

Bestemmingsplan

Werken, Ommen

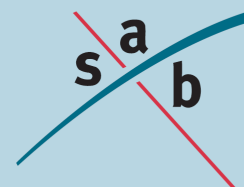
Toelichting

Gemeente Ommen

Datum: 27 juni 2013

Projectnummer: 120207

ID: NL.IMRO.0175.werken201200001-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Beschrijving van het plan	6
2.1	Bedrijventerrein Alteveer	6
2.2	Bedrijvenpark De Rotbrink	7
2.3	Bedrijventerrein De Strangen	12
2.4	Balkerweg en omgeving	13
2.5	Toekomstige situatie	14
3	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	21
4	Onderzoekskader	33
4.1	Algemeen	33
4.2	SER-ladder	33
4.3	Bodem	34
4.4	Bedrijven- en milieuzonering	35
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	39
4.6	Externe veiligheid	41
4.7	Flora en fauna	45
4.8	Geluid	50
4.9	Luchtkwaliteit	51
4.10	Geur	52
4.11	Water	53
5	Wijze van bestemmen	57
5.1	Algemeen	57
5.2	Dit bestemmingsplan	58
6	Economische uitvoerbaarheid	62
7	Procedure	63
7.1	Vooroverleg	63
7.2	Inspraak	63
7.3	Zienswijzen	63
7.4	Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan	64

Bijlagen

- Bijlage 1 - Geldende bestemmingsplannen
- Bijlage 2 - Samenvatting GOP
- Bijlage 3 - Stroop, 10 oktober 2012, Geluidonderzoek in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Werken, Ommen, rapport: 123931-00
- Bijlage 4 - LPG groepsrisico berekeningsmodule, gemeente Ommen, februari 2011
- Bijlage 5 - Witteveen+Bos, 7 juni 2011, Akoestisch onderzoek 50 dB(A) contouren bedrijven Havengebied, referentie OMN93-1/nija4/002
- Bijlage 6 - Grontmij, februari 2006, Watertoets bedrijvenpark Ommen, 187724, 11/99015358
- Bijlage 7 - Eindverslag Inspraak en Overleg voorontwerpbestemmingsplan Werken, Ommen, januari 2013

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan Werken geeft invulling aan de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen Alteveer en De Strangen evenals het bedrijventerpark De Rotbrink en plangebied Balkeweg en omgeving.

Hiermee geeft de gemeente Ommen invulling aan de actualisatieplicht voor bestemmingsplannen die volgt uit de Wet ruimtelijke ordening. De geldende en deels verouderde bestemmingsplannen worden geactualiseerd, gestandaardiseerd en gedigitaliseerd geheel in lijn met de Wet ruimtelijke ordening.

Tegelijkertijd heeft de gemeente Ommen een Gemeentelijk Omgevingsplan opgesteld. Dat plan bundelt voor het eerst de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek. Het plan biedt een integrale visie en een helder en compact fundament voor het gemeentelijk beleid en de uitvoering ervan. Het plan bundelt en integreert het vigerende beleid zoals opgenomen in diverse sectorale plannen.

Het omgevingsplan is een strategisch document waarbij de doorwerking plaatsvindt via de gemeentelijke bestemmingsplannen en de regels die in de gemeentelijke verordeningen worden gesteld. De bestaande bestemmingsplannen worden gebundeld in vijf overkoepelende gebiedsprogramma's annex bestemmingsplannen (Centrum Ommen, Wonen Ommen, Werken Ommen (het onderhavige bestemmingsplan), Kleine Kernen en Buitengebied). De bestaande verordeningen worden samengevoegd en vereenvoudigd.

Met het bundelen van de uitvoeringsregels beoogt de gemeente bij te dragen aan het verminderen van de administratieve en bestuurlijke lasten voor burgers en bedrijven.

Het voorliggende bestemmingsplan Werken is binnen het kader van de Gemeentelijke Omgevingsplan opgesteld.

In voorbereiding op de voorliggende bestemmingsplanherziening is een voorstel gedaan voor een standaardregeling voor de regels, verbeelding en toelichting om te komen tot een integrale, gebiedsgerichte herziening van de verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Ommen; het 'Handboek bestemmingsplannen Stedelijk gebied'. Het op een efficiënte manier herzien van alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Ommen vergt immers een eenduidige aanpak.

Het handboek vormt de basis voor het opstellen van digitale bestemmingsplannen binnen de gemeente Ommen. Doel van het handboek is het vergroten van de herkenbaarheid en daarmee de raadpleegbaarheid van de bestemmingsplannen. Ook is het streven de te ontwikkelen bestemmingsplannen qua systematiek (opzet regels, opbouw toelichting, kaartbeeld) op elkaar af te stemmen (standaardisering). Vanzelfsprekend wordt daarbij rekening gehouden met bestaande beleidskaders en vigerende bestemmingsplanregelingen.



Globale begrenzing van het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft, in het kader van actualisering van bestemmingsplannen, primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen, dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie voorop staat. Binnen de bestaande bedrijventerreinen beperken nieuwe ontwikkelingen zich tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden en nieuwbouwmogelijkheden voor de bestaande functies en bebouwing. Functieveranderingen zijn beperkt mogelijk en slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Voor het bedrijvenpark de Rotbrink zijn nieuwe bedrijfsvestigingen mogelijk omdat dit terrein nog niet is volgebouwd. Daarnaast biedt het bestemmingsplan planologisch-juridische mogelijkheden voor de gewenste ontwikkeling van de locatie Poort van Ommen (ten zuidoosten van de rotonde Balkerweg – Slagenweg – Schurinkstraat).

1.2 Plangebied

Het plangebied heeft betrekking op de bedrijventerreinen en bedrijvenparken van de gemeente Ommen evenals het gebied rond de Balkerweg waar behalve maatschappelijke functies ook zakelijke dienstverlening in de vorm van kantoren zijn gelegen. Concreet betreft het de volgende gebieden:

- De Rotbrink;
- Alteveer;
- De Strangen;
- Balkerweg en omgeving.

De afbeelding op de vorige pagina toont de globale begrenzing van het plangebied. De precieze plangrens is op de verbeelding van dit bestemmingsplan te zien.

Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt op dit moment een groot aantal bestemmingsplannen. De geldende bestemmingsplannen zijn in bijlage 1¹ opgenomen.

1.3 Leeswijzer

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande- en toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op voor dit bestemmingsplan relevant ruimtelijk beleid. De belangrijkste randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van het plan staan beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is aandacht besteed aan de juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 ten slotte bevat de resultaten van de inspraak en het gevoerde artikel 3.1.1.-vooroverleg.

¹ Geldende bestemmingsplannen.

2 Beschrijving van het plan

In deze planbeschrijving wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven.

2.1 Bedrijventerrein Alteveer

Algemeen

Bedrijventerrein Alteveer is een lokaal gemengd bedrijventerrein aan de noordwestzijde van Ommen, ten westen van de wijk Alteveer en ten noorden van bedrijventerrein De Strangen. Het plangebied wordt begrensd door de Slagenweg in het zuiden, de Rotbrinksweg in het westen, de Sluijweg in het noorden en de Pieter de Hoochstraat in het oosten. Het noordelijke deel van het bedrijventerrein is recent ontwikkeld.

Bedrijfsbebouwing

Op bedrijventerrein Alteveer is ruimte voor bedrijfskavels en woon-werkkavels. Langs de west-, noord- en oostrand van het bedrijventerrein liggen de kleine kavels. In het midden en het zuiden zijn de grotere kavels gelegen.

De uitstraling van de bedrijfsgebouwen in het noorden verschilt met de bebouwing in het zuiden. Dit is te verklaren, doordat voor de ontwikkeling van het noordelijke deel een beeldkwaliteitplan is opgesteld. Hierdoor is in dit gebied meer samenhang aanwezig voor wat betreft materiaal en kleurgebruik. Dit al geldende beleid wordt al toegepast en verandert niet met dit bestemmingsplan.



Foto 1 en 2: foto's van het bestaande bedrijventerrein

Woonbebouwing

Bedrijfswoningen concentreren zich aan de west- en de oostrand van het bedrijventerrein. De woningen zijn zo gelegen dat deze zijn gericht op de buitenzijde van het bedrijventerrein. De bijbehorende bedrijven zijn daarentegen naar binnen gericht. In de noordwesthoek ligt een voormalig agrarisch bedrijf met een daarbij behorende woning.

Verkeer en parkeren

Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Slagenweg aan de zuidkant. Op het terrein vindt de ontsluiting plaats middels een zogenaamde lusstructuur. Deze lus splitst zich tot enkele ontsluitingswegen voor het bedrijventerrein. Alle bedrijven zijn middels de interne ontsluitingsstructuur bereikbaar.

Voor langzaamverkeer lopen er over het bedrijventerrein twee oost-west gelegen langzaamverkeersroutes. Deze routes volgen de historische wegen. De zuidelijke gelegen route vormt een belangrijke verbinding tussen woonwijk Alteveer ten oosten en

het bedrijventerrein De Rotbrink ten westen van het bedrijventerrein Alteveer. De noordelijk gelegen route is slechts bedoeld voor voetgangers binnen het bedrijventerrein en heeft geen aansluiting buiten het bedrijventerrein.

Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein aan de straatkant. In het zuiden van het bedrijventerrein, direct bij de ingang aan de Slagenweg, is een groot bedrijf gelegen met een parkeerterrein.



Foto 3 en 4: bedrijven binnen het plangebied

Openbare ruimte en groenstructuur

In het noorden grenst het bedrijventerrein aan het Ommerbos. Tussen bedrijventerrein Alteveer en de woonwijk Alteveer en tussen bedrijventerrein Alteveer en bedrijventerrein De Rotbrink ligt een groenstrook. De twee groenstroken zijn gecombineerd aangelegd met een waterpartij. De groenstrook aan de oostrand ligt hier, zodat de afstand behouden blijft tussen de bedrijven en de woonwijk. Deze afstand is gecreëerd om de milieuhinder voor de woonwijk tot het wettelijk minimum te beperken. Bij de entree van het bedrijventerrein in het zuiden zijn ook groenstroken en een flinke waterpartij gelegen.

Omdat het noordelijk deel van bedrijventerrein Alteveer een hogere beeldkwaliteit heeft zal de groenstrook minder dicht zijn in de richting van de woonwijk. Langs de langzaamverkeerroutes ligt ook een groenstrook, die de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap zichtbaar maakt.

Het bedrijventerrein zelf heeft een eenduidige en groene uitstraling. Lage heesters met een rode kleur typeren de openbare ruimte en dragen bij aan de eenheid op het terrein. Daar waar de bebouwing in het noordelijke en zuidelijke deel niet met elkaar samenhangt, is de inrichting van de openbare ruimte wel op elkaar afgestemd.

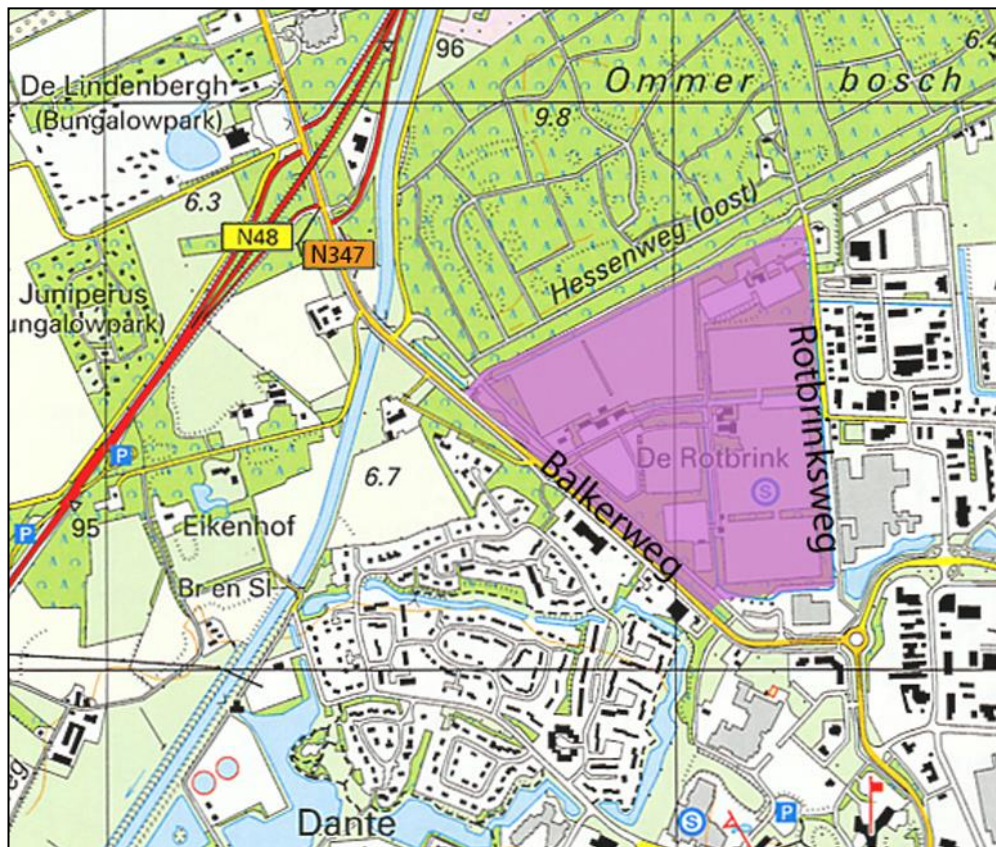
2.2 Bedrijvenpark De Rotbrink

Algemeen

Bedrijvenpark De Rotbrink ligt aan de noordzijde van Ommen. Het is het meest recente bedrijvenpark van Ommen; nog niet het gehele terrein is bebouwd. Wel is het bedrijvenpark als zodanig bestemd en is een stedenbouwkundig plan opgesteld en is er een beeldkwaliteitplan van kracht. Dit nieuwe bedrijvenpark biedt ruimte aan 'kleinere' regionaal gebonden bedrijven om zich te vestigen.

Het gebied wordt ontsloten via de Balkerweg, die ook de westelijke en zuidelijke begrenzing van het bedrijvenpark vormt. Aan de noordzijde wordt De Rotbrink begrensd

door het Ommerbos, Hessenweg (oost). Aan de oostzijde van De Rotbrink ligt de Rotbrinksweg, die de grens vormt met het bedrijventerrein Alteveer. Ten zuiden van het De Rotbrink ligt een locatie voor woonwagens en de bouwmarkt 'Karwei'. Op de onderstaande figuur is de Rotbrink paars gearceerd.



Bedrijvenpark 'De Rotbrink' in paars gearceerd

Bedrijfsbebouwing

Bedrijvenpark De Rotbrink is een lokaal gemengd bedrijvenpark met bedrijven van verschillende grootte en tot maximaal milieucategorie 3.2. Het bedrijvenpark is inwaarts gezoneerd, dat wil zeggen dat de omliggende woonbebouwing bepalend is voor de zwaarte van de bedrijven.

De Balkerweg is één van de invalsroutes van Ommen. De nieuwe bedrijfsbebouwing aan de oostzijde van de weg is het visitekaartje van het bedrijvenpark. De bestaande bomen dragen in positieve zin bij aan het beeld en filteren het zicht op de bedrijven.



Verkaveling 'Bedrijvenpark De Rotbrink'

De meeste bedrijven liggen aan de interne ontsluitingsweg. Het karakter van het bedrijvenpark komt tot uitdrukking in het profiel: een rijbaan met een breedte van 6 meter, geflankeerd door een gazonstrook van 4 meter met een fietspad van 3 meter en een voetpad van 2 meter breed. De gazonstrook heeft tevens een waterbergende functie.

Voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark is een beeldkwaliteitplan opgesteld. In het beeldkwaliteitplan zijn nadere eisen opgenomen voor de inrichting van de uit te geven kavels. Dit al geldende beleid wordt al toegepast en verandert niet met dit bestemmingsplan Werken.

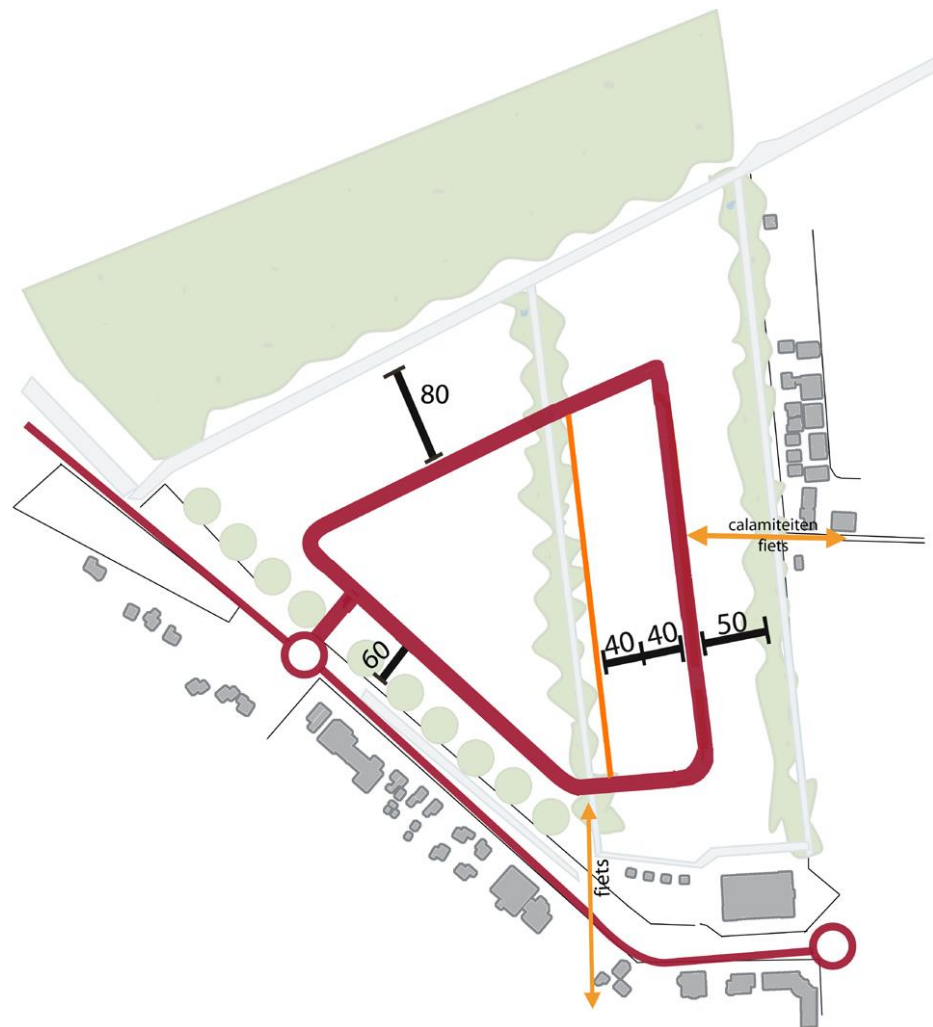
In elk geval wordt gestreefd naar het bouwen in een voorgevelrooilijn. De wens bestaat voor productieruimten de rooilijn verder naar achter te leggen dan voor de kan-

tooruimte bij de bedrijven. Vanaf de weg moeten de entree naar het bedrijf en de hoofdingang goed zichtbaar zijn.

In het beeldkwaliteitplan is verder aangegeven dat de entreezone van de bedrijven een verzorgde indruk moet maken. Eventuele bezoekersparkeerplaatsen worden daar aangelegd, terwijl juist opslag aan het straatbeeld onttrokken moet worden. De afwisseling van bebouwde en onbebouwde ruimte zal met enige regelmaat moeten plaatsvinden. Op een aantal plaatsen worden de eigenaren van de bedrijven verantwoordelijk voor groenbeheer op eigen terrein. De wens bestaat een goede bewegwijzering te realiseren met een uniforme reclamezuil voor ieder bedrijf.

Verkeer en parkeren

Bedrijvenpark De Rotbrink wordt ontsloten via een rotonde aan de Balkerkweg aan de westzijde van het bedrijvenpark. De interne ontsluitingsstructuur wordt gevormd door een ringweg, die de individuele bedrijven ontsluit. Bij deze ringweg liggen vrijliggende fietspaden.



Ontsluitingsstructuur 'Bedrijvenpark De Rotbrink'

Aan de oostkant van de ring is een calamiteitenontsluiting gerealiseerd. Deze ontsluiting verbindt De Rotbrink met het bedrijventerrein Alteveer en is normaal gesproken een permanente fietsverbinding. Ook aan de zuidkant van het terrein wordt een verbinding voor fietsers gerealiseerd die doorloopt in de stedelijke ecologische groenstructuur.

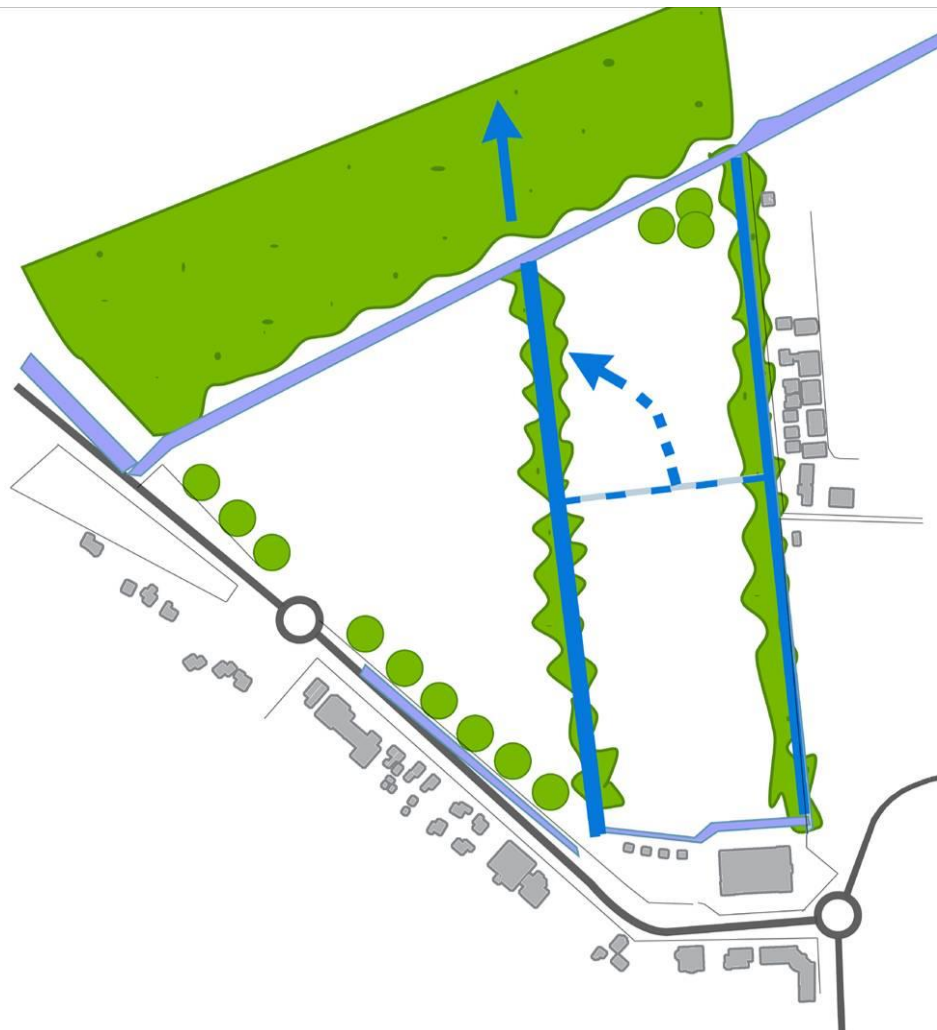
Het parkeren van personeel en bezoekers op De Rotbrink dient op eigen terrein plaats te vinden. Dit is van belang voor de uitstraling en de gewenste beeldkwaliteit van het terrein.

Openbare ruimte en groenstructuur

Belangrijke elementen in het stedenbouwkundige plan van De Rotbrink zijn het water en het groen. Het stedelijke groen en water in De Rotbrink verbindt de stedelijke ecologische structuur met het Ommerbos.

De water- en groenstructuur bestaat uit een watergang in noord-zuidrichting langs de Rotbrinksweg met bosschages, een watergang in noord-zuidrichting centraal op het bedrijventerrein en de eikenbomen langs de Balkerkweg. De groen-blauwe structuur langs De Rotbrink fungeert als scheiding met het naastgelegen terrein Alteveer.

Naast deze hoofdgroenstructuur is langs de ontsluitingsroute een vier meter brede groene berm aangelegd met bomen. Deze heeft tevens een waterbergende functie.



Groen- en waterstructuur 'Bedrijvenpark De Rotbrink'

2.3 Bedrijventerrein De Strangen

Algemeen

Bedrijventerrein De Strangen is een bedrijventerrein uit de jaren '70, het noordelijke deel is van recentere datum. Het terrein ligt ten zuiden van de woonwijk en het bedrijventerrein Alteveer. De noordzijde wordt begrensd door de Slagenweg. De Sleen-doornstraat en de Haarsweg vormen de oostgrens. De zuidgrens wordt gevormd door de Sogenbosstraat en het verlengde daarvan in westelijke richting, tot Haven West en de Chevalleraustra. De westgrens wordt gevormd door de Schurinkstraat.



Globale begrenzing Bedrijventerrein De Strangen en het DOEK

Grenzend aan het bedrijventerrein De Stangen ligt het Drie Onder Eén Kap (DOEK) pand van het politieteam Dalfsen-Ommen, de gemeentelijke brandweer en de buitendienst van Openbaar Gebied van de bestuursdienst Ommen-Hardenberg. Ten zuiden van het DOEK ligt de Albert Heijn aan de Schurinkstraat.

Bedrijfsbebouwing

De Strangen is een gemengd bedrijventerrein bestaande uit een combinatie van industriële en ambachtelijke bedrijven, woon-werkcombinaties en detailhandel. Er zijn bijna 90 bedrijven gevestigd op het industrieterrein. Degrootste bedrijven qua oppervlak en aantal werknemers zijn het distributiecentrum van de Aldi en het internationaal opererende trailerbouwbedrijf Pacton.

Volumineuze detailhandel komt voor op het terrein. Het gaat daarbij om caravanhandel, autohandel en motorhandel. Ook is een kringloopwinkel gevestigd op het terrein. Op het terrein bevindt zich verder één bedrijfsverzamelgebouw en een sportcentrum.

De Strangen is een naar binnen gericht, wat rommelig, bedrijventerrein met bedrijven met verschillende uitstralingen. De randen van het terrein worden gekenmerkt door achterkanten van bedrijven die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn. De entree via de Slagenweg naar de Eskampweg en de Veldkampweg is open en naar buiten gericht. De daar gevestigde bedrijven hebben een goede uitstraling. De kavelgrootte en grootte van bedrijfsgebouwen varieert sterk. Het kaveloppervlak varieert van 1.500 m² tot 4,5 hectare. Mede door de aanwezigheid van woon-werkcombinaties aan met name de Eskampweg, heeft het terrein een gevarieerde uitstraling.

Door het industriële karakter van een groot deel van de bedrijven, is er veel buitenopslag. Dit betekent dat er naast bedrijfsbebouwing ook een groot oppervlak van de bedrijfskavel niet bebouwd is. De Strangen is volledig uitgegeven, maar de onbebouwde delen bieden mogelijkheden voor ruimte-intensivering.

Verkeer en parkeren

De Strangen ligt ingeklemd tussen woonwijken, maar is door ligging van uitvalswegen goed bereikbaar. De Strangen ligt namelijk aan de hoofdroute voor het vrachtverkeer in Ommen. Deze hoofdroute leidt van de provinciale wegen naar De Strangen. Voor de bereikbaarheid van bedrijventerrein De Strangen betekent dit dat vrachtverkeer van en naar dit terrein met name via de Balkerweg en de Slagenweg rijdt. Strangen Noord is vervolgens vanaf deze hoofdroute ontsloten via de aansluiting met de Veldkampweg. De ontsluiting van Strangen Zuid verloopt via de Schurinkstraat en de Nieuwelandstraat en Strangeweg. Het overige gemotoriseerde verkeer maakt voor het grootste deel gebruik van dezelfde routes.

Het merendeel van het parkeren vindt plaats op eigen terrein. De Haven Noord is door de gemeente aangewezen als vrachtwagenparkeerplaats.

Openbare ruimte en groenstructuur

Het terrein is afgescheiden van de woonbebouwing door ruime groenstroken met dichtbegroeide bosschages. Ten noorden van het plangebied is een geluidwal opgeworpen om geluidsoverlast voor het aangrenzende woongebied Alteveer te beperken. Opvallend is de in ruime mate aanwezige groenstructuur op het terrein.

2.4 Balkerweg en omgeving

Algemeen

Balkerweg en omgeving ligt in het noordelijk gedeelte van Ommen, ten westen van bedrijventerrein De Strangen en ten oosten van de woonwijk Dante en ten noorden van de woonwijk Laarakkers.

Met Balkerweg en omgeving wordt het deelgebied bedoeld dat globaal wordt begrensd door de Balkerweg aan de noordzijde met daaraan gelegen de woonwagens en een bouwmarkt. De oostgrens wordt gevormd door de Schurinkstraat. De Chevaleraustraart vormt de zuidgrens van dit deelgebied. Het groengebied tussen de woonwijk Dante en dit deelgebied, vormt de westgrens.

Functies

Dit deelgebied omvat een veelheid aan functies. In het noorden van het plangebied aan de noordzijde van de Balkerweg is een aantal woonwagens gelegen en ligt een bouwmarkt. Aan de zuidzijde van de Balkerweg ligt een aantal kantoren. Scholengemeenschap het Vechtdalcollege ligt aan de westzijde van het deelgebied. Even ten zuiden daarvan aan de Chevallerestraat ligt een multifunctioneel complex met hierin een zwembad, sporthal, jongerencentrum, zorgloket, jeugdwerkbureau, peuterspeelzaal en een bibliotheek. Ook het gemeentehuis ligt aan de Chevallerestraat in het zuidoosten van dit deelgebied.

De Poort van Ommen

Ligging locatie

De betreffende locatie ligt op een belangrijke plek in de stedenbouwkundige structuur van Ommen; nabij de rotonde en aan de historische route naar het stadscentrum, de Schurinkstraat. Op dit moment is er sprake van een min of meer anonieme rotonde in de stedenbouwkundige structuur. Herkenning en oriëntatie zijn niet optimaal, terwijl dat op deze plek wel gewenst is. De gewenste stedenbouwkundige sturing in de route naar het centrum via de Schurinkstraat ontbreekt.

Gewenste ontwikkeling

Om de gewenste oriëntatie en stedenbouwkundige sturing te realiseren is een markering, aan de rotonde nodig, in de vorm van gebouwen met enig volume. Ofwel massa aan weerszijden van de toegang vanaf de rotonde naar de Schurinkstraat. Aan de westzijde van de Schurinkstraat is de eerste van de twee gewenste poortgebouwen gerealiseerd. Hier staat een gebouw in drie bouwlagen (plat afgedekt) met maatschappelijke en dienstverlenende functies. Een gebouw met goede architectonische kwaliteit, die de structuur ondersteunt.

Aan de oostzijde van de Schurinkstraat ontbreekt het tweede gewenste poortgebouw. Om op deze locatie de hiervoor geschetste gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is in dit plan een daarop toegesneden regeling opgenomen.

Verkeer en parkeren

Dit deelgebied wordt ontsloten via de Balkerweg, Schurinkstraat en de Chevallerestraat. Vanaf deze wegen zorgen interne ontsluitingswegen voor de ontsluiting van de verschillende gebouwen in dit deelgebied.

Openbare ruimte en groenstructuur

Dit deelgebied heeft een ruime en groene uitstraling. Een belangrijk deel van het groen wordt gevormd door het parkachtige groen met waterpartij dat de scheiding vormt tussen dit deelgebied en de woonwijk Dante. De grote gebouwencomplexen in dit deelgebied staan in een parkachtige groene setting. Tot slot bieden de profielen van de Chevallerestraat, de Schurinkweg en de Balkerweg ruimte voor groen. Het groen heeft een openbaar (kinderboerderij) of semi-openbaar karakter.

2.5 Toekomstige situatie

De mogelijkheden voor bestaande bedrijven en instellingen om zich te ontwikkelen, worden ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen niet ingeperkt. De volgende wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van de geldende plannen.

De nieuwe milieuzonering uit de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering” 2009 wordt op de bedrijventerreinen toegepast. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk drie van deze toelichting. Hierin komt ook aan bod waarom alleen de bestaande bedrijfs-woningen worden bestemd en nieuwe bedrijfswoningen alleen zijn toegestaan middels het ‘nee, tenzij-beginsel’. Op het terrein aanwezige burgerwoningen worden positief bestemd en de situatie voor de woningen ten opzichte van omliggende bedrijven wordt vastgelegd.

Het bedrijventerrein De Strangen staat onder invloed van de transformatie van het Havengebied tot woongebied. De plannen hiervoor zijn in ontwikkeling. In dit bestemmingsplan is al rekening gehouden met deze transformatie door het toepassen van een inwaartse zonering.

De gemeente Ommen streeft naar een verbeterde stedenbouwkundige verbinding van de woonwijken De Strangen en Ommeres met het centrum. Het Havengebied is gelegen tussen de woonwijken en het centrum en zorgt ervoor dat de woonwijken afgesneden zijn van de kern Ommen. Door het Havengebied te transformeren in een woongebied ontstaat een passende aansluiting met de omliggende woonwijken.

Daarnaast zijn ook plannen gemaakt om het bedrijventerrein De Strangen te transformeren/herstructureren. In het Masterplan De Strangen staan streefbeelden voor de mate waarin en de wijze waarop dit kan gebeuren. Deze streefbeelden zijn nog niet dermate uitgewerkt, dat deze al kunnen worden vertaald in een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan biedt echter wel een flexibele regeling waarbinnen bijvoorbeeld herverkaveling en aanpassingen aan de interne ontsluitingsstructuur mogelijk zijn. In dit bestemmingsplan is al wel rekening gehouden met woningbouw in het Havengebied. Op de onderstaande afbeeldingen is het havengebied en de uiterste grens van de woonbebouwing aangegeven.

Bij het bestemmen van de huidige situatie is het van belang dat de huidige bedrijven niet in hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering worden belemmerd. Daarom is op dit punt onderzoek verricht. In hoofdstuk drie wordt hier nader op ingegaan.



Links: Havengebied Ommen (bruin gearceerd). Rechts: uiterste grens woonbebouwing Havengebied

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. De drie hoofdoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

Achtergrondinformatie:

De SER (Sociaal Economische Raad) introduceerde de ladder in 1999. Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur stelde de SER voor de volgende ladder als denkmodel te hanteren:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.*
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.*
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provin-

ciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het Rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Met de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen gemoeid. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op bestaande bedrijven en voorzieningen. Toetsing van het plan vindt daarom plaats op een lager overheidsniveau. Toetsing aan de principes van de SER-ladder is samengevat in paragraaf 4.2. In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

- Een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
- Een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
- Een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
- Een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit). De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart met ontwikkelingsperspectieven. Het plangebied valt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Steden als motor'. De Rotbrink, Alteveer en De Strangen zijn binnen dit ontwikkelingsperspectief aangeduid als 'bedrijventerrein'. Dit element is gericht op bestaande bedrijventerreinen en harde plannen. Het biedt ruimte voor herstructurering van bestaande monofunctionele werkmilieus.

Het deelgebied Balkerkweg en omgeving ligt binnen het element 'woonwijk'. Voor dit element geldt dat er ruimte is voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk- en gemengde stadsmilieus.



Uitsnede van de ontwikkelingsperspectieven kaart van de provinciale omgevingsvisie

Werkgelegenheid

Naast sociaal-economische programma's die gericht zijn op de ontwikkeling van het bedrijfsleven, het menselijk kapitaal en goede culturele voorzieningen, moet ook geïnvesteerd worden in goede ruimtelijke vestigingsfactoren. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en hun werknemers wordt bepaald door een mix van in elkaar grijpende factoren, zoals een goed woningaanbod, een aantrekkelijk landschap, goede culturele en recreatieve voorzieningen, voldoende en goed opgeleid personeel, een goede bereikbaarheid, aanwezigheid van relevante kennisinstellingen en andere bedrijven en niet in de laatste plaats geschikte vestigingslocaties. Hierdoor biedt de provincie voldoende en goede ruimte aan de vestigingsmogelijkheden van alle typen bedrijvigheid in Overijssel, ook voor transport, logistiek en zwaardere industrie.

De provincie heeft als doel dat er in Overijssel voldoende, vitale werklocaties zijn die aansluiten bij de voortdurend veranderende wensen en eisen van het bedrijfsleven. Werklocaties moeten fysiek en virtueel goed bereikbaar zijn, passen bij de gevestigde bedrijvigheid en duurzaam gebruik maken van grond en energie. Voor de periode 2010 - 2020 is op basis van de nu geldende inzichten behoefte aan circa 1.315 ha netto nieuw bedrijfsterrein.

Een groot deel van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen wordt gevormd door bestaande bedrijvigheid die wil uitbreiden en/of verplaatsen. Conform het basisinstrumentarium van de SER-ladder moet eerst worden nagegaan of de uitbreidingsbehoef-

te niet ter plaatse kan worden opgelost, bijvoorbeeld door herstructurering. Soms kan dat door middel van selectieve uitplaatsing, waardoor ruimte ontstaat voor achterblijvende bedrijven. Hier hoort afstemming met buurgemeenten bij. In sommige gevallen kan ook sprake zijn van een combinatie van transformatie, herstructurering en uitbreiding waarmee meerdere doelen worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld door (kleinschalige) dienstverlening te mengen in woongebieden of in relatief nieuwe arrangementen als woon-werklandschappen. Herstructurering is vaak zo complex dat voor elk terrein door maatwerk creatieve oplossingen moeten worden gevonden.

Bereikbaarheid

Ook zet de provincie Overijssel in op ontwikkeling van de hoofdinfrastructuur, met goede verbindingen tussen en binnen stedelijke centra en streekcentra, een integraal en hoogwaardig openbaar vervoersysteem, goede verbindingen en overslagvoorzieningen voor goederenvervoer over water en spoor en hoogwaardige fietsvoorzieningen. Goede verbindingen zijn essentieel voor de economische groei en stedelijke ontwikkeling van onze stedelijke centra en streekcentra. Aan de andere kant kan mobiliteit ook de kwaliteit van de leefomgeving aantasten: door geluid, luchtkwaliteit, lichthinder, verkeersonveiligheid en als barrière. Door inzet op wervende alternatieven als fiets en openbaar vervoer wil de provincie deze keerzijde beperken.

Bereikbaarheid van stedelijke netwerken en streekcentra binnen en buiten Overijssel dient optimaal via een hoofdinfrastructuur van verschillende modaliteiten (weg, spoor, fiets, water) plaats te vinden. Dit is het criterium voor samenstelling van de hoofdinfrastructuur. Grotere kernen in het buitengebied dienen op de hoofdinfrastructuur aangesloten te worden via gebiedsontsluitingswegen. De betekenis van hoofdinfrastructuur is dat hier doorstroming prioriteit heeft. Daarbuiten prevaleert de kwaliteit van de leefomgeving (bijvoorbeeld woonomgeving, landschap, natuur, toerisme en recreatie). In algemene zin kenmerkt de hoofdinfrastructuur zich door:

- hoge bereikbaarheidskwaliteit in reistijd van deur tot deur;
- een samenhangend, robuust en betrouwbaar hoofdnetwerk (goede afwikkeling, capaciteit, veiligheid en beperkt aantal aansluitingen van hoge kwaliteit);
- een goede verknoping van netwerken (stations, overslagcentra, P+R).

Aandachtspunt voor alle modaliteiten van de hoofdinfrastructuur is het in stand houden en verbeteren van kruisingen met verbindingen voor fiets- en wandelverkeer.

Voor wegverkeer bestaat de hoofdinfrastructuur onder andere uit:

- A1 vanuit Randstad en Gelderland via Overijssel naar Duitsland;
- A28/A32 vanuit Randstad, Gelderland via Overijssel naar Noord-Nederland;
- A50/N50 vanuit Zuid-Nederland via Overijssel naar Noord-Nederland;
- N35/A35 vanuit Zwolle via Almelo naar Duitsland;
- N348 vanuit Deventer naar Raalte, en dan via N35 naar Zwolle, en via Ommen naar Hoogeveen;
- N36/N34 en N48 van Almelo naar Hoogeveen;
- N34(0) van Zwolle via Ommen en Hardenberg naar Coevorden en Emmen.

Gebiedsontsluitingswegen zijn van provinciaal belang om gebieden en dorpen in het buitengebied te ontsluiten. Een groot deel van deze wegen maakt deel uit van het verbindende openbaarvervoernetwerk en het kwaliteitsnet goederenvervoer dat (regionale) bedrijventerreinen verbindt met de hoofdinfrastructuur.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In veel voorschriften is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Ten aanzien van de Omgevingsverordening zijn voor dit bestemmingsplan de aspecten 'bedrijventerrein', 'wonen' en 'detailhandel' relevant.

Bedrijventerrein

In de Omgevingsverordening is wat betreft het aspect bedrijventerrein aangegeven dat de ontwikkeling in lijn moeten zijn met het gemeentelijke beleidsdocument. Qua aard, omvang en locatie dient overeenstemming te zijn bereikt met buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten.

Wonen

Voor het aspect wonen is aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn moet zijn met de gemeentelijke woonvisie en afstemming met buurgemeenten moet hebben plaatsgevonden.

Detailhandel

Voor volumineuze detailhandel geldt dat een bestemmingsplan niet mag voorzien in de nieuwe mogelijkheid om volumineuze detailhandel uit te oefenen op bedrijventerreinen. Een uitzondering geldt voor de vestiging van volumineuze detailhandel waarvoor in binnensteden en wijkwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden.

Voor grootschalige detailhandel geldt dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe grootschalige detailhandelsvestigingen wanneer de locatie gelegen is in of aansluit op bestaande binnensteden en winkelcentra. Daarbij geldt dat grootschalige detailhandelsvestigingen met een regionale uitstraling uitsluitend mogen worden toegelaten in de stedelijke centra en nadat uit onderzoek is gebleken dat dit niet leidt tot een ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur. Een uitzondering geldt voor de vestiging van grootschalige detailhandel waarvoor in binnensteden en wijkwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden.

3.2.2 Conclusie

Bedrijventerrein

De provincie Overijssel zet in op het benutten van bestaande bedrijventerreinen. Volgens wordt prioriteit gegeven aan revitalisering en pas daarna aan uitbreiding en aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Dit bestemmingsplan biedt geen uitbreidingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen, er is daarmee geen sprake van nieuwe bedrijventerreinen. Voor het gebied De Rotbrink geldt dat nog niet alle kavels zijn uitgegeven. De gronden van dit deelgebied zijn in het vigerend planologische regime echter al bestemd als bedrijventerrein. De ruimte in het plangebied is, onder meer in het beleid voor bedrijventerreinontwikkeling, al beschikbaar gesteld voor de functie als bedrijventerrein. Meervoudig ruimtegebruik wordt in dit gebied gestimuleerd, doordat naast bedrijven, in een zone langs de Balkerweg ook kantoren en (volumineuze) detailhandel zijn toegestaan. Deze functies profiteren daarmee van de goede bereikbaarheid voor het autoverkeer.

Op termijn wordt De Strangen geherstructureerd. De bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan is flexibel waardoor (een deel van) daarbij te nemen maatregelen zonder bestemmingsplan herziening mogelijk zijn (zie ook paragraaf 2.5).

Wonen

Dit bestemmingsplan biedt geen ruimte voor nieuwe woon- of bedrijvengebieden. Alleen met een afwijkingsbevoegdheid zijn nieuwe bedrijfswoningen toegestaan in het plangebied. Voor De Rotbrink geldt deze afwijkingsbevoegdheid alleen binnen een nader aangeduid gebied langs de Rotbrinkweg. De afwijkingsbevoegdheid voor bedrijfswoningen is alleen mogelijk als dit niet conflicteert met andere belangen.

Detailhandel

Op Alteveer en in een deel van De Rotbrink is detailhandel toegestaan. Daar is volumineuze detailhandel (auto's en motoren en bijbehorende onderdelen, boten, caravans en grove bouwmaterialen, met bijbehorende toonzalen en showrooms) toegestaan. Daarnaast geldt er voor De Rotbrink een afwijkingsbevoegdheid waardoor het onder voorwaarden mogelijk wordt ook buiten dat deel van De Rotbrink volumineuze detailhandel toe te staan. Voor beide gebieden geldt dat ondergeschikte detailhandel in ter plaatse geheel of gedeeltelijk geproduceerde of bewerkte goederen is toegestaan.

De bestaande, vergunde detailhandel op de Strangen is positief bestemd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP)

Naar één integrale gebiedsdekkende visie

In het Gemeentelijk Omgevingsplan wordt de missie uit het Ommer Motief concreet uitgewerkt. Het plan bundelt voor het eerst de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek. Het plan biedt een integrale visie en een helder en compact fundament voor het gemeentelijk beleid en de uitvoering ervan. Het plan bundelt en integreert vigerende beleid zoals opgenomen in

diverse sectorale plannen. Een samenvatting van het GOP is in bijlage 2 van deze toelichting opgenomen.

Het plan kent een gecombineerde thematische en gebiedsgerichte opbouw. De kaders, opgaven en beoogde realisatie zijn per gebied en thema uitgewerkt. Waar dwarsverbanden en samenhang dat nodig maken, is een integrale afweging van belangen gemaakt uitmondende in beleidskeuzes.

Het belangrijkste wat de gemeente met het nieuwe omgevingsplan wil bereiken is dat inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en partners in één oogopslag een helder beeld krijgen waar Ommen voor staat en op welke ontwikkelingen zij inzet.

GOP als structuurvisie

Het Gemeentelijk Omgevingsplan wordt door de gemeente Ommen tevens vastgesteld als structuurvisie, in de zin van de Wet op de ruimtelijke ordening. Het GOP voldoet aan de inhoudelijke eisen en vormvereisten die de Wro stelt aan een structuurvisie.

Omgevingsplan staat niet op zichzelf

Het omgevingsplan is een strategisch document waarbij de doorwerking plaatsvindt via de gemeentelijke bestemmingsplannen en de regels die in de gemeentelijke verordeningen worden gesteld. Ommen pakt in samenhang met dit plan ook het grote aantal bestemmingsplannen en verordeningen aan door deze te actualiseren, bundelen en stroomlijnen. De bestaande bestemmingsplannen worden gebundeld in vijf overkoepelende gebiedsprogramma's annex bestemmingsplannen (Centrum, Woongebieden, Werken, Kernen en Buitengebied). De bestaande verordeningen worden samengevoegd en vereenvoudigd. Acties en projecten die uit het omgevingsplan volgen, waar de gemeente samen met partners mee aan de slag gaat, zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma, dat jaarlijks wordt geactualiseerd en bijgesteld.

Met deze nieuwe werkwijze van een integraal omgevingsplan met verordening loopt Ommen vooruit op het nieuwe omgevingsrecht. De nieuwe Omgevingswet is gericht op vergaande bundeling van overheidsplannen en uitvoeringsregels.

Duurzaamheid als uitgangspunt

Het Gemeentelijk Omgevingsplan is uitgewerkt conform de principes van duurzame ontwikkeling. Hiertoe is aangesloten bij de "Triple P" benadering, waarbij de P's staan voor People (welzijn en leefbaarheid), Prosperity (welvaart en economie) en Planet (omgevingskwaliteit). Om ook de rol en inbreng van de gemeente expliciet mee te nemen is als vierde "P" het Proces (organisatie, dienstverlening, taakuitvoering, samenwerking en partnership) toegevoegd, welke nader is uitgewerkt in de sturingsfilosofie van dit omgevingsplan.

Participatie van burgers, maatschappelijke partners en politiek

Het omgevingsplan is in goed overleg en samenwerking met de burgers, agrariërs, bedrijfsleven, belangengroepen, partners, alsmede de politieke fracties opgesteld. Gezorgd is voor betrokkenheid van al deze partijen bij de beleidsvoorbereiding van het plan. Tegelijkertijd zijn de mogelijkheden van samenwerking bij de uitvoering van het beleid verkend, evenals de mogelijkheden om het beleid in coproductie te gaan realiseren.

Effectbeoordelingen

Het strategisch beleid uit het GOP kan mogelijke effecten hebben op het terrein van milieu, water en gezondheid. In een vroegtijdig stadium is bij het maken van de agenda voor het GOP al een voorlopige analyse gemaakt over de noodzaak of wenselijkheid om op deze terreinen tot een afzonderlijke effectbeoordeling te komen. Omdat er in het GOP geen beleidswijzigingen voorkomen waarvan de effecten niet al eerder in beeld zijn gebracht, is afgezien van de specifiek aan het GOP gekoppelde effectbeoordeling op het terrein van water, milieu en gezondheid. Het is mogelijk dat in de doorwerking van het GOP richting de uitvoering, zich bepaalde ontwikkelingen of initiatieven manifesteren, die om een specifieke effectbeoordeling vragen.

Uitvoeringsprogramma

De activiteiten en projecten die nodig zijn om het plan, de programma's en de verordening uit te werken en goed te verankeren worden vastgelegd in een separate uitvoeringsparagraaf, in de vorm van een afzonderlijk meerjarig uitvoeringsprogramma GOP. Het uitvoeringsprogramma is bewust uitgewerkt als een separaat programma bij het GOP, om flexibiliteit te behouden waar het de opgaven en de realisatie van de ambities uit het plan betreft.

Strategie en sturing

De missie van Ommen is verwoord in het Ommer Motief en geldt als vertrekpunt voor het omgevingsplan. Deze luidt: " Ommen ontwikkelt zich op duurzame wijze en uitgaande van haar kernkwaliteiten, tot een groene, gastvrije en geïnspireerde verblijfs-gemeente. Een leefbare gemeente voor iedereen die er woont, werkt of recreëert. "

Ambitie Gemeentelijk Omgevingsplan

Ommen zet in op de verdere ontwikkeling van haar sterke en kenmerkende kwaliteiten: het groene en gastvrije toeristische karakter. Een plek waar het aangenaam wonen en verblijven is. Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid vormen de centrale pijlers van het omgevingsplan in combinatie met de vijf "G's" die kenmerkend zijn voor Ommen als verblijfs-gemeente: Groen, Gastvrij, Geïnspireerd, Gezond en Gelukkig. Uit het Ommer Motief volgt dat Ommen zich inzet voor het op duurzame wijze behouden en versterken van haar ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid.

Sturingsfilosofie

De wens van de gemeente zich te ontwikkelen tot netwerkregisseur staat centraal in de sturingsfilosofie van het omgevingsplan en de verordening. Netwerksturing is het activeren en faciliteren van burgers, maatschappelijke organisaties en bedrijven om hen te laten doen waar ze goed in zijn. Als netwerkregisseur geeft de gemeente richting aan ontwikkelingen waar zij vaak slechts beperkt invloed op heeft. Soms door te reageren, soms door te anticiperen, soms door mee te bewegen met nieuwe ontwikkelingen of deze te bestrijden. Waar mogelijk wil de gemeente afspraken, die gericht zijn op het in samenwerking realiseren van de beleidsdoelen, vast gaan leggen in prestatieafspraken. De rol van netwerkregisseur vraagt om een heldere visie als vertrekpunt voor een adequate rolinvulling. Het omgevingsplan biedt daarvoor het kader.

Ontwikkel- en gebruiksruimte bieden binnen kaders

Ommen gaat, binnen kaders, meer ontwikkel- en gebruiksruimte en flexibiliteit bieden aan haar burgers, agrariërs, ondernemers, recreatiebedrijven en landgoedeigenaren, om op eigen kracht te investeren in de kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van de eigen leefomgeving. Het bieden van meer ontwikkelruimte en stellen van minder regels doet nadrukkelijk ook een beroep op alle partijen die daar gebruik van willen maken. Het brengt voor deze partijen een aantal basale spelregels mee waaraan zij zich moeten houden:

- Het tijdig informeren van belanghebbenden over voorgenomen initiatieven;
- Het verkrijgen van acceptatie/draagvlak voor het initiatief bij belanghebbende partijen;
- Het aantoonbaar op duurzame wijze realiseren van het voorgenomen initiatief;
- Het vanuit het initiatief bijdragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit;
- Het vanuit het initiatief bijdragen (Noaberschap) aan de leefbaarheid van wijk of buurt;
- Het adequaat compenseren van eventuele negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

Samenwerking bij de realisatie van beleid

De gemeente zet vanuit haar rol als netwerkregisseur in op samenwerking met diverse partijen bij de uitvoering en realisatie van haar strategische beleid. Er wordt binnen kaders (sturingsfilosofie) ruimte geboden aan private initiatieven, waarbij de gemeente kan faciliteren in de vorm van het inbrengen van kennis en deskundigheid, menskracht, financiële ondersteuning (o.a. subsidies) of cofinanciering, al dan niet in de vorm van publiek-private samenwerking (PPS). Het plan is erop gericht dat de strategische beleidskeuzes ertoe bijdragen dat de gemeente financieel gezond is en blijft. Belangrijke instrumenten hierbij zijn de gemeentelijke grondexploitaties en het grondbeleid dat de gemeente voert.

Gemeentelijk grondbeleid

De gemeente Ommen bepaalt via haar grondbeleid waar zij zelf of in samenwerking ontwikkelingen gaat realiseren op het terrein van woningbouw, bedrijvigheid, voorzieningen (zorg, sport, winkels, et cetera), openbare ruimte en infrastructuur. De gemeente hanteert bij voorkeur een faciliterend grondbeleid, dat aansluit op de rol van de gemeente als netwerkregisseur. Een actief grondbeleid wordt gevoerd wanneer een sterke gemeentelijke regie belangrijk is voor het bereiken van de publieke doelen, er sprake is van een bijzondere strategische betekenis, of de winstpotentie groot is.

Sturen op kostenefficiëntie

Onder druk van de economische situatie is Ommen gedwongen ingrijpende maatregelen te nemen, gericht op het kostenefficiënt werken en bezuinigen op de gemeentelijke uitgaven. De gemeente zet alles op alles om met minder middelen haar ambities uitmondende in een hoogwaardige dienstverlening aan haar burgers en bezoekers te behouden en zelfs te verbeteren. Door efficiënt te werken en slimme coalities te vormen met andere overheden, private partijen en maatschappelijke groepen, houdt Ommen als netwerkregisseur een effectieve sturing op het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de gemeente.

Gebiedsgerichte uitwerking

Voor de gebiedsgerichte uitwerking van het omgevingsplan is onderscheid gemaakt in:

- Centrum: stadscentrum Ommen, inclusief Westflank
- Woongebieden: woonwijken in de stad Ommen, inclusief Havengebied en Ommen Oost
- Werken: bedrijventerreinen en bedrijvenpark (Balkerweg) in de stad Ommen
- Kernen: kleine kernen in de gemeente Ommen
- Buitengebied: het buitengebied met landbouw, recreatie en toerisme, landgoederen, water en natuur en landschap

Behoudens voor het buitengebied, waarvoor recent een bestemmingsplan is vastgesteld, worden voor de vier overige gebieden integrale bestemmingsplanherzieningen doorgevoerd. (Het onderhavige bestemmingsplan Werken is een dergelijke integrale bestemmingsplanherziening.)

Werken

Binnen de grenzen van de stad Ommen liggen twee bedrijventerreinen De Strangen en Alteveer, bedrijvenpark De Rotbrink en Balkerweg en omgeving. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan omvat deze bedrijventerreinen.

Buiten de stad Ommen is er een bedrijventerrein bij de Beerzerveld, namelijk Beerzerveld/Kloosterdijk; dit terrein valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Kernen. Het GasUnie-terrein bij Vilsteren valt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied.

Het bedrijventerreinenbeleid is vooral gericht op behoud en uitbreiding van lokaal gevestigde bedrijven en bedrijven van buiten de gemeente die qua aard en omvang bij de gemeente passen. Op basis van de bedrijventerreinanalyse van Ommen, is rekening houdende met de SER-ladder (herinrichten bestaande terreinen → optimaliseren gebruik bestaande terreinen → ontwikkelen nieuwe terreinen), besloten tot het ontwikkelen van bedrijvenpark De Rotbrink. Binnen Ommen is er zo, in combinatie met herontwikkeling van eventueel vrijkomende kavels op het bedrijventerrein De Strangen, voldoende ontwikkelruimte beschikbaar voor (her)vestiging van bedrijven. Willen zich hier grootschaliger en/of zwaardere bedrijven vestigen, dan worden die doorverwezen naar de gemeente Hardenberg. Op dit moment zijn er in Ommen enkele grote, ruimte vragende bedrijven gevestigd, zoals Larcom, Pacton en het distributiecentrum van de Aldi. Deze wil Ommen behouden, maar er worden geen extra ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden meer aan deze bedrijven geboden.

De gemeente wil bij bedrijfsverplaatsing en nieuwe vestiging van bedrijven proberen deze versneld te plaatsen op De Rotbrink. De gemeente gaat actief op zoek naar geschikte bedrijven om dit terrein zo snel mogelijk gevuld te krijgen. Dit is ook van belang vanuit de gemeentelijke grondpositie en het verkrijgen van een sluitende grondexploitatie. Mocht de werving op termijn tegenvallen, dan is een gedeeltelijke heroverweging van de gestelde kwaliteitseisen mogelijk niet uitgesloten. Voor de lange termijn wil de gemeente de uitbreiding van bedrijventerrein zoeken in het herstructureren en optimaliseren van grotere bedrijfskavels op de bestaande bedrijventerreinen. In het Masterplan De Strangen is daarvoor al een aanzet gegeven. Bij het vrijkomen van de grotere bedrijfskavels wil de gemeente partij zijn bij de herinrichting en herontwikkeling van deze bedrijfslocaties.

Bedrijvigheid en voorzieningen

Het economisch beleid is gericht op het behouden, versterken en uitbreiden van werkgelegenheid in Ommen. Binnen de gemeente wordt het accent gelegd op het creëren van zoveel mogelijk hoogwaardige werkgelegenheid in schone bedrijvigheid, dienstverlening, zorg en kennis. De hedendaagse tijd vraagt daarbij om een moderne toerusting, met onder meer de toepassing van glasvezeltechnologie.

De gemeente heeft voor wat bedrijvigheid de ambitie de (bestaande) bedrijventerreinen met kleinschalige, hoogwaardige, kennisintensieve bedrijven te revitaliseren en te vullen.

De bedrijvigheid wordt zoveel mogelijk geconcentreerd op de daartoe beschikbare bedrijventerreinen De Strangen en Alteveer, bedrijvenpark De Rotbrink, het gebied Balkeweg en omgeving en Beerzerveld. De bestaande bedrijventerreinen De Strangen, Alteveer en Beerzerveld zijn geheel uitgegeven. Op het nieuwe bedrijvenpark De Rotbrink is voldoende bouwterrein voor uitgifte aanwezig.

Met haar bedrijventerreinen biedt de gemeente volwaardige werklocaties, die aansluiten bij de vraag van ondernemers. Het bedrijventerreinenbeleid is gericht op behoud en uitbreiding van lokaal gevestigde bedrijven en bedrijven die qua aard en omvang bij de gemeente passen. Op bestaande bedrijventerreinen wordt de nadruk gelegd op revitalisering en het creëren van duurzame oplossingen, zoals neergelegd in het Masterplan De Strangen. Het nieuwe bedrijvenpark De Rotbrink biedt in eerste instantie ruimte voor plaatsing van lokaal en regionaal gebonden bedrijven die zich in Ommen willen vestigen. In regionaal verband wordt ook ruimte geboden aan de zwaardere en grotere bedrijven. Vestiging van grootschalige industrie in Ommen is uitgesloten en wordt doorverwezen naar buurgemeente Hardenberg, conform de afspraken die daarover met de provincie Overijssel zijn gemaakt (gebiedsuitwerking Werken).

Vertaling GOP in bestemmingsplan Werken

Dit bestemmingsplan betreft de integrale herziening van het bestemmingsplannen voor wat betreft het thema werken in de gemeente Ommen. Het plangebied omvat de bestaande bedrijventerreinen Alteveer, Strangeweg, het bedrijvenpark De Rotbrink en Balkeweg en omgeving. Het bedrijventerrein bij Beerzerveld valt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Kernen. Het bedrijventerrein Gasunie bij Vilsteren valt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied. Met dit bestemmingsplan Werken wordt het beleid zoals dat weergegeven is in het GOP vertaald in een planologisch-juridische regeling.

Het bestemmingsplan 'Werken, Ommen' biedt ruimte aan bedrijvigheid die qua aard en omvang passend zijn bij Ommen. Enerzijds wordt ruimte geboden aan bedrijven om te kunnen functioneren en mee te bewegen met de conjunctuur. Anderzijds wordt rechtsbescherming naar omwonenden geboden door een helder kader te scheppen. Met het bestemmingsplan Werken worden niet alleen de regels van de afzonderlijke bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen geüniformeerd, maar wordt ook meer flexibiliteit geboden. Het streven is erop gericht dat voor ruimtelijke ontwikkelingen die bij het gebruikelijke functioneren van bedrijven horen, geen aparte bestemmingsplan-procedure nodig is. De regels zijn wat dat betreft geliberaliseerd. Zo biedt de bestemmingsomschrijving binnen de bestemming Bedrijven ruimte voor bedrijven, maar bijvoorbeeld ook voor kantoren. Voor het gebied Balkeweg en omgeving is gekozen voor de bestemming Gemengd, waarbij op maat een breed scala aan functies mogelijk is. Daarmee worden de gebruiksmogelijkheden voor de gebouwen vergroot (uit-

wisselbaarheid van functies). Verder zijn in de planregels flexibiliteitsbepalingen opgenomen (zogenaamde afwijking) voor het bouwen en het gebruik. Ook laat de regeling veel ruimte voor het revitaliseren van de bedrijventerreinen: zo is de interne ontsluitingsstructuur niet vastgelegd, en kan binnen de bestemming flexibele interne ontsluitingsstructuur worden aangepast en worden herverkaveld. Op deze wijze vormt het bestemmingsplan werken de vertaalslag van het GOP van beleid naar een planologisch-juridische regeling.

3.3.2 Gemeentelijk Verkeersstructuurplan en Gemeentelijk Omgevingsplan

Verkeer is één van de vele functies in de gemeente. Verkeer levert een bijdrage aan het creëren van een leefbare, bereikbare en bruikbare gemeente. Er moet een goede 'mix' gaan ontstaan tussen behoeften aan een mobiel leven, verblijven in woonwijken met aandacht voor kinderen, een vitaal historisch en economisch centrum en goed functionerende recreatiegebieden en bedrijventerreinen. Soms betekent dit dat verkeersmogelijkheden worden gestimuleerd; in een ander geval moeten deze worden afgeremd. Het gemeentelijk beleid is erop gericht meer te doen dan alleen voorzien in de eigen behoefte. Met andere woorden; Ommen wil inzicht krijgen in de toekomstige mobiliteitsontwikkelingen en de daarbij te nemen maatregelen.

De gemeente wil:

- blijven bewegen: voorzien in de mobiliteitsbehoefte van haar eigen inwoners en de vervoersbehoefte van de productie-, distributie- en (landbouw)bedrijven in de gemeente;
- verder kunnen groeien: kunnen realiseren van de opvangfunctie voor woningen, bedrijven en regionale onderwijsinstellingen in de regio;
- de regio aanjagen: de gemeente laten functioneren als economische motor (bijvoorbeeld voor de sector recreatie en toerisme);
- een aantrekkelijke plek zijn: de (binnen)stad laten functioneren als regionaal centrum voor winkelvoorzieningen, recreatie, cultuur en zorg;
- veilig zijn: ruimte reserveren als veilige en leefbare plekken voor bewoners;
- blijven ademen: overschrijding van lucht- en geluidsnormen actief voorkomen.

Deze uitgangspunten worden ook in het GOP onderschreven. De Hoofdwegenstructuur (HWS) voor Ommen is tot 2015 als basisvariant vastgesteld. HWS bestaat uit de Balkerweg-Slagenweg-Schurinkstraat-Varsenerdijk-Stationsweg-Hammerweg, met daarnaast de provinciale- en rijkswegen N348-N340-N36.

Conclusie

De Balkerweg, Schurinkstraat en Slagenweg vormen een onderdeel van de hoofdwegenstructuur. Deze wegen zijn daarom ook als zodanig bestemd in dit bestemmingsplan. Ook enkele andere belangrijke ontsluitingswegen zijn specifiek bestemd, zodat bereikbaarheid van de bedrijvengebieden planologisch is gewaarborgd. Interne ontsluitingswegen vallen binnen de generieke bestemmingen zodat de aanpassing van de interne ontsluitingsstructuur niet meteen leidt tot een bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer en vervoer.

3.3.3 Gemeentelijk Omgevingsplan: Geluid

Omgevingskwaliteit op het terrein van geluid is in Ommen als goed te kwalificeren en de gemeente wil dat ook zo houden. Dit omvat:

Industrielawaai: het referentieniveau van het omgevingsgeluid ingevolge industrielawaai voldoet en blijft voldoen aan de streefwaarden van 40,45 en 50 dB(A), genoemd in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening voor de gebiedstypen landelijke omgeving, rustige woonwijk en woonwijk in stad. Er is geen specifieke opgave voor industrielawaai te benoemen.

Verkeerslawaai: Het verkeersmilieumodel is een belangrijk instrument dat wordt gebruikt bij het toetsen van nieuwe bestemmingsplannen op belasting van het wegverkeerlawaai. Dit model, opgesteld in 2008 en vastgesteld in 2010, is aan actualisatie toe. De actualisatie van het model wordt samen met de gemeente Hardenberg opgepakt.

Conclusie

In paragraaf 4.8 wordt weergegeven hoe in dit bestemmingsplan wordt omgegaan met het aspect geluid.

3.3.4 Gemeentelijk Omgevingsplan: Externe veiligheid

Ommen heeft een laag EV-risicoprofiel en de opgave is om ook in de toekomst veilig te blijven. Er zijn geen ontwikkelingen voorzien met betrekking tot de vestiging van nieuwe of wijziging van risicovolle inrichtingen, die leiden tot een gewijzigde opgave. In het toekomstperspectief voor Ommen is voorzien in bedrijfsontwikkeling van kleinschalige kennis- en dienstenbedrijven en een afname van zwaardere bedrijfscategorieën. In dat spoor zullen ook de bedrijfsrisico's verder afnemen. De nieuwbouw van woningen in Havengebied, Westflank en Ommen Oost, liggen ruim buiten de risicocontouren voor plaatsgebonden risico en ook buiten de invloedgebieden van het groepsrisico van bestaande BEVI-inrichtingen, routes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen. De gemeente zet in op het behouden van het bestaande lage risicoprofiel. De gemeente Ommen beschikt over een actuele beleidsvisie Externe Veiligheid en participeert in het Meerjaren programma Externe Veiligheid Overijssel (MEVO). De gemeente zorgt voor het actueel houden van haar EV-informatie in het RRGGS bestand en de provinciale risicokaart.

Conclusie

In paragraaf 4.6 wordt weergegeven hoe in dit bestemmingsplan wordt omgegaan met externe veiligheid.

3.3.5 Welstandsnota

De welstandsnota (vastgesteld in juni 2003 en geactualiseerd in 2010) gaat over de kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Ommen. Oude en nieuwe gebouwen in al hun verscheidenheid vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente. De gemeente Ommen wil zorgvuldig omgaan met de bebouwing in de gemeente. Het is bedoeld om te inspireren en waar mogelijk een nieuwe kijk te bieden op de dagelijkse leefomgeving. Dit welstandsplan biedt voor de welstandscommissie een beoordelingskader.

De Rotbrink, Alteveer en De Strangen

Gebiedsbeschrijving

Structuur

Naast het gebied rond de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de westzijde van De Dan-te, bestaat het gebied uit de bedrijventerreinen in de kern Ommen en de sportvelden die daar aan grenzen. De ontsluitingsstructuur is helder van opzet. De inrichting van de openbare ruimte is functioneel. In Alteveer (het nieuwere deel) is iets meer aandacht besteed aan een consequent en zorgvuldig ontwerp van de openbare ruimte. Het groen heeft alleen langs de randen een structurerend karakter. De overgang naar de woonwijken is overwegend vrij abrupt. Het oudere gedeelte wordt gekenmerkt door grootschalige bedrijven en braakliggende percelen. In Alteveer is een hogere dichtheid en het is kleinschaliger. De bebouwing van de Larcom vormt door zijn grote schaal een uitzondering in Alteveer. Deze bebouwing bepaald ook het aanzicht van dit deelgebied.

Bebouwing

In Alteveer zijn veel bedrijven met een bedrijfswoning. Ook langs de Eskampweg staan enige bedrijfswoningen. Aan de Vermeerstraat zijn de bedrijfswoningen aan de voorzijde van de bedrijfskavels geplaatst. De bedrijfshallen bestaan uit één bouwlaag, soms met een voorbouw met een kantoor.

Detailering

De bebouwing is functioneel en weinig representatief. De vormen, materialen en kleuren zijn divers. Voor de bedrijfshallen overwegend metalen gevels en daken. Voor de woningen baksteen.

Welstandsbeleid

- Het beleid is erop gericht de architectonische kwaliteit van de bebouwing in het gebied te verhogen en de onderlinge samenhang te verbeteren.
- Het aanbrengen van groenstroken als markering van de verschillende terreinen, is onderdeel van het beleid.
- Nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen zijn mogelijk.
- Langs de doorgaande wegen en de randen van de deelgebieden (meestal zichtlocaties), dient representatieve bebouwing te worden gebouwd.
- Er wordt gestreefd naar een ‘zachte’ overgang tussen het bedrijventerrein en de naastgelegen woonwijk.

Criteria

Situering

- De gebouwen dienen overwegend haaks op of parallel aan de weg te zijn georiënteerd.
- Het representatieve deel van het gebouw dient zich aan de zijde van de openbare weg te bevinden.

Vormgeving

- De bebouwing kan in schaal en maat divers en verschillend zijn.
- Diverse en verschillende dakvormen zijn mogelijk.
- Uitbreidingen dienen te worden afgestemd op het bestaande gebouw.
- De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels dienen op elkaar te worden afgestemd.
- Op de grens van bedrijventerrein en woonwijk dient de bedrijfsbebouwing zich te voegen naar de woonwijk in maat en schaal.

Detaillering, kleuren en materialen

- De detaillering kan per gebouw verschillen, van sober tot rijker gedetailleerd.
- Verschillende kleuren zijn toegestaan mits dit niet conflicteert met de directe omgeving.
- Verschillende materialen zijn toegestaan.
- Op de grens van bedrijventerrein en woonwijk dient de bedrijfsbebouwing zich te voegen naar de woonwijk in kleur en materiaal.

Balkerweg en omgeving

Gebiedsbeschrijving

Structuur

Dit gebied is het grootst en ligt centraal in de gemeente. Dit deel is in zichzelf gekeerd door de beperkte toegankelijkheid. Veel aandacht is besteed aan de inrichting van de omgeving. Er staat een aantal gebouwen op afstand van elkaar waarin zich publieke functies bevinden. Aan de zijde van de Balkerweg is een kantorenlocatie ontwikkeld. De gebouwen staan hier dicht op elkaar. De bebouwing langs de Balkerweg zelf vormt een zichtlocatie waarbij de gebouwen een begeleiding van de weg vormen.

Bebouwing

Elk gebouw is uniek met als algemeen kenmerk een hoogwaardige moderne architectuur. In dit gebied bestaan de gebouwen uit maximaal drie bouwlagen, merendeels voorzien van een plat dak. Ze zijn over het algemeen alzijdig georiënteerd.

Detaillering

De entreepartijen worden met diverse stijlmiddelen herkenbaar benadrukt. Over het algemeen is sprake van een hoge kwaliteit van detaillering. Er is een grote diversiteit in materiaal- en kleurgebruik.

Welstandsbeleid

- Het beleid is gericht op het ontwikkelen van architectonisch hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing in de betreffende gebieden.
- Zorgvuldige inrichting van de terreinen en het aanbrengen van groenvoorzieningen, maken onderdeel uit van het beleid.

Criteria

Situering

- De gebouwen dienen overwegend haaks op of parallel aan de weg te zijn georiënteerd, hoewel incidenteel ook een meerzijdige oriëntatie van de gebouwen mogelijk is.
- Het meest representatieve deel van het gebouw dient te worden geplaatst aan de zijde van de openbare weg.

Vormgeving

- Bebouwing wordt gekenmerkt door een hoge architectonische kwaliteit.
- De bebouwing kan in schaal en maat divers zijn.
- Diverse en verschillende dakvormen zijