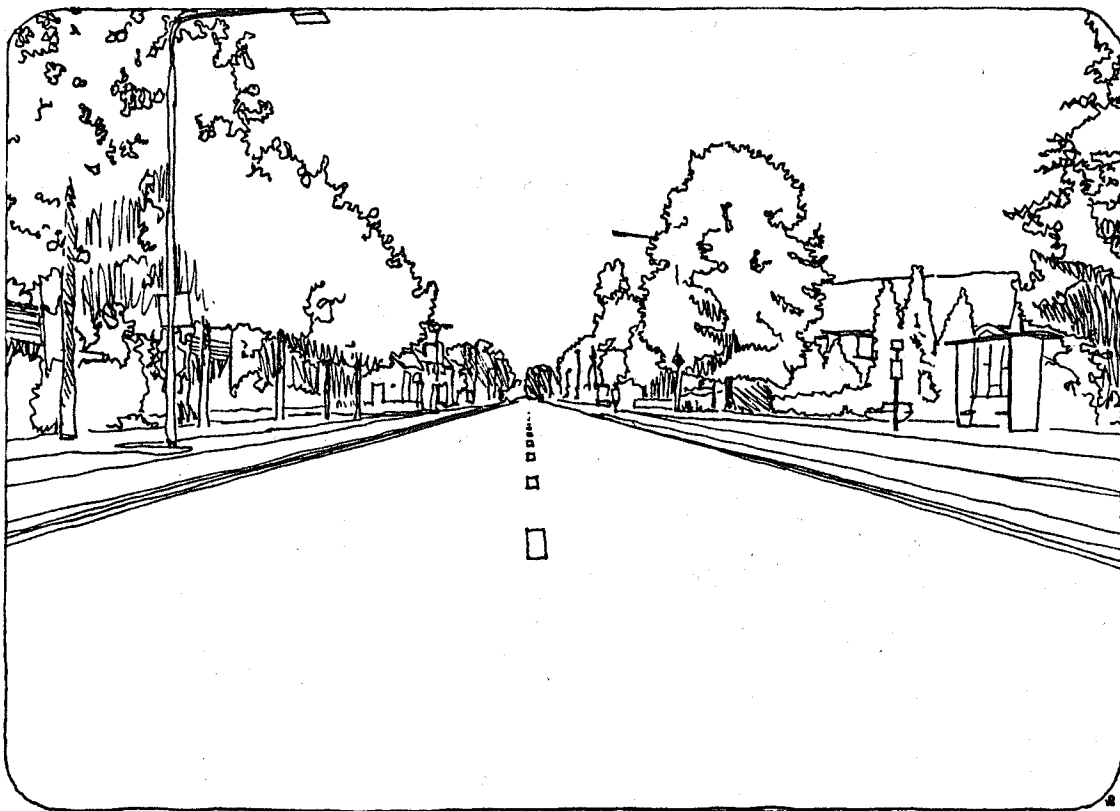
Aan de overzijde van de Voortmorsstraat tekenen hoge populieren en wilgen de beek fraai af in het landschap. De grote eiken en essen op de (voormalige) kavelgrenzen op de achtergrond geven het geheel een enigszins parkachtig aanzien. Bij de aansluiting op de Legtenbergerstraat is de beplanting in de houtwal langs de Voortmorsstraat zeer gevarieerd. Door de beplanting aan de overzijde ontstaat hier een zeer besloten profiel. Het uitzicht op de viersprong is hierdoor echter slecht.

De Haarstraat

Aan het begin van de Haarstraat vormen de grote eiken en de kastanje in de tuin bij het bejaardentehuis St Josef als het ware een groene poort. Hierdoor wordt de ruimte achter het gemeentehuis in deze richting afgesloten. De eiken langs de Haarstraat op de grens met het landschap lopen door tot in het buitengebied. Samen met de eiken langs de Nijstadweg zorgen zij voor een geleidelijke overgang naar het landschap.

De Weerselerbeek wordt hier vanaf de Aanleg tot aan de plangrens bij de Holtwijkerstraat door elzen en opgaande wilgen begeleid. Door deze beplantingen is vanaf de Haarstraat zomers nauwelijks iets te zien van de Bisschopstraat. Bij de kruising van de beek met de Holtwijkerstraat vormen de twee bosjes en de aangrenzende houtwallen een nagenoeg bosachtig geheel. De grootschalige gebouwen van het garagebedrijf en de gemeentewerf vallen vanaf de Haarstraat dan ook niet op. De bosjes en

houtwallen hebben een behoorlijke omvang en zijn wat betreft de houtsoorten en kruiden zeer gevarieerd samengesteld. Door de rijke samenstelling en vanwege hun functie in het landschap wordt geadviseerd deze bosjes als zodanig te bestemmen.



Brede rijbaan Bisschopstraat.

4. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

Vooral de groei van de bevolking en de toename van het gemotoriseerde verkeer in de jaren na 1950 hebben geleid tot een belangrijke wijziging van de ruimtelijke karakteristiek van Weerselo.

Het meest duidelijk is dit gebeurd in de Abdijweg en Bisschopstraat. De vroegere erf- en verblijfsfunctie van deze weg is nagenoeg verdwenen ten gunste van de stroomfunctie voor het autoverkeer door verbreding van de rijbaan en aansluitende verhardingen. Het aanbrengen van voorzieningen als parallelwegen, heeft de erffunctie zelfs afgescheiden. Het bebouwen van open ruimten heeft vooral plaatsgevonden langs het gedeelte van de Bisschopstraat tussen Gunnerstraat en Weerselerveldweg. Ook achterterreinen zijn steeds verder in bezit genomen door bebouwing en daarmee samenhangend gebruik (opslag, parkeren e.d.).

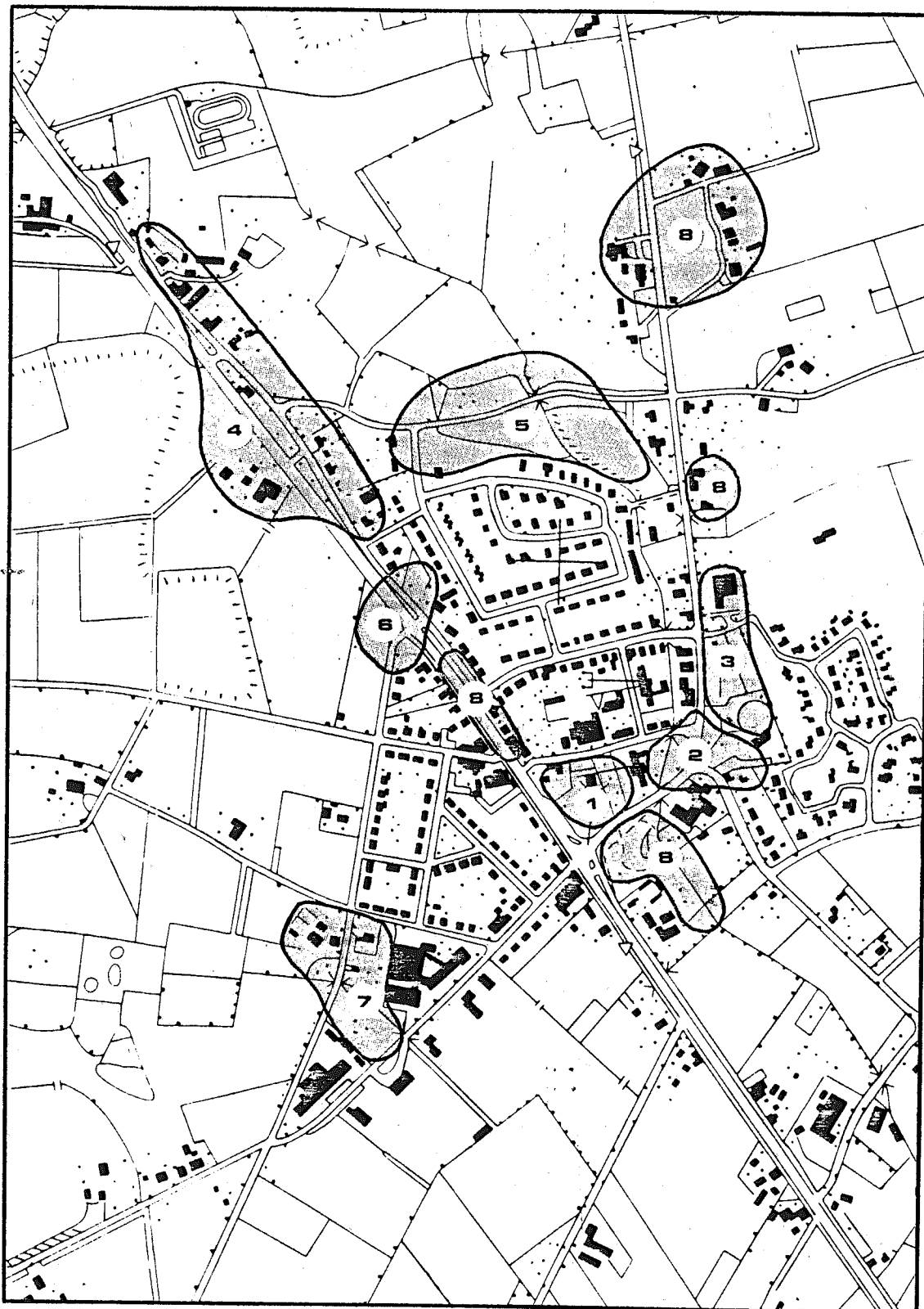
Langs de in hoofdstuk 2 genoemde "dragers" van de ruimtelijke structuur zijn echter nog elementen aanwezig die het karakter van Weerselo sterk visueel beïnvloeden. Deze "karaktertrekken" worden voornamelijk gevormd door groenelementen en open ruimten. Aangezien er in architectonisch opzicht weinig historisch waardevolle bouwwerken behouden zijn gebleven, is de ruimtelijke karakteristiek dan ook meer van stedenbouwkundige aard. *Bij nieuwe ontwikkelingen zal er naar gestreefd moeten worden om elementen, die nu een wezenlijk onderdeel van de karakteristiek van Weerselo vormen, te handhaven, te versterken en te integreren.*

Het gaat hierbij om de volgende elementen (zie kaartje 4):

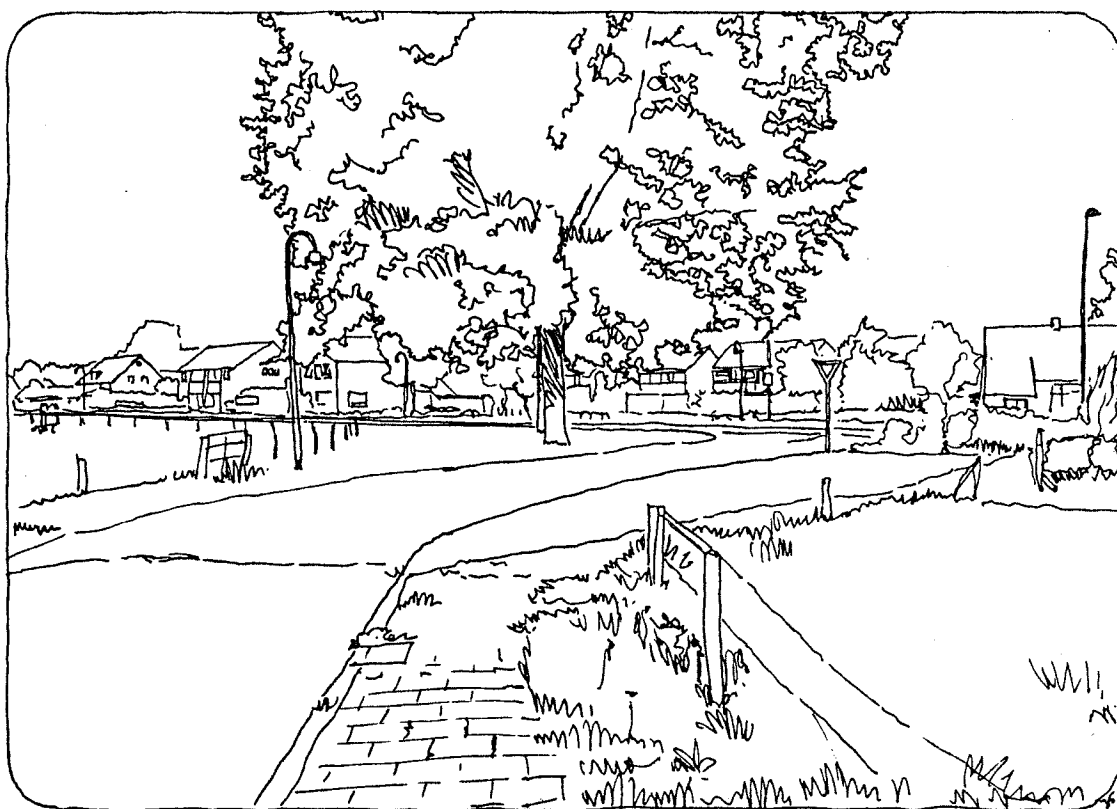
1. Raadhuisplein met de directe omgeving;
2. ruimte die gevormd wordt door de achterzijde van het raadhuis, de kerk, het café op de hoek van de St. Remigiusstraat en het bejaardentehuis "St. Jozef";
3. het gebied dat gevormd wordt door het kerkhof, de bibliotheek, Trefpunt, boerderij, open ruimte, beek;
4. de verspreide bebouwing langs de Abdijweg;

ruimtelijke karakteristiek

kaart 4



5. de open ruimte, bosjes, ijsbaan, esje langs weerszijden van De Voortmors;
6. oude bebouwing en landelijk gebied ter hoogte van de aansluiting van de Weerselerveldweg op de Bisschopstraat;
7. bosjes langs de Gunnerstraat en de agrarische bebouwing met erfbeplanting ter hoogte van de Robertstraat;
8. diverse bebouwing, erven, beplantingen waaraan de historische situatie (agrarische functie) nog kan worden afgelezen.



Aansluiting Weerselerveldweg op Bisschopstraat.

5. VERKEER EN WEGENPATROON

De Bisschopstraat vormt een onderdeel van de doorgaande route Hardenberg-Oldenzaal en heeft een regionale functie. Juist daarom is deze straat (zoals reeds genoemd) uitgebouwd ten gunste van de stroomfunctie en ten koste van de erffunctie. Met een verkeersintensiteit van ± 7000 motorvoertuigen per etmaal, waarvan $\pm 16\%$ vrachtverkeer, kan zonder meer worden gesteld dat de Bisschopstraat de verkeersveiligheid in het dorp in hoge mate beïnvloedt (de specifieke ruimtelijke gevolgen en bezwaren zijn in het vorige hoofdstuk al aan de orde geweest). De Bisschopstraat is immers een belangrijk element in Weerselo, omdat een niet onaanzienlijk deel van de voorzieningen langs deze weg is gesitueerd.

Bovendien is er een aantal belangrijke kruisrelaties voor het interne verkeer (zowel voetgangers, fietsers als auto's).

De aandacht dient daarom met name gelegd te worden op de verkeersveiligheid.

Met betrekking tot dit probleem zijn in principe twee oplossingen mogelijk (zie losse bijlagekaart 5):

A. Omlegging van de weg buiten het dorp

Een omlegging aan de noordoostzijde van Weerselo is om twee redenen niet gewenst. In de eerste plaats zal dit een belangrijke aantasting van het landschap betekenen en in de tweede plaats zal de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp op lange termijn geblokkeerd worden.

Een omlegging aan de zuidwestzijde van Weerselo is beter voorstelbaar. Ook hier zal echter sprake moeten zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Een beleid dat gericht zou zijn op een zodanige omlegging, kan alleen gestalte krijgen met medewerking van de provinciale overheid. *Gelet echter op de verkeersintensiteiten op deze weg, is deze medewerking in ieder geval op korte termijn niet te verwachten.*

B. Reconstructie van het huidige tracé*

De reconstructie zal gericht moeten worden op het sterker benadrukken van de erffunctie van de weg door verbetering van het winkelklimaat en het woon- en leefklimaat in het algemeen en op de verhoging van de verkeersveiligheid.

Er kunnen maatregelen worden getroffen die een *snelheidsbeperkende werking* hebben op het rijgedrag van het gemotoriseerd verkeer in de bebouwde kom. Zoals:

- versmalde rijstroken;
- verschil in kleur en/of soort verharding;
- versterking poortfunctie bijvoorbeeld door beplanting;
- ingrijpende reconstructie door de aanleg van (brede) middenbermen.

Doorbreking van het rechtlijnige karakter van de weg zal door het *aanbrengen van dwarsaccenten* doorbroken kunnen worden (zie kaartje 6):

- ten zuiden van de voormalige huishoudschool, in combinatie met voetpad/fietspad Nijstad - sportcomplex;
- kruispunt Gunnerstraat - Aanleg;

In de Gunnerstraat zou eenrichtingsverkeer ingesteld kunnen worden (vrachtverkeer);

- St. Remigiusstraat - Beltstraat;
- aansluitpunt Weerselerveldweg;
- aansluiting Voortmors.

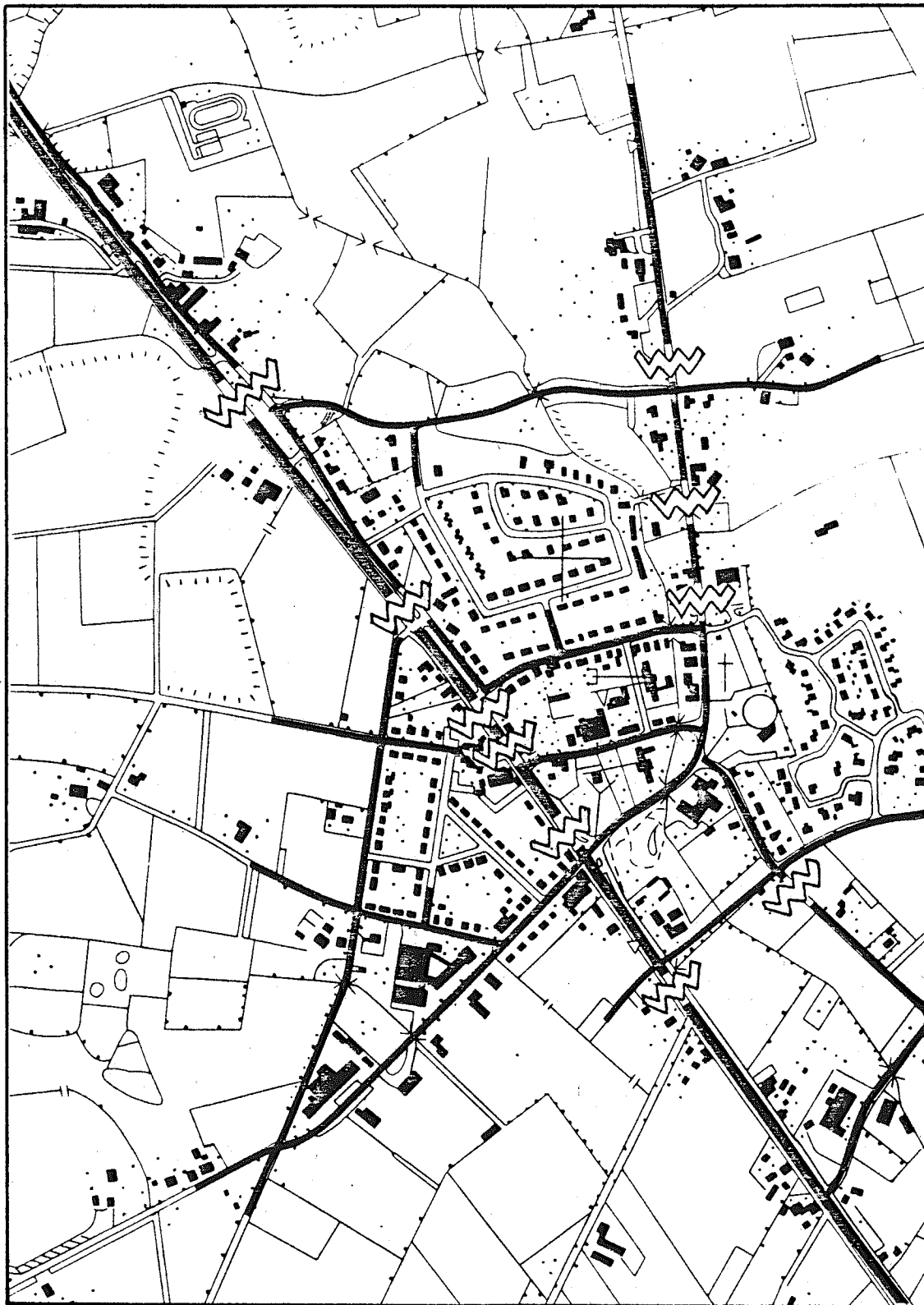
Daarnaast is er nog een aantal aspecten met betrekking tot het wegenpatroon in en rond Weerselo (zie losse bijlagekaart 5).

Zo kunnen worden genoemd de Legtenbergerstraat en de Haarstraat. Beide wegen verzorgen externe relaties met onder andere Reutum, Ootmarsum en Rossum. Het is niet alleen herkomst- en bestemmingsverkeer dat deze locale hoofdwegen belast, doch ook bestaat een deel uit doorgaand verkeer. Het merendeel passeert hierbij de Aanleg en daarmee "het hart" van het dorp.

* Inmiddels heeft de Provinciale Waterstaat de globale gemeentelijke voorstellen nader bestudeerd en uitgewerkt, en zullen deze gefaseerd worden uitgevoerd.

dwarsaccenten (W)

kaart 6



In de structuur zal daarom gezocht dienen te worden naar een oplossing die het onnodig maakt om het eigenlijke dorpsgebied te belasten. Daarnaast zullen binnen de weggedeelten die een onderdeel vormen van het dorpsgebied, adequate maatregelen de verkeersveiligheid kunnen verhogen.

Voor de Legtenbergerstraat zijn de punten, die hiervoor in aanmerking komen:

- het kruispunt gevormd door Voortmorsstraat en Eertmansweg;
- ter hoogte van het Trefpunt en de hiervan ten noorden gelegen boerderij, in combinatie met het voetpad langs de ijsbaan;
- ter hoogte van het Trefpunt en de Ittersbergstraat;
- het aansluitpunt van de St. Remigiusstraat.

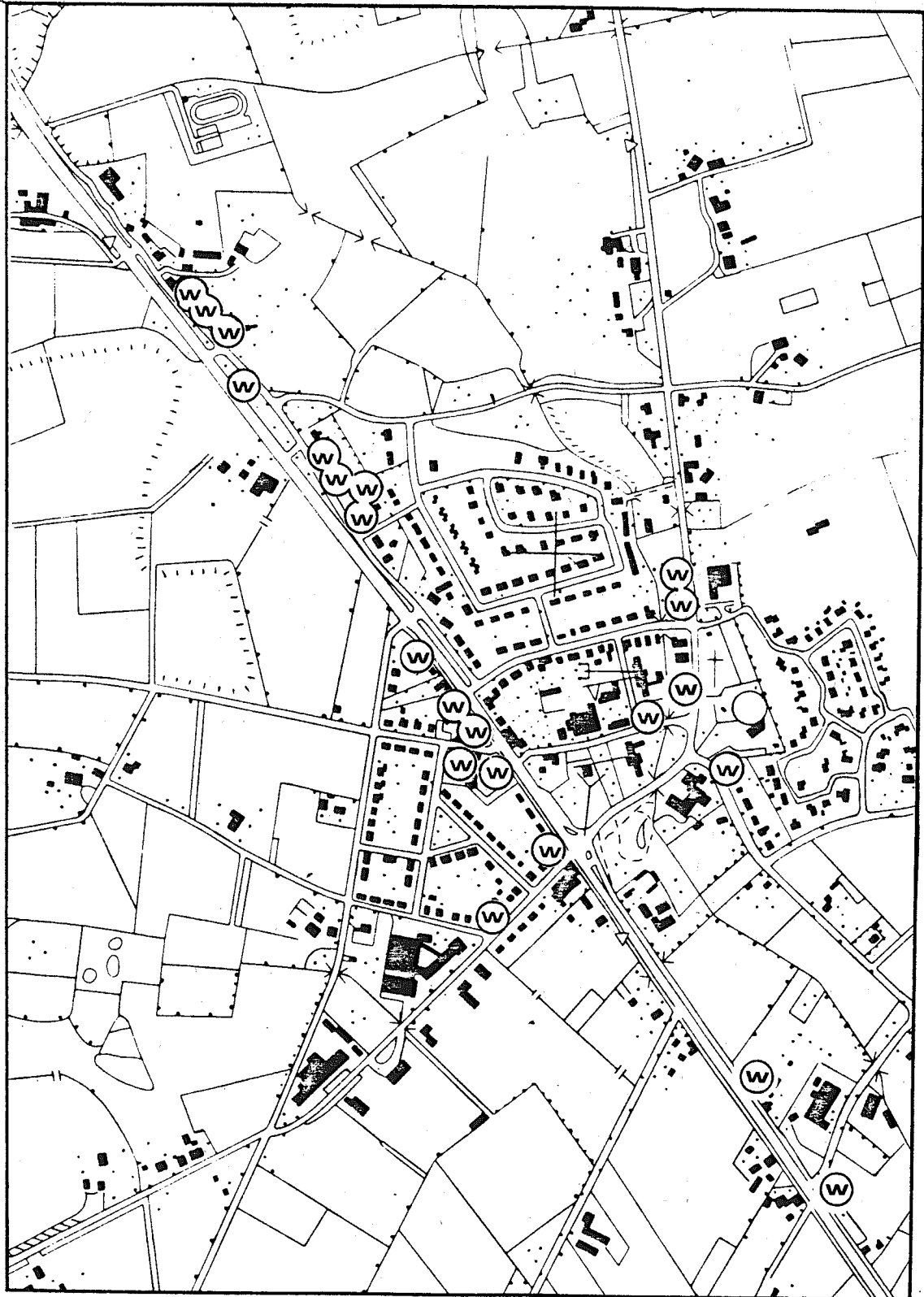
Voor de Haarstraat, is het punt dat hiervoor in aanmerking komt de aansluiting van de Nijstadweg in combinatie met een aan te leggen voet/fietsverbinding in de richting van de voormalige huishoudschool en het sportveldencomplex aan de overzijde van de Bisschopstraat.

Voor de Legtenbergerstraat betekent het dat ofwel het huidige tracé kan worden afgebogen in de richting van 't Stift ter hoogte van het bestaande aansluitpunt (Boerkampmorsweg) op de provinciale weg, dan wel een afbuiging ter hoogte van de Middensloot in combinatie met een ontwikkeling van het gebied Reestman.

De Haarstraat, komend vanuit de richting Rossum, kan worden afgebogen in de richting van het punt waar de Deurningerstraat op de provinciale weg aansluit.

winkellocatie

kaart 7



6. DE VOORZIENINGEN IN WEERSELO

De behoefte aan winkels in het dorp Weerselo

Om enig inzicht te krijgen in het huidige winkelbestand in Weerselo is gebruik gemaakt van het volgende

- Rapporten van het CIMK voor de regio Twente van juni 1976.
Hierin wordt de situatie halverwege 1975 beschreven.
- Een opname van het winkelbestand per april 1982.

Op kaart 7 zijn de winkelbedrijven in het dorp Weerselo aangegeven. Samengevat geldt het volgende overzicht:

WINKELBEDRIJVEN IN HET DORP WEERSELO IN APRIL 1982		
Branche	bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.)	
<u>Voedings- en genotmiddelen:</u>		
3 kruideniers	115	
1 slijterij	18	
1 bakker	30	
1 groenteboer	80	
2 slagers	80	
1 supermarkt (VIVO)	550	
9 bedrijven		873 m ²
<u>Duurzame en overige goederen:</u>		
1 zaden, bloemen en tuinbenodigdheden	100	
1 drogisterij	50	
1 schoenen	50	
1 antiek	30	
2 huish. art./speelgoed/gereedschappen	305	
1 rijwielen e.d.	65	
1 elektrische artikelen	100	
3 woninginrichting	675	
2 kapper/parfumerie	100	
1 behang/verf	60	
1 keukens (sanitair e.d.)	500	
1 kleding (Neotex)	420	
1 meubelmakerij (Bruggink)	400	
1 confectie-atelier (De Gunne)	40	
18 bedrijven		2.895 m ²
Algemeen totaal		<u>3.768 m²</u>

Ten aanzien van dit overzicht dienen de volgende opmerkingen gemaakt te worden:

1. Bedrijfsvloeroppervlakte is de verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.) inclusief opslag-, magazijn- en kantoorruimte.
2. In de voedings- en genotmiddelensector komen in de kern Weerselo 9 winkels voor met een gezamenlijke b.v.o. van 873 m².

Ten opzichte van 1975 (inventarisatiedatum CIMK-rapport) zijn de volgende veranderingen opgetreden:

- vestiging van een groentehal aan de Abdijweg. Opheffing van groentewinkel aan de Haarstraat;
 - vestiging van een tweede slagerij naast het slachthuis aan de Abdijweg;
 - uitbreiding van de supermarkt aan de Bisschopstraat.
3. In de sector duurzame en overige goederen komen 18 winkels voor met een gezamenlijke oppervlakte van 2.895 m² b.v.o.

De vier in het overzicht als laatste genoemde bedrijven nemen krachtens hun aard en/of vestigingsplaats (bedrijventerrein) een bijzondere plaats in. Het gaat hier om grootschalige bedrijven die een functie vervullen voor een veel groter gebied dan alleen Weerselo. De mogelijkheid tot grootschalige opzet is vaak een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor deze bedrijven.

Deze bedrijven (met een gezamenlijke oppervlakte van 1.360 m² b.v.o. in 1982) werden, voor zover in 1975 al aanwezig, niet door het CIMK geregistreerd. Bij de verdere beschouwingen in dit hoofdstuk is deze groep buiten beschouwing gelaten.

De resterende 14 bedrijven in de sector duurzame en overige goederen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.535 m². Ten opzichte van 1975 hebben zich de volgende mutaties voorgedaan:

- vestiging van een zaak voor zaden, bloemen en tuinbenodigdheden (Gunnerstraat);
- vestiging van een kapster c.a. (Bisschopstraat);
- verplaatsing van een zaak voor elektrische apparaten (Haarstraat);

- uitbreiding van een woninginrichting/confectiebedrijf (Bisschopstraat);
- uitbreiding van een zaak voor huishoudelijke artikelen/speelgoed (St. Remigiusstraat);
- uitbreiding van een zaak voor huishoudelijke artikelen/gereedschappen (Legtenbergerstraat).

Het grote aandeel van de woninginrichtingsbedrijven in de totale oppervlakte is overigens een algemeen verschijnsel (showrooms).

4. Wanneer getracht wordt om ook kwantitatief een vergelijking met de inventarisatie van het CIMK te maken ontstaat het volgende beeld:

Sector	1982			1975 CIMK	
	aantal bedrijven	bedrijfsvloer-oppervlakte (b.v.o.)	verkoopvloer-oppervlakte (v.v.o.)	aantal bedrijven	verkoopvloer-oppervlakte (v.v.o.)
v.g.m.	9	873	475	8	260
d.o.g.	14	1360	748	11	627
Totaal	23	2233	1223	19	887

Het winkelapparaat in het dorp Weerselo wordt door het CIMK gerekend tot de "kleine dorpsvoorzieningen". Dit betekent dat het winkelapparaat in hoofdzaak een functie vervult:

- voor de meer dagelijks terugkerende behoeften;
- voor de bevolking in het eigen dorp.

Daarnaast vervullen de gemeenten Hengelo en Oldenzaal een belangrijke taak voor Weerselo.

De volgende tabellen geven een indruk van de kooporiëntatie van de bevolking in Weerselo. Hoewel het hier gaat om de situatie medio 1975, bestaat de indruk dat er geen sprake zal zijn van veel veranderingen, noch voor 1982, noch voor de toekomst.

Kooporiëntatie van de bevolking in Weerselo in procenten					
Bevolking in dorpsgebied	% besteding in				
	winkels in Weerselo	winkels in Deurningen	winkels in Saasveld	winkels in Rossum	winkels in Hengelo, Ol- denzaal, e.a.
VOEDINGS- EN GENOTMIDDELEN					
Weerselo	82	-	1	-	17
Deurningen	3	52	1	-	44
Saasveld	10	3	61	-	26
Rossum	-	2	-	81	17
DUURZAME EN OVERIGE GOEDEREN					
Weerselo	49	-	1	-	50
Deurningen	1	25	1	1	72
Saasveld	6	1	34	-	54
Rossum	1	1	-	44	54

Bron: C.I.M.K.

Hieruit blijkt tevens, dat het winkelapparaat in Weerselo slechts in geringe mate een functie vervult voor de andere dorpen in de gemeente, alleen enigszins voor Saasveld.

De percentages, die besteed worden in winkels in de kern Weerselo, kunnen vervolgens in verband gebracht worden met de bevolkingsomvang in de dorpsgebieden in 1980 en 1990¹⁾.

Hieruit resulteren de inwonerequivalenten: het aantal (denkbeeldige) consumenten dat 100% van hun bestedingen in de kern Weerselo verricht.

1) Hierbij is uitgegaan van de resultaten van de recente bevolkingsprognoses per 1-1-1980 die zijn verricht in het kader van de herziening van de Kernnota (natuurlijke aanwas met migratiecorrectie).

Inwonerequivalenten voor de winkels in de kern Weerselo, in 1980 en 1990					
Dorps- gebied	inwonertal		kooporiëntatie op de winkels in de kern Weerselo	inwonerequivalenten	
	1980	1990		1980	1990
VOEDINGS- EN GENOTMIDDELEN					
Weerselo	2505	2810	82%	2055	2305
Deurningen	2135	2170	3%	65	65
Saasveld	1615	1615	10%	160	160
Rossum	2210	2270	-	-	-
				2280	2530
DUURZAME EN OVERIGE GOEDEREN					
Weerselo	2505	2810	49%	1225	1375
Deurningen	2135	2170	1%	20	20
Saasveld	1615	1615	6%	100	100
Rossum	2210	2270	-	-	-
				1345	1495

Wanneer de inwonerequivalenten voor 1980 worden vergeleken met de beschikbare huidige winkeloppervlakte (b.v.o.), dan ontstaat het volgende beeld:

- Voedings- en genotmiddelen:

Momenteel beschikbare oppervlakte	873 m ² b.v.o.
Aantal inwonerequivalenten	2280
B.v.o. per inwonerequivalent	<u>0,38 m²</u> 1)

- Duurzame en overige goederen

Momenteel beschikbare oppervlakte	1360 m ² b.v.o.
Aantal inwonerequivalenten	1345
B.v.o. per inwonerequivalent	<u>1,00 m²</u> 2)

- 1) Dit cijfer is nogal hoog in vergelijking met andere dorpen. Het wordt met name beïnvloed door de grote oppervlakte van de supermarkt (550 m²). Bij een supermarkt van bijv. 300 m² zou dit cijfer al dalen tot 0,23 m².
- 2) Dit hoge cijfer hangt samen met de aanwezigheid van een groot woning-inrichtingsbedrijf (Morskieft).

Er is geen reden om aan te nemen, dat deze cijfers in de toekomst veel zullen veranderen. Dit betekent, dat ze gebruikt zouden kunnen worden om een globale aanwijzing te krijgen van de behoefte aan b.v.o. in 1990:

Voedings- en genotmiddelen:

B.v.o. per inwonerequivalent	0,38 m ²	
Geraamd aantal inwonerequivalenten	2530	
Benodigde b.v.o.		960 m ²

Duurzame en overige goederen:

B.v.o. per inwonerequivalent	1,00 m ²	
Geraamd aantal inwonerequivalenten	1495	
Benodigde b.v.o.		1495 m ²
	totaal	2455 m ²

Aldus:

	<u>v.g.m.</u>	<u>d.o.g.</u>	<u>totaal</u>
aanwezig in 1982	873 m ²	1165 m ²	2038 m ²
nodig in 1990	960 m ²	1495 m ²	2455 m ²
"erbij"	87 m ²	330 m ²	417 m ²

Het spreekt vanzelf, dat deze zeer theoretische benadering met de nodige voorzichtigheid gehanteerd zal moeten worden. Wel kan de conclusie worden getrokken, dat er weinig mogelijkheden zijn voor een duidelijke uitbreiding van enige omvang door middel van nieuwe vestigingen.

Dit ondanks het feit, dat de kern Weerselo in bevolkingsomvang zal toenemen door de realisering van nieuwe woongebieden. Wel dient hierbij gesteld te worden dat de vermelde toekomstige benodigde oppervlakte zal dienen te bestaan uit kwalitatief goede winkels. Deze *kwaliteit kan in principe op vier manieren bereikt worden*:

- uitbreiding van bestaande bedrijven;
- kwalitatieve verbetering van bestaande bedrijven;
- vervanging van economisch onrendabele door "betere" winkels;
- concentratie van bedrijven.

In feite kan echter alleen de eerste en de vierde manier worden beïnvloed door het gemeentebestuur. Hierbij komen we op het huidige spreidingspatroon van de winkels.

De huidige ruimtelijke situatie van het winkelbestand

Zoals ook blijkt uit het bijgaande kaartje 7 liggen de huidige winkelbedrijven zeer gespreid. Zo liggen er 15 winkelbedrijven verspreid langs de Abdijweg - Bisschopstraat over een afstand van ruim 1000 meter. De andere bedrijven liggen verspreid langs de St. Remigiusstraat, de Legtenbergerstraat, de Haarstraat en de Gunnerstraat.

Hoewel bedacht moet worden, dat het huidige gespreide winkelpatroon natuurlijk ook het resultaat is van een historisch proces en als zodanig als een "eigenheid" van Weerselo gezien kan worden, is er een aantal belangrijke nadelen te noemen van deze gespreide ligging:

- a. De geringe mate van concentratie is niet bevorderlijk voor de *concurrentieverhouding* ten opzichte van andere (hogere) winkelapparaten in de directe omgeving. De consument stelt immers steeds hogere eisen aan concentratie en uitrusting van een winkelapparaat (winkelmilieu). De auto stelt hem in staat zijn "heil" elders te zoeken.
- b. Door de gespreide ligging bestaan er nauwelijks mogelijkheden ter verhoging van het winkelmilieu. Het *treffen van afdoende maatregelen op het stuk van de aankleding en parkeervoorzieningen* is niet mogelijk. Tevens zijn er zo geen mogelijkheden ter vergroting van de *herkenbaarheid* van het dorp, door het maken van een compacte ruimtelijke vorm, eventueel met andere voorzieningen samen.
- c. Een belangrijk deel van de winkels ligt langs de provinciale weg, die het dorp in tweeën deelt. Dit geldt vooral voor het gebied dat is gelegen tussen slagerij Blokhuis en café-restaurant Van Olffen. Gelet op de verkeersintensiteiten op deze weg, kan gesteld worden dat hier sprake is van een *gevaarlijke situatie* en een zeer *ongunstig winkelmilieu*. Dit hangt in hoge mate samen met de aard (profiel) van de weg.

d. De recente en toekomstige woongebieden zijn allemaal gesitueerd ten oosten en ten noordoosten van het huidige dorp. Vooral de langs de provinciale weg gelegen winkels komen hierdoor, ten opzichte van het dorpslichaam, steeds meer "*uit het midden*" te liggen (excentrisch). Hoewel dit misschien wat theoretisch aandoet (het overbruggen van een gemiddelde afstand van 700 meter tussen de woongebieden en de winkels, hoeft in de verhouding van Weerselo niet zonder meer als onaanvaardbaar te worden gezien), betekent dit wel dat de provinciale weg moet worden overgestoken, omdat de winkels (supermarkt, slager) aan de zuidzijde van de weg zijn gelegen.¹⁾

De onder c en d genoemde nadelen zouden vervallen bij een omlegging van de weg, bijvoorbeeld ten westen van de kern, zoals bij het verkeersaspect naar voren is gebracht. Voorlopig mag echter worden aangenomen, dat verlegging van de provinciale weg niet tot de reële mogelijkheden zal behoren.

Mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen

Uit het materiaal dat hier bijeen gebracht is, kunnen twee mogelijke oplossingen worden afgeleid:

A. Handhaving van het huidige gespreide winkelpatroon

In feite is dit natuurlijk de gemakkelijkste manier. Alle bestaande winkelbedrijven krijgen een positieve bestemming. Tevens kan op sommige (nader te bepalen) andere plaatsen een winkelbestemming gelegd worden. Eventuele zich aandienende nieuwe winkels of verplaatsingen zouden daarin een plaats kunnen krijgen. De gesignaleerde problemen zullen blijven bestaan. Om de nadelige gevolgen hiervan te verzachten, wordt momenteel overleg gevoerd met provinciale waterstaat over een herinrichting van de provinciale weg.

1) De huidige winkels aan de Abdijweg liggen bijzonder excentrisch. Het voordeel is echter dat ze aan de noordzijde van de weg zijn gelegen.

B. Komen tot concentratie van het winkelpatroon

Op grond van de hierboven genoemde nadelen, kan men trachten om een meer geconcentreerd winkelpatroon te bereiken. Uit het voorgaande is gebleken, dat het huidige winkelbestand qua omvang en aanwezige branches ruim te noemen is in relatie tot het bevolkingsdraagvlak. Ondanks de te verwachten groei van Weerselo (nieuwe woongebieden) zal dan ook de grootste voorzichtigheid geboden zijn voor wat betreft een daadwerkelijke uitbreiding van enige omvang van het winkelapparaat, door middel van nieuwe vestigingen.

In de verhoudingen van Weerselo betekent een concentratiebeleid daarom een beleid, dat in hoofdzaak gericht zal moeten zijn op een herlocatie van de al bestaande bedrijven.

Een zodanig beleid zal vorm kunnen krijgen door:

- In principe de *huidige winkels te voorzien van een bestemming "winkels toegelaten"*. Bij verdwijning van de winkelfunctie (opheffing, verplaatsing) kan een woonbestemming worden gelegd.
- Op een andere plaats over te gaan tot het leggen van een *positieve winkelbestemming in geconcentreerde vorm*. Eventueel in combinatie met andere voorzieningen kan zo een duidelijk herkenbaar centrumgebied gemaakt worden, waar gerichte maatregelen genomen kunnen worden voor wat betreft het winkelmilieu en de parkeergelegenheid. Eventuele nieuwe vestigingen en verplaatsingen zouden uitsluitend in dit centrum een plaats moeten krijgen.

Het is natuurlijk de vraag hoe groot een eventueel nieuw centrum zou moeten zijn:

- . In het voorgaande is de toekomstige behoefte aan netto winkeloppervlakte in Weerselo-dorp globaal geraamd op $\pm 2450 \text{ m}^2$ bruto.
- . Voor aankleding van het centrum, voor voetgangersgebied en voor laden en lossen is dan ongeveer 3000 m^2 nodig.
- . De behoefte aan parkeerplaatsen in een winkelcentrum van deze orde, kan globaal geschat worden op 2 plaatsen per 100 m^2 bruto winkeloppervlakte. Dat komt overeen met ongeveer 45 parkeerplaatsen. Hiervoor is $\pm 1100 \text{ m}^2$ nodig.

In totaal leidt dit tot een terreinbehoefte van 6000 à 6500 m², exclusief andere voorzieningen die in zo'n centrum eventueel een plaats zouden kunnen krijgen.

Het centrum zal gefaseerd tot stand moeten komen, mede afhankelijk van de mate waarin de bestaande bedrijven de neiging vertonen zich te verplaatsen.¹⁾

Omtrent de plaats van een nieuw winkelcentrum doen zich twee in het oog springende mogelijkheden voor:

- a. Ten noorden van het gebied Nijstad I, oostelijk van het Trefpunt.

Deze mogelijkheid is aan de orde in het plan Nijstad. In de toelichting bij Nijstad I (1975) is de geraamde terreinbehoefte van 7000 m² echter aan de hoge kant. Dit hing samen met te optimistische verwachtingen over de verzorgingstaak van de winkels in het dorp Weerselo voor de bevolking in de gemeente. De kooporiëntatiecijfers nopen tot een veel bescheidener opstelling. Bovendien werd uitgegaan van zeer hoge parkeernormen (4 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o.).

De ligging is gunstig, temidden van de (toekomstige) woongebieden en aansluitend op het (met enige goede wil) te onderscheiden 'centrale' voorzieningengebied in Weerselo.

Een nadeel van deze plek is de wat 'weggestopte' ligging van het centrum, waardoor weinig aansluiting bestaat op de historisch gegroeide situatie.

1) Een nieuw centrum van 6000 à 6500 m² is natuurlijk alleen nodig als ook inderdaad alle Weerselose winkels zich naar dit centrum zullen verplaatsen. De genoemde oppervlakte geldt als uiterste maximum.

b. Het gebied aan de voorzijde van het gemeentehuis.

Dit gebied komt al lange tijd in aanmerking voor herinrichting.

Het sluit goed aan op de historische situatie. Door de ligging aan de weg zal de herkenbaarheid van het dorp vergroot kunnen worden.

De mogelijkheid bestaat in te spelen op reeds aanwezige ontwikkelingen in dit gebied (nieuwbouw speelgoedwinkel, uitbreiding gemeentehuis).

Onderwijs

In het dorp Weerselo is een kleuterschool ("Ons Heukske") en een lagere school (St. Aloysiusschool). Ze zijn beide van rooms-katholieke signatuur en liggen naast elkaar.

In 't Stift is een openbare lagere school (Stiftschool).

Tenslotte is er in Lemselo een rooms-katholieke lagere school (H. Hart-school); de kleuterschool is opgeheven. De kleuters uit Lemselo moeten nu in Weerselo-dorp naar school, of naar Rossum-dorp.

Een overzicht van de bestaande situatie (maart 1982) volgt in de tabel:

Situatie in het kleuter- en lager onderwijs in het dorpsgebied Weerselo, maart 1982				
	aantal leer-lingen	aantal-leer-krachten	aantal-leslo-kalen	aantal speel-en/of handen-arbeidlokalen
<u>kleuteronderwijs</u>				
"Ons Heukske"	80	3	3	1
<u>lager onderwijs</u>				
St. Aloysiusschool	238	9 ¹⁾	9 ¹⁾	2 ²⁾
H. Hartschool	40	2	2	1
Stiftschool	14	1	1	1
totaal lager onderwijs	292	12	12	4

1) Per augustus 1982 aanstaande zal er één leerkracht minder zijn. Het overblijvende leslokaal zal als handenarbeidlokaal of anderszins gebruikt worden.

2) Eén van deze twee lokalen is in gebruik als gemeenschapsruimte.

In de nota Woningbouwbeleid van de gemeente Weerselo, (oktober 1980) wordt een prognose gegeven van het aantal toekomstige inwoners van de gemeente. De basis van deze prognose is de natuurlijke aanwas (1-1-1980). Per dorp is aangegeven hoe de bevolking zich zal ontwikkelen. Hieruit kunnen de aantallen vier- en vijfjarigen (potentiële kleuterschoolleerlingen) en de zes- tot en met elfjarigen (potentiële lagere schoolleerlingen) worden berekend.

Het zou toevallig zijn als het aantal vier- en vijfjarigen enerzijds en het aantal zes- tot en met elfjarigen anderzijds precies zou overeenkomen met respectievelijk het feitelijk aantal kleuter- en lagere schoolleerlingen. Hiervoor zijn verschillende redenen:

- . Niet alle vier- en vijfjarigen en zes- tot en met elfjarigen gaan naar respectievelijk een kleuter- of een lagere school. Dit geldt met name voor kleuterscholen. Onder de zes- tot en met elfjarigen zijn er enkele kinderen die bijvoorbeeld een LOM-school bezoeken.

- . Er zullen ook enkele drie- en zesjarigen kleuterscholen bezoeken en eveneens twaalf- tot en met vijftienjarigen op lagere scholen vertoeven.
- . Er zullen leerlingen afkomstig zijn van buiten het onderzoeksgebied en daarom niet in de leeftijdsopbouw die gebruikt is, voorkomen. Andersom zullen kinderen in de leeftijdsopbouw voorkomen en buiten het onderzoeksgebied op school gaan.

Op 1 maart 1982 bleken in het onderzoeksgebied de volgende "correctiefactoren" geconstateerd te kunnen worden:

$$\frac{\text{feitelijk aantal kleuterschoolleerlingen}}{\text{aantal vier- en vijfjarigen}} = \frac{80}{77} = 1,04$$

$$\frac{\text{feitelijk aantal lagere schoolleerlingen}}{\text{aantal zes- tot en met elfjarigen}} = \frac{292}{268} = 1,09$$

Voor de toekomst is verondersteld, dat deze factoren constant zullen blijven. Dit leidt tot de volgende resultaten.

Toekomstige aantallen leerlingen in het kleuter- en lager onderwijs in het dorpsgebied Weerselo					
	1-3-1982*	1-1-1985	1-1-1990	1-1-1995	1-1-2000
kleuteronderwijs	80	72	73	75	75
lager onderwijs	292	251	222	231	246

* feitelijke situatie

Hieruit blijkt, dat het kleuteronderwijs in leerlingental enigszins achteruit gaat. Bij een leerlingenschaal van 30 per leerkracht zal dit geen gevolgen hebben voor de bezetting van de kleuterschool. De drie lokalen zullen in gebruik kunnen blijven.

De situatie in het lager onderwijs vertoont een ander beeld. Tot 1990 loopt het leerlingental sterk terug (een daling van bijna 25%). Na 1990 neemt het leerlingental weer toe. Toch zal het leerlingental veel lager blijven dan het op dit moment is (een daling in totaal van 16%).

De daling van het leerlingental zal problemen opleveren voor het voortbestaan van één of misschien zelfs twee van de in totaal drie scholen.

Met ingang van 1 augustus 1985 zal de Wet op het Basisonderwijs van kracht worden. Deze wet beoogt het kleuter- en lager onderwijs te integreren. Om deze integratie goed te kunnen laten plaatsvinden, moet het basisonderwijs in één gebouw worden ondergebracht. De St. Aloysius-school (uit 1979) en "Ons Heukske" (uit 1971) in Weerselo-dorp zullen dan als één nieuwe basisschool gaan functioneren.

Het gebouw van de rooms-katholieke lagere school in Lemselo (de H. Hartschool) stamt uit 1900, met een lokaal uitgebreid in 1971. Het valt te verwachten, dat deze school opgeheven zal moeten worden wegens gebrek aan leerlingen. Dit is echter afhankelijk van de vereiste minimum aantallen, die dan in de wet zullen worden vastgesteld.

Na een ingrijpende renovatie in 1976 kan de Stiftsschool, die dateert uit 1929, voldoen aan de huidige eisen, die het onderwijs stelt. Deze school telt erg weinig leerlingen, maar het is de enige openbare lagere school binnen een straal van 4 km. Daarom zal deze wel moeten worden gehandhaafd om aan de wettelijke bepalingen te kunnen voldoen.

Andere voorzieningen

Van het bejaardencentrum "St. Jozef" is in april 1982 het oudste gedeelte afgebroken, waarna nieuwbouw is gevolgd. Het nieuwere gedeelte (van + 1965) is gerenoveerd. De bouw/verbouwing heeft 1½ à 2 jaar in beslag genomen. Gedurende deze periode zijn de bejaarden in bejaardencentra in Oldenzaal ondergebracht. Na de bouw/verbouwing biedt het bejaardencentrum plaats aan + 50 mensen.

De voormalige huishoudschool is inmiddels eigendom van de gemeente.

Een deel van het gebouw is momenteel verhuurd ten behoeve van een kantoorfunctie. Als een definitieve bestemming kan worden gedacht aan:

- verbouwen tot woon- of verblijfsruimte voor bejaarden (in aansluiting op het bejaardencentrum);
- sociaal-cultureel centrum (peuterspeelzaal, oefenruimte voor de harmonie, toneelclub, vergaderruimte e.d.).

Het Trefpunt is een sociaal-cultureel en sportcentrum, met de nadruk op sport.

De bibliotheek aan de Legtenbergerstraat kan zonodig op eigen terrein uitbreiden.

Het postkantoor en het politiebureau hebben geen plannen tot uitbreiding of verplaatsing.

In het wijkgebouw (Kruiswerk Twente-Oost) aan de Legtenbergerstraat zijn het maatschappelijk werk en de gezinsverzorging gevestigd. Ook heeft een tandarts hier zijn praktijk. Het wijkgebouw heeft geen plannen tot uitbreiding.

Naast het wijkgebouw is de brandweerkazerne gelegen. Deze heeft geen uitbreidingsplannen.

In het dorp Weerselo zijn twee artsen aanwezig met apotheek aan huis.

7. MILIEU-ASPECTEN

Ambachtelijke en industriële bedrijven

In het plangebied komen, naast woningen en winkels, tevens diverse bedrijven voor.

Het merendeel hiervan is ambachtelijk van aard en past wat betreft de huidige activiteiten binnen het dorpsbeeld.

Toch zijn er bedrijven die in bepaalde mate hinder veroorzaken of kunnen veroorzaken in of nabij de woonomgeving. Welke bedrijven zijn nu als hinderlijk te beschouwen en welke niet.

Hiertoe wordt de door de Inspectie voor Volksgezondheid en Milieuhygiëne opgestelde Staat van Inrichtingen gehanteerd.

In deze staat zijn de bedrijven naar aard en grootte ingedeeld in categorieën. De verschillende categorieën geven aan welke bedrijven in de (onmiddellijke) nabijheid van woningen toelaatbaar worden geacht en welke niet.

Categorie 1

Inrichtingen, welke door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn binnen of onmiddellijk naast woningen.

Categorie 2

Inrichtingen, welke door hun aard slechts toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen, indien geconcentreerd in een wijk- of buurtcentrum.

Categorie 3

Inrichtingen, welke door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken.

Categorie 4

Inrichtingen, welke door hun aard gescheiden dienen te zijn van de woonwijken, bijvoorbeeld door middel van groenstroken, plantsoenen of water.

Categorie 5

Inrichtingen, welke door hun aard behoorlijk ver verwijderd moeten zijn van de woonwijken.

Categorie 6

Inrichtingen, welke door hun aard uitsluitend op grote afstand van woongebieden gesitueerd kunnen worden.

Alle ambachtelijke en industriële bedrijven in het plangebied zijn aan deze staat getoetst.

Op bijgaand kaartje 8a staat het resultaat hiervan aangegeven; slechts ligging en categorie van de bedrijven zijn aangegeven.

Bijlage 1 geeft meer informatie omtrent de geëncquêteerde bedrijven.

Blijkens de Staat van Inrichtingen kunnen 12 bedrijven worden ondergebracht in de categorieën 1 tot en met 3 en 7 bedrijven in de categorie 4. Zwaardere bedrijven komen in het plangebied niet voor.

Conclusie:

Het merendeel van de bedrijven past qua aard binnen de dorpssfeer en is acceptabel voor het woonmilieu.

Voor drie bedrijven is het (theoretisch) wenselijk een locatie buiten het plangebied te zoeken, wanneer deze worden gezien in het licht van bedoelde Staat van Inrichtingen.

Aanbeveling

Het verdient aanbeveling de niet als storend beoordeelde bedrijven te voorzien van een passende bestemming.

Als uitgangspunt kan een bestemmingsregeling gelden die per hoofdregel die bedrijven toelaat die vallen binnen de categorieën 1 tot en met 3 van de Staat van Inrichtingen.

Afhankelijk van de ruimtelijke situatie kan per bedrijf worden gezien in hoeverre noodzakelijke of gewenste uitbreiding* planologische kan worden ingepast.

* Zie bijlage 1

Bedrijven die hiervan afwijken en vallen onder categorie 4 kunnen, wanneer ze tussen de woonbebouwing liggen, een op het huidige gebruik afgestemde bestemmingsregeling krijgen.

Verdere uitbreiding van de als hinderlijk ervaren activiteiten is dan slechts mogelijk via een in de voorschriften op te nemen vrijstellingsbepaling, gehoord de Inspectie voor de Hygiëne van het Milieu.

Bovenbedoelde regeling voorkomt dat (historisch gegroeide) bedrijfslocaties onder een overgangsbepaling komen.

De financiële consequenties van uitkoop of verplaatsing wegen op dit moment niet op tegen de mogelijk veroorzaakte hinder.

Een en ander houdt echter wel in dat het gemeentelijk beleid er op gericht is, dat op lokaal niveau vervangende bedrijfsterreinen aanwezig zijn, waarop hervestiging onder bepaalde condities planologisch mogelijk is.

Het bestemmingsplan "Echelpoel" kan hier wellicht in deze behoefte voorzien.

BIJLAGE 1. GEGEVENS AMBACHTELIJKE EN INDUSTRIELE BEDRIJVEN

Onder de bedrijven binnen het plangebied "Weerselo-Dorp" is een enquête gehouden, waarin onder andere gevraagd werd naar de plannen tot uitbreiding c.q. verplaatsing of opheffing en naar het aantal werknemers. Een deel van deze vragenlijsten is niet teruggestuurd.

Van de meeste bedrijven is bekend of ze een hinderwetvergunning hebben of niet.

De aard van de werkzaamheden is van alle bedrijven bekend.

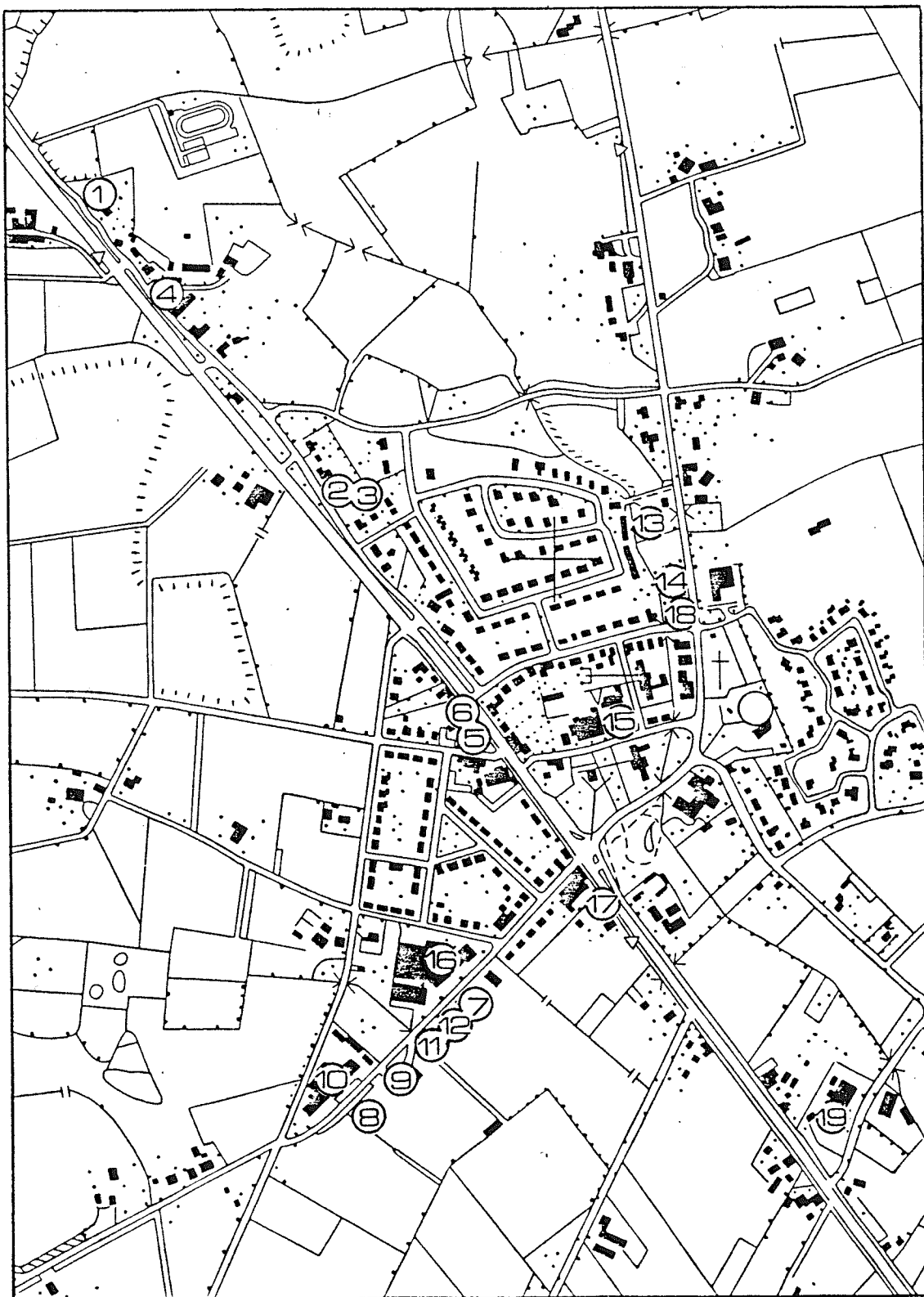
Op basis van de beschikbare gegevens is bepaald tot welke categorie elk bedrijf behoort volgens de Staat van Inrichtingen, welke door de Inspectie Volksgezondheid en Milieuhygiëne in de provincie wordt gebezigd.

De nummers van de hier navolgende opsomming van de aanwezige bedrijven corresponderen met die welke op kaart 8 zijn aangegeven, terwijl op kaart 8a nog eens de categorieën zijn aangegeven.

nr.	aard van het bedrijf	hinderwet- vergunning	plannen tot: uitbr. verpl. oph.			aantal werkn.	cate- gorie	opmer- king
1.	garagebedrijf/ben- zinepomp en LPG	ja	-	-	-	8	4	
2.	autospuitbedrijf	ja	-	-	-	-	3	
3.	loodgieter en sani- tairwinkel	nee	-	-	-	17	-	showroom
4.	slachterij en worst- makerij	ja	+	-	-	8	4	
5.	textielhandel	nee	+	-	-	4	-	winkel
6.	schildersbedrijf glas- en verfhandel	nee	+	-	-	2	2	opslag verf
7.	garagebedrijf autohandel	nee	-	-	-	-	2	geen LPG
8.	meubelbedrijf	ja	-	+	-	4	4	
9.	chemische handels- onderneming	nee	+	+	-	4	2	wasmid- delen- depot
10.	timmerfabriek	ja	+	+	+	23	4	
11.	handelaar	nee	-	-	-	-	-	
12.	installatiebedrijf	-	-	-	-	-	3	
13.	bouwbedrijf en hout- bewerking	ja	+	-	-	5	4	
14.	constructiewerkplaats landbouw mechanisatie	nee	+	-	-	4	4	
15.	bank	nee	-	-	-	7	-	
16.	confectieatelier	ja	-	-	-	114	3	
17.	benzinepomp	ja	-	-	-	-	2	geen LPG
18.	benzinepomp	ja	-	-	-	-	2	geen LPG
19.	garagebedrijf grondverzetbedrijf	ja	-	-	-	-	4	

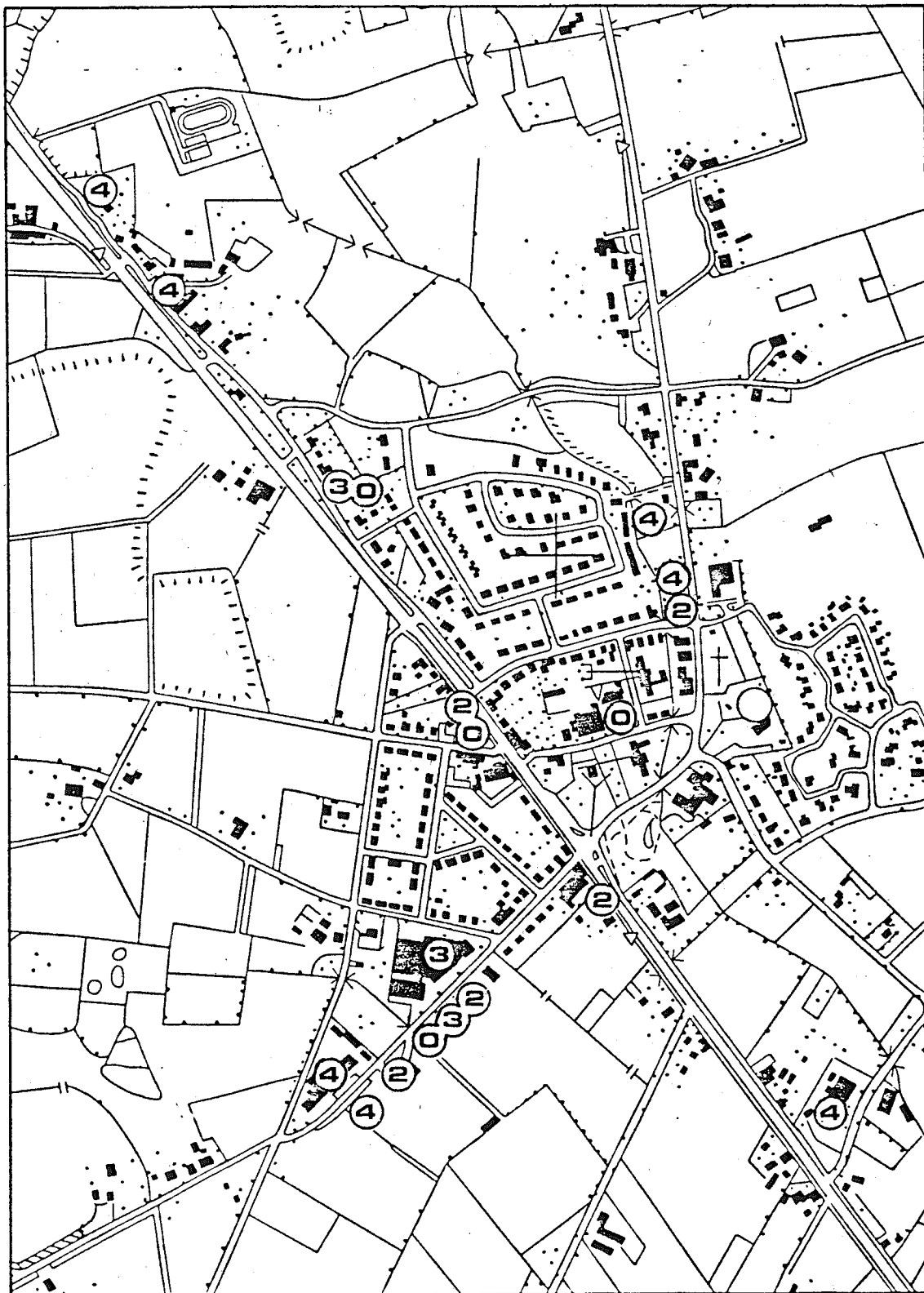
lokatie bedrijven

kaart 8



lokatie bedrijven met categorie

kaart 8a



Agrarische bedrijven

Van oudsher bevinden zich rond het plangebied verspreid liggende agrarische bedrijven.

Ook voor deze bedrijven geldt dat bepaalde bedrijfsactiviteiten hinder kunnen opleveren voor het rond deze bedrijven gelegen woon- en leefmilieu.

Dat betreft dan met name de overlast in de vorm van stank.

De mate van hinder wordt bepaald aan de hand van de hiervoor geldende regeling "Veehouderij en Hinderwet".

Voor zover noodzakelijk en vallend binnen de zogenaamde kernrandzone van het bestemmingsplan Buitengebied worden hier zogenaamde milieuzones van kracht, waarbinnen diverse agrarische activiteiten worden beperkt.

Deze planologische regeling is erop gericht om ongewenste activiteiten met name in de sector dierveredeling uit te sluiten.

Uit het onderzoek blijkt dat, binnen het plangebied geen agrarische bedrijven met hindercirkel voorkomen.

Buiten het plangebied liggen echter een viertal bedrijven waarvan de hindercirkels tot in het plangebied doordringen (zie kaart 9).

Binnen deze hindercirkels ligt echter geen woningbouw, zodat voornamelijk geen planologische maatregelen nodig zijn. Wel zullen er via het bestemmingsplan Buitengebied beperkingen opgenomen moeten worden om moeilijkheden in de toekomst te voorkomen.

Rioolwaterzuivering

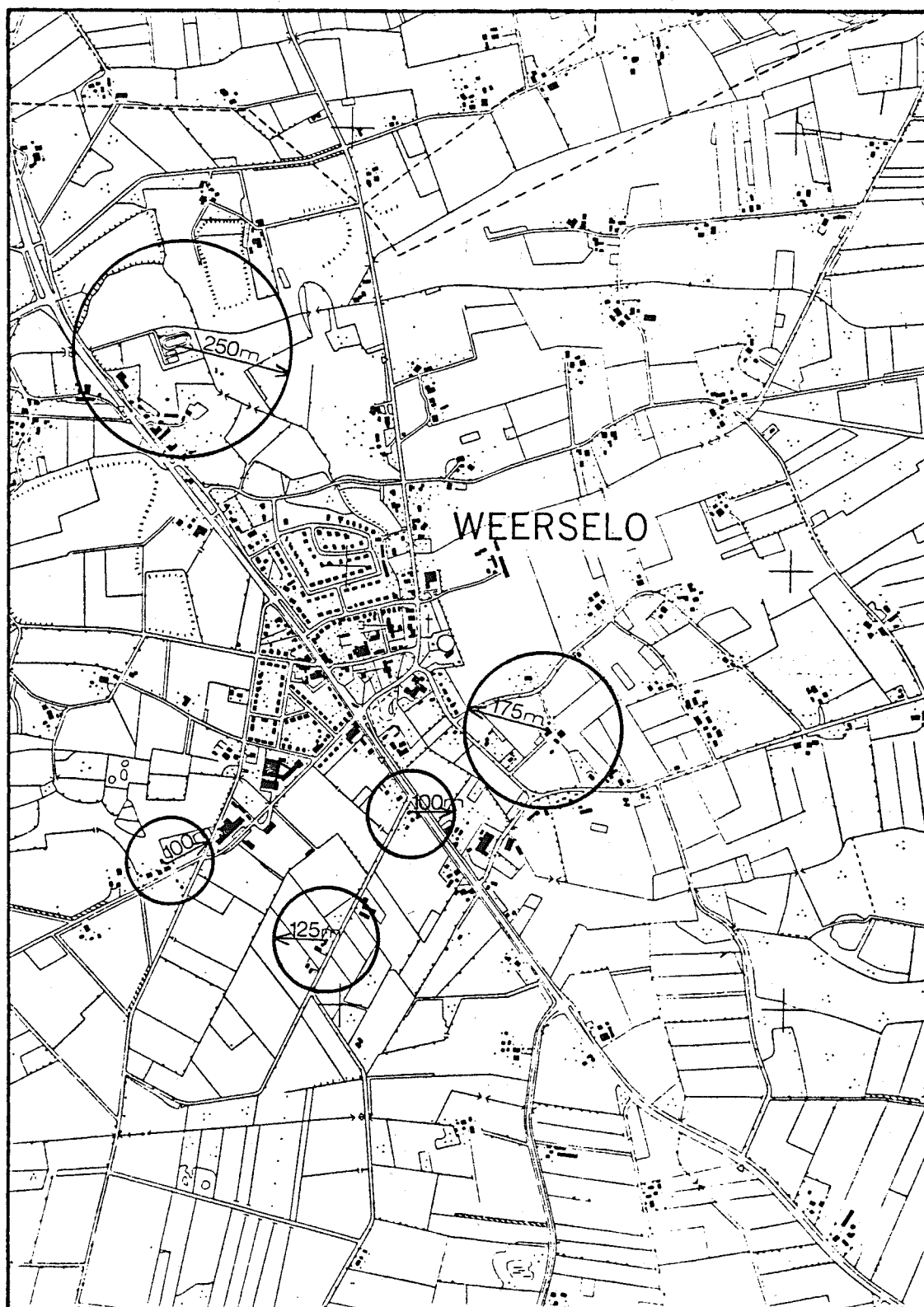
In het noorden van het plangebied ligt een rioolwaterzuivering met een hindercirkel van 250 m, welke grotendeels in het plangebied valt.

Binnen deze hindercirkel komen enkele woningen voor, maar geen woningbouw van betekenis. Daar het een bestaande situatie betreft biedt planologisch ingrijpen hier geen oplossing.

Een verplaatsing van de rioolwaterzuivering ligt door meerdere factoren buiten de mogelijkheden.

bedrijven met hindercirkel

kaart 9



Verkeerslawaa

Overeenkomstig het gestelde in artikel 74 van de Wet Geluidhinder wordt bij het bestemmingsplan "Weerselo-Dorp" nagegaan of de wegen in het plan een zone hebben. Dit is alleen het geval indien de wegen een etmaalintensiteit hebben die in een periode van 10 jaar groter dan 2.450 mvt./etmaal is.

Voor Weerselo-Dorp is dit alleen de Bisschopstraat. Aan de hand van tellingen heeft Provinciale Waterstaat de verkeersintensiteit voor 1994 geraamd op 9.000-10.000 mvt./etmaal, waarbij het percentage vrachtverkeer 11 is.

Het betreft een éénbaans, tweestrooksweg, zodat de zone voor het deel waar 50 km/uur gereden wordt, 200 m aan weerszijden van de weg is en voor het deel waar sneller gereden wordt 250 m.

Artikel 76 geeft aan dat indien gronden binnen een zone bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan betrokken zijn, de voorkeursgrenswaarde voor geluidgevoelige bestemmingen in acht genomen moeten worden. Een acoustisch onderzoek is verplicht.

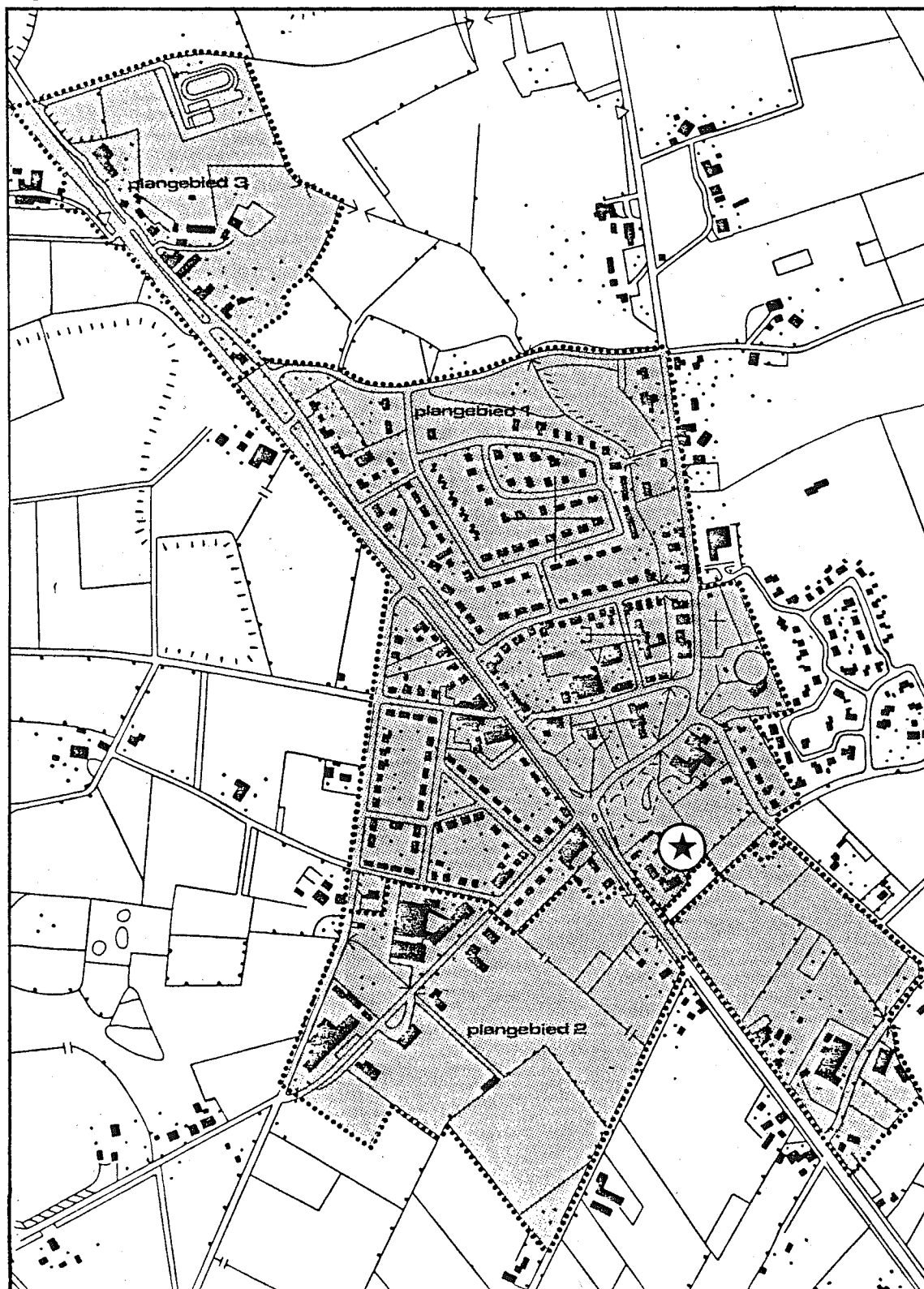
Van de in het plan aangegeven nog te realiseren bestemmingen is alleen de categorie B achter de voormalige huishoudschool "nieuw" in de zin van de Wet Geluidhinder (WGH) (zie kaart 10). De overige zijn alle vigerende bestemmingen.

Uit de als bijlage bijgevoegde berekeningen blijkt dat op 52 meter uit het hart van de weg voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde voor woningen. De ruimte tussen de oude huishoudschool en deze 52-meterlijn mag gebruikt worden voor andere geluidgevoelige bestemmingen met een grenswaarde van 55 dB(A).

Zie verder de bijlage "Geluidhinder Wegverkeer".

lokatie bouwmogelijkheid
bij vml. huishoudschool

kaart 10



KLASSE 2

D = 46.00
 Z WEG= 0.00
 Z MVB= 0.00
 Z WRN= 4.50
 Z MVW= 0.00
 Z T-S= 0.00
 V LV= 50.00
 V MV= 50.00
 V ZV= 50.00
 V MR= 50.00
 Q LV= 30.00
 Q MV= 15.00
 Q ZV= 2.00
 Q MR= 0.00
 W DEK= 1.00
 F OBJ= 0.27
 A XPT= 0.00
 BF-B = 0.37
 BF-M = 1.00
 BF-W = 1.00
 PHI-1= 0.00
 PHI-2= 114.00
 N REF= 1.00
 HELLX= 0.00

L EQ/OCTAAF

L-1= 23.85
 L-2= 26.48
 L-3= 30.15
 L-4= 31.94
 L-5= 37.55
 L-6= 36.60
 L-7= 30.91
 L-8= 21.73

ΣL EQ/OCTAAF

Σ L-1= 23.85
 Σ L-2= 26.48
 Σ L-3= 30.15
 Σ L-4= 31.94
 Σ L-5= 37.55
 Σ L-6= 36.60
 Σ L-7= 30.91
 Σ L-8= 21.73

C XPT= 0.00
 L REQ= 41.74
 ΣL+CX= 41.74

KLASSE 2

D = 46.00
 Z WEG= 0.00
 Z MVB= 0.00
 Z WRN= 4.50
 Z MVW= 0.00
 Z T-S= 0.00
 Z MVS= 0.00
 R B-S= 10.00
 PP-S= 0.00
 V LV= 50.00
 V MV= 50.00
 V ZV= 50.00
 V MR= 50.00
 Q LV= 30.00
 Q MV= 15.00
 Q ZV= 2.00
 Q MR= 0.00
 W DEK= 1.00
 F OBJ= 0.27
 A XPT= 0.00
 BF-B = 0.50
 BF-M = 1.00
 BF-W = 1.00
 PHI-1= 114.00
 PHI-2= 100.00
 N REF= 1.00
 HELLX= 0.00

L EQ/OCTAAF

L-1= 13.77
 L-2= 14.56
 L-3= 17.45
 L-4= 17.72
 L-5= 21.59
 L-6= 17.06
 L-7= 6.00
 L-8= -7.10

ΣL EQ/OCTAAF

Σ L-1= 24.26
 Σ L-2= 26.75
 Σ L-3= 30.38
 Σ L-4= 32.10
 Σ L-5= 37.66
 Σ L-6= 36.65
 Σ L-7= 30.93
 Σ L-8= 21.73

C XPT= 0.00
 L REQ= 25.64
 ΣL+CX= 41.84

8. JURIDISCH PLANCONCEPT

Een deel van het onderzoek, met name het historisch/stedebouwkundig en de groeninventarisatie, is opgezet en uitgevoerd met onder andere de intentie bruikbaar te moeten zijn voor een dussdanige planvorming waarbij de bevolking ter plaatse een belangrijke rol zou spelen.

Hoewel het gemeentebestuur van mening is dat het betrekken van de bevolking via een inspraakproces op zich een goede zaak is, is hier om financieel-technische redenen van afgezien.

Volstaan is met het beleggen van een informatie-avond voor de dorpsbewoners. Tijdens deze avond werden de resultaten aan de hand van kaarten, dia's en teksten onder de aandacht gebracht. Knelpunten werden aangegeven en oplossingen gesuggereerd, waarna discussie volgde.

Een deel van de aangedragen oplossingen laat zich planologisch vertalen, een ander deel is in hoofdzaak uitvoeringsgericht.

Voor zover de voorstellen tot verbetering van de huidige situatie geen ingrijpende wijzigingen tot gevolg hebben, geeft het nu ontworpen juridisch kader voldoende ruimte (flexibiliteit) om te zijner tijd hier op in te spelen.

Ingrijpende voorstellen (zoals de aanleg van een rondweg, het verplaatsen van de winkelfunctie naar de omgeving van het raadhuis, herinrichting van de Bisschopstraat en/of delen van de wat oudere omgeving, voor zover deze een planologische vertaling behoeven, zijn achterwege gelaten. Het voorstel te komen tot de aanleg van een omleidingsroute, analoog aan het voornemen in Rossum, werd door de betreffende provinciale dienst niet als een reële mogelijkheid gezien, althans niet binnen de looptijd van dit bestemmingsplan.

Wel zijn door deze provinciale dienst gemeentelijke suggesties overgenomen ten aanzien van herinrichting van dat deel van de provinciale weg dat zich binnen de bebouwing bevindt. (Resultaten van deze studie hebben de gemeente echter nog niet bereikt.)

De aangedragen oplossingen zijn echter van dien aard dat het toepassen van een globale bestemming op het huidige wegtracé en gronden in de directe omgeving te zwaar wordt geacht.

Via een vrijstellingsbepaling* in de voorschriften wordt een mogelijkheid geboden de indeling van wegen nader te bepalen, gehoord de wegbeheerder.

- Het kaartmateriaal waarop het bestemmingsplan is vervaardigd, bestaat uit de gebruikelijke kadastrale ondergronden, schaal 1:1000. De inventarisaties hebben plaatsgevonden in het veld met gebruikmaking van topografisch kaartmateriaal (inmeting).

Het plangebied is opgedeeld in drie kaartbladen.

- De uitkomsten van het historisch/stedebouwkundig onderzoek en de groeninventarisatie en de hieraan verbonden waarden gaven aanleiding het bestemmingsplan op diverse plaatsen een overwegend consoliderend karakter te geven. Dit houdt echter niet in dat nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied zijn uitgesloten; de voorschriften geven voldoende ruimte om op diverse ontwikkelingen in te spelen.
- De ruimtelijke opbouw van het dorp laat twee soorten gebieden zien, namelijk die gebieden die niet dan wel spaarzaam bebouwd zijn en gebieden die intensief bebouwd zijn.

Onbebouwde gebieden

Voor zover gebieden geen speciale functie hebben (begraafplaats, speel-terrein, openbaar groen, groen, bossingel, sportterrein) zijn specifiek agrarische gronden te onderscheiden en gronden met een min of meer agrarisch gebruik, zoals moestuinen, boomgaardjes, erven en tuinen (semi-agrarisch).

De gronden die deel uitmaken van agrarische bedrijven vallen onder de bestemming "agrarisch gebied". In principe is hierop geen bebouwing toegestaan. De overige gronden, vallend onder de categorie semi-agrarisch, zijn bestemd tot "groene" ruimte"; ook hier geen verdere bebouwing

* bij een verdere planprocedure zal opnieuw worden gezien of een artikel 11 W.R.O. regeling de voorkeur geniet waarbij het gebied bijv. van gevel tot gevel wordt belegd met één bestemming (verkeersdoeleinden)

Bebouwing

Elke functie voor zover deze geen duidelijke hinder voor de directe woon- en leefomgeving oplevert, is in het bestemmingsplan positief bestemd, dat wil zeggen, afgestemd op het huidige gebruik.

Het juridisch kader is dusdanig gekozen dat binnen de onderscheiden bebouwingsvlakken nog enige expansie van de betreffende functie kan plaatsvinden.

De mate hiervan wordt in vele gevallen bepaald door de ruimtelijke situatie of het streven naar uniformiteit binnen de eigendomssituatie. Voor alle bebouwing geldt dat in de voorschriften nadere regelingen zijn opgenomen die goothoogte c.q. bouwhoogte, dakhelling, bebouwingspercentage, afstand tot terreingrens en dergelijke vastleggen.

Woningen

De bestaande en geprojecteerde woningen zijn vervat in de bestemming "woningbouw"; er zijn twee hoofdgroepen onderscheiden, een en ander afhankelijk van het aantal bouwlagen. Woningen bestaande uit één bouwlaag (veelal met slaapruimten in de kap) vallen onder de groep 1-1½ bouwlaag, categorie L-; alle woningtypen met meer dan 1½ bouwlaag zijn begrepen in de categorie E-.

Afhankelijk van de verschijningsvorm (enkel, dubbel, aaneengebouwd) zijn nadere differentiaties aangebracht.

Op de plankaart vallen de woningen in principe binnen de daarvoor aangegeven bebouwingsstroken, waarbij bouwdiepten van 10, 12 en 15 m zijn onderscheiden. Bijgebouwen, zoals bergingen en garages, kunnen op de bijbehorende gronden worden opgericht, evenals carports, hobbyruimten en aanbouwen. Per groep zijn specifieke maten inzake omvang, hoogte, situering opgenomen in de voorschriften.

Winkels

Winkelpanden binnen het gebied tussen Ittersbergstraat en Gunnerstraat, overwegend gelegen langs de Bisschopstraat, hebben een positieve winkelbestemming gekregen, overeenkomstig de gesignaleerde concentratiegedachten. Nieuwvestigingen binnen dit gebied of in nauwe relatie hiermee zullen alleen met planherziening mogelijk zijn. Overigens geldt dat binnen het geldende bestemmingsplan "Nijstad", in de omgeving van het Trefpunt en het tenniscomplex, nog enige ruimte is voor dit soort voorzieningen. Verspreide winkels binnen het plangebied hebben een bestemming "woningbouw" verkregen, waarbinnen per pand een additief winkelgebruik is toegestaan. Bij bedrijfsbeëindiging prevaleert hier dus de woonfunctie.

- Bijzondere bebouwingen, waaronder zijn gerangschikt: kerk, gemeentehuis, politiebureau, bibliotheek, scholen, bejaardencentrum, horeca- en bankgebouwen etc. zijn nader geregeld binnen de bestemming "bijzondere doeleinden". Elke categorie is in de voorschriften nader geregeld voor zover dit van planologisch belang wordt geacht. Afwijkende maten zijn op de kaart per object aangegeven.
- Ambachtelijke en/of industriële bedrijven zijn opgenomen in de bestemming "bedrijven".

De bestemming laat in principe die bedrijfspvormen toe, die normaliter geen hinder voor de directe woon- en leefsituatie met zich meebrengt; de toegelaten bedrijven vallen in principe binnen de categorie 1 t/m 3 van de Staat van Inrichtingen zoals deze bij het plan is gevoegd. Afwijkende vormen zijn alleen toegestaan indien hiervoor vrijstelling wordt verleend, gehoord de inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu en mits vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Wegen, paden etc.

Voor zover het wegen betreft waarvan binnen de looptijd van het plan geen wijziging van de indeling valt te verwachten, zijn deze via het aangeven van profielen gedetailleerd en bestemd tot "weg".

Waar wel een nadere her-overweging van de dimensionering wenselijk wordt geacht, geven de voorschriften via een vrijstellingsregeling de mogelijkheid een nadere indeling van de beschikbare ruimte te bewerkstelligen, mits de functie en karakteristiek van de betrokken weg of het weggedeelte in haar wezen niet wordt aangetast.

Parkeerstroken en/of insteekhavens maken deel uit van het wegprofiel.

Grotere voorzieningen, bijvoorbeeld rond de kerk, het bejaardencentrum en gemeentehuis, vallen binnen de betreffende bestemming.

De voorruimte tussen gemeentehuis en Bisschopstraat is bestemd tot "plein".

De bestemming biedt de ruimte over te gaan tot nadere herinrichting van het betreffende gebied.

9 . PLANBESCHRIJVING

Zoals in de inleiding gesteld, zijn de belangrijkste kenmerken van het nieuwe planconcept, het actualiseren van het geldende plan op de huidige stedenbouwkundige en planologische eisen en het afstemmen op en mogelijkheden openen voor nieuwe ontwikkelingen. Dit houdt in dat ten opzichte van de geldende bestemmingen, waarbinnen zich geen afwijkende ontwikkelingen hebben voorgedaan, de gronden en opstallen overeenkomstig het bestaande gebruik zijn vastgelegd. Daar waar zich wel in de loop der jaren wijzigingen hebben voorgedaan, zijn deze in het plan verwerkt. Na goedkeuring van het geldende plan hebben zich op allerlei gebied nieuwe inzichten gemanifesteerd en zijn wettelijke regelingen ontstaan die direct of indirect effect hebben op de planologische regeling, met name kan hier de milieu-wetgeving worden genoemd.

Zoals eerder vermeld is vanwege de omvang van het plangebied het plan in drie kaartbladen onderverdeeld. In het hierna volgende zal per kaartblad een korte beschrijving worden gegeven van relevante zaken, waarbij ook wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan worden aangetipt: blad 1 staat voor het centrale dorpsdeel, terwijl de bladen 2 en 3 de aansluitende delen weergeven van respectievelijk het ten noorden en ten zuiden gelegen dorpsdeel.

Kaartblad 1

Dit gebied omvat het centrale deel van het dorp vanwaar uit zich de nieuwe ontwikkelingen hebben voorgedaan, zoals de woonbuurt ten westen van de Bisschopstraat en in latere instantie de woonbuurt de Voortmors ten noorden van de Ittersbergstraat tot aan de Voortmorsstraat. Het gebied wordt doorsneden door de Bisschopstraat, terwijl de Legtenbergerstraat de oost-rand van het plangebied flankiert. In het geldende plan valt op dat met name een aantal panden langs de Bisschopstraat worden 'teruggerooid' ten behoeve van een verdere functionele uitbouw van deze doorgaande route omdat de toegekende stroomfunctie dit verlangde.

Omdat deze ontwikkeling zich niet of slechts incidenteel heeft voorgedaan en naast financiële consequenties ook een verdere aantasting van de oorspronkelijke karakteristiek wordt vermeden, zijn de panden weer op de huidige locatie gefixeerd.

Het inmiddels gerealiseerde plan Voortmors is in afwijking van de vigerende regeling exacter bestemd, omdat in dit stadium beter en gedetailleerder kan worden aangesloten op de nu gerealiseerde situatie.

Aan de oostzijde van de Legtenbergerstraat hebben zich ter hoogte van het Trefpunt een tweetal bedrijven ontwikkeld. Het vigerende plan gaf hier de mogelijkheid toe. Het betreft hier een constructiewerkplaats en een aannemer. Ofschoon deze bedrijven binnen categorie 4 vallen zijn zij toch redelijk goed inpasbaar en positief bestemd, zij het met slechts een geringe uitbreidingsmogelijkheid. Uitbreiding van de als hinderlijk ervaren activiteiten is slechts mogelijk via een vrijstellingsbepaling, gehoord de Inspectie voor de hygiëne van het milieu.

Rond de open ruimte tussen de kerk en het raadhuis is het merendeel van de openbare en bijzondere gebouwen gesitueerd. Deze gebouwen hebben allemaal een op hun gebruik afgestemde bestemming verkregen.

Daarbij zijn de gerealiseerde uitbreidingen van het raadhuis en het bejaardenhuis binnen het plan verwerkt. Het terrein van de voormalige huishoudschool is bestemd tot "algemeen sociaal-culturele doeleinden, categorie O" en tevens voor "bejaardenhuisvesting", categorie B. Een deel van het terrein zal worden bestemd en ingericht ten behoeve van een woonwagenerf. Hiertoe is een zelfstandige procedure gestart.

Het bosperceel op de hoek Bisschopstraat - de Aanleg wordt voor het dorp als dusdanig beeldbepalend aangemerkt dat het in afwijking van het oude plan nu een specifieke "bos"bestemming heeft gekregen. Verspreid over het dorp komen nog een aantal bouwlocaties voor die al aanwezig waren in het geldende plan maar nog niet gerealiseerd zijn. Deze zijn in het nieuwe plan weer opgenomen. Aangezien het gedeelte betreffende bestaande situaties (bestaande wegen en/of woningbouwmogelijkheden) zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder nog niet geldend is, is nader onderzoek achterwege gebleven.

Een bedrijfswoning bij het fabriekscomplex "De Gunne" heeft nu een specifieke woonbestemming gekregen en is losgekoppeld van het bedrijf. Aan de Gunnerstraat heeft zich in de loop der tijd een winkel gevestigd welke nu ook een positieve bestemming heeft gekregen. Aan de Bisschopstraat tegenover de voormalige huishoudschool heeft een agrarisch bedrijf in de loop der tijd haar agrarische functie geheel verloren en is nu als woning bestemd.

Kaartblad 2.

Dit gebied bestaat uit het zuidelijke deel van het dorp onder andere in aansluiting op het bestemmingsplan "Echelpoel". Het bevat het industrieterrein rond de Gunnerstraat, het sportveldencomplex en het wat meer open gebied aan de oostkant van de Bisschopstraat. Het gebied tussen de timmerfabriek en het confectie-atelier is overeenkomstig de huidige situatie bestemd tot "bosgebied". In het oude plan had dit gebied nog een industriële bestemming; de aldaar aanwezige beplanting is als beeldbepalend gekarakteriseerd, zodat deze bestemmingswijziging is aangebracht. Dit komt tevens ten goede aan de afscherming van de vrij massale bebouwing ten opzichte van het aansluitende open gebied. Om deze reden is ook de bouwhoogte langs de Weerselerveldweg teruggebracht van 7 m naar 5,5 m met inachtneming van de huidige situatie. Het kantoor van de IJsselcentrale heeft in afwijking van het oude plan een bestemming "bijzondere doeleinden" gekregen die beter aansluit op het eigenlijke gebruik. Het sportveldencomplex en het agrarisch gebied is conform het huidige gebruik bestemd. Op de hoek Bisschopstraat - Echelpoelweg heeft een agrarisch bedrijf haar agrarische functie zo goed als geheel verloren en is derhalve tot "woondoeleinden" bestemd. Het garagebedrijf* en de gemeentewerf zijn volgens het huidige gebruik bestemd.

* inmiddels is een aanvraag tot verdere uitbreiding van het bedrijf in behandeling (met name vragen milieuhygiënische aspecten de aandacht)

In de nabijheid van dit garagebedrijf zijn aan de Bisschopstraat een drietal woningen gesitueerd welke in het nieuwe plan zijn opgenomen. In twee van deze woningen is een winkel gevestigd. Vanuit de al genoemde concentratiegedachte voor de winkelvevestigingen zijn deze winkels additief bestemd tot "winkels toegelaten" zodat na eventuele winkelopheffing de woonbestemming hier kan terugkeren.

Kaartblad 3

Dit gebied bestaat uit het gedeelte ten oosten van de Bisschopstraat tussen de Voortmorsstraat en de Eertmansbeek.

Het garagebedrijf direct ten zuiden van de Eertmansbeek heeft een op haar gebruik afgestemde bestemming gekregen waarbij het onbebouwde terrein vergroot is en de zijden naar het open gebied afgeschermd zijn met groensingels. De vorm van het bebouwingsoppervlak heeft ten opzichte van het vigerende plan enige wijziging ondergaan in verband met de voorgenomen bouw van een showroom. In het vigerende plan was deze voorziening aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing geprojecteerd, omdat zich hier momenteel echter de dienstwoning bevindt, heeft een verschuiving in noordelijke richting plaatsgevonden; de wegbeheerder heeft verklaard tegen deze uitbreiding geen bezwaar te hebben.

De waterzuivering is conform haar gebruik bestemd met rondom groensingels van minimaal 10 m breed.

Het slachthuis is aan de hand van het huidige gebruik bestemd, waarbij geen mogelijkheden tot uitbreiding zijn gegeven. Dit slachthuis staat tussen de woningen en valt binnen categorie 4. Een wat teruggelegen woning achter het slachthuis is nu ook in het bestemmingsplan opgenomen. De terreinen naar het open gebied toe zijn bestemd als "onbebouwd erf" om verdere indringing in het open agrarisch gebied te voorkomen.

Een aantal schuren achter het slachthuis zijn in het overgangsrecht geplaatst om dit gebied open te houden, temeer daar deze bebouwing nooit gelegaliseerd is. Ten zuiden van het slachthuis komen nog twee winkels/woningen voor die vanuit de concentratiegedachte voor het winkelapparaat additief bestemd zijn als "winkels toegelaten".

Na eventuele opheffing van de winkelfunctie kan hier de woonbestemming terugkeren. Op een soort eiland tussen de Bisschopstraat en de Abdijweg ligt bij de aansluiting van de Voortmorsstraat een woning.

Dit pand, mede in gebruik voor antiekhandel, is evenals in het oude plan negatief bestemd daar het te meer vanuit milieutechnische overwegingen een ongewenste situatie oplevert.

10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid van het plan kan worden opgemerkt dat hieruit voor de gemeenten in principe geen nadelige financiële consequenties voortvloeien. De gemeente heeft geen aandeel in verwerving/bouwrijp maken van nog te bebouwen gebieden en/of terreinen.

Kosten voortvloeiend uit te reconstrueren openbare ruimten zullen onder andere uit de algemene middelen worden gefinancierd.

11. OVERLEG

Het ontwerp-bestemmingsplan is op 16-4-1984 behandeld in de werkgroep Klein Beraad van de Provinciale Planologische Commissie.

Op de aldaar gemaakte opmerkingen kan als volgt worden gereageerd.

Algemeen

Voor kennisgeving aangenomen.

Bestemming "woningbouw"

Gezien de aanpassingen die in het plan hebben plaatsgevonden wat betreft dit punt, kan aan deze opmerking voorbij worden gegaan.

Bestemming winkels

Het aantal winkelbestemmingen langs de Bisschopstraat/Abdijstraat is op de feitelijke situatie afgesteld.

De uitgevoerde winkelinventarisatie dateert uit 1982. In de tussenliggende periode hebben zich dus wijzigingen in het winkelbestand voorgedaan. Het winkelpand gelegen aan de Gunnerstraat heeft nu een bestemming "W-I" verkregen. Gezien de excentrische ligging wordt een volledige bestemming "winkels" (W) met mogelijkheden tot het oprichten van een bijbehorende dienstwoning niet wenselijk geacht.

Bestemming ambachtelijke bedrijven

- De bestemmingsaanduiding wordt veranderd in "bedrijven", vanwege de verruimingsmogelijkheden van de categorale lijst van bedrijven.
- Gezien de nieuw gevormde jurisprudentie in het kader van de Wet Geluidhinder, wordt zowel in artikel 8 lid 1 in de tabel (met een voetnoot) als in lid 6 sub b de volgende zinsnede toegevoegd: "met uitzondering van bedrijven, vermeld in het Besluit categorie A-inrichtingen Wet Geluidhinder, zoals dit Besluit luidde op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan".

Bovendien wordt in het lid 4 van artikel 8 een nieuw sublid d opgenomen luidende:

"d. een gebruik voor bedrijven en inrichtingen, die genoemd zijn in het Besluit categorie A-inrichtingen Wet Geluidhinder, zoals dit Besluit luidde op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan".

- Voor de bestaande bedrijven, die tot een hogere categorie dan 3 van de Staat van Inrichtingen behoren, was een vrijstelling opgenomen om deze onder bepaalde voorwaarden te legaliseren als dit mogelijk zou zijn bij bedrijfsveranderingen.

In verband met de hinderafstanden zijn deze zwaardere bedrijven conform bestemd en bij wijziging van bedrijfsvoering of nieuwvestiging zal een dergelijk bedrijf (meer) moeten gaan voldoen aan de criteria, die gesteld zijn aan de bedrijven van de categorieën 1 - 3 van de Staat van Inrichtingen.

- Vanwege de gestelde hinderafstanden van bedrijven uit de categorie 5 van de Staat van Inrichtingen (namelijk 500 m), is categorie 5 uit lid 6 van artikel 8 geschrapt.
- Voor wat betreft het gestelde omtrent een tweetal bedrijven, is het plan aangepast in verband met afzonderlijke herzieningsplannen hiervoor. De door de P.P.C. gemaakte opmerking bij de 16e herziening (garage Hoogendijk) over de hinder van de gritstraalactiviteiten is verwerkt.
- Daar waar de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijfsbebouwing door de bebouwingsoppervlakken beperkt zijn, is het bebouwingspercentage weggelaten. Bij ruimere uitbreidingsmogelijkheden blijft het bebouwingspercentage gehandhaafd.
- Zonder motivering wordt gesteld, dat een rioolwaterzuiveringsbedrijf niet onder de bestemming "bedrijven" thuis hoort. Rioolgemalen worden zelfs in de bedrijvenlijsten of Staat van Inrichtingen genoemd, zodat er geen reden is om van voorgestane methodiek af te wijken.

Bestemming verkooppunt voor motorbrandstoffen

De juridische regeling van artikel 9 is bijgesteld in dier voege dat rekening houdend met de ministriële richtlijnen hieromtrent een onderscheid is gemaakt in verkooppunten voor motorbrandstoffen met L.P.G. (VB-1) en in verkooppunten voor motorbrandstoffen zonder L.P.G. (VB) conform de verleende hinderwetsvergunningen.

Bestemming weg

Voor kennisgeving aangenomen voor wat betreft de geprojecteerde bestemming.

Over de uit te voeren reconstructie vindt overleg plaats.

Plankaart

Kaartblad 1

Kaarttechnische aanpassingen inzake het gemeentehuis en de voormalige huishoudschool zijn verwerkt.

De woonwagenlocatie is buiten het plan gelaten.

Het ontwerp-bestemmingsplan werd ook voor commentaar toegezonden aan onderstaande instanties; eventuele opmerkingen zijn als volgt in het plan verwerkt:

- De eerstaanwezend Ingenieur Directeur, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Overijssel meldt in zijn schrijven d.d. 13-12-1983, dat er geen bezwaren zijn tegen het ontwerp-plan.
- De Regionaal Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Milieu Hygiëne, bericht in zijn schrijven d.d. 5-3-1984 dat in eerste instantie uit milieuhygiënisch opzicht geen overwegende bezwaren tegen het ontwerp-plan bestaan en verwijst voor eventuele op- en aanmerkingen naar het commentaar dat door de Commissie voor Gemeentelijke Plannen en Stadsvernieuwing wordt uitgebracht.

- Waterschap Regge en Dinkel

De door het dagelijks bestuur gemaakte opmerkingen, verwoord in het schrijven d.d. 11-5-1984, zijn als volgt verwerkt in het plan:

- ad 1. De A- of hoofdwatgangen binnen het plangebied verkrijgen alleen de bestemming "water".
- ad 2. Zie onder 1
- ad 3. Daar waar het ontwerp-bestemmingsplan gebouwen toestaat binnen de 4 m uit de boord van watgangen, is deze mogelijkheid waar het relevante bestemmingen betreft teruggenomen. Overigens blijven waar dat niet expliciet geregeld is uiteraard waterschapskeuren, zo ook andere wetten en verordeningen, onverminderd van kracht.
- ad 4. Ten behoeve van de bouw van waterbouwkundige kunstwerken is een max. hoogte van 3 m opgenomen.
- ad 5. "Het woonwagenerf" valt buiten de begrenzing van dit plan.
De kaart is op dat punt gecorrigeerd. Verder voor kennisgeving aangenomen.
- ad 6. De bestemming van het terrein van de rioolwaterzuiveringsinstallatie is op de kaart aangepast aan de eigendomssituatie.
De transportleiding is als "aanduiding" op de kaart opgenomen.

Na behandeling van het conceptplan door de diverse overleginstanties hebben zich nog enige ontwikkelingen voorgedaan die alsnog in het plan-ontwerp zijn verwerkt. Te noemen zijn hier:

- a. de bouw van een showroom (zie kaartblad 3 en toelichting blz. 76);
- b. de bouw van een woning aan de St. Remigiusstraat overeenkomstig de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan.

Het gaat hierbij om een onbebouwd stuk grond tussen de school en de bebouwing die zich bevindt op de hoek van de St. Remigiusstraat en de Bisschopstraat. Het hoekpand hierbij heeft een bestemming "winkels" verkregen.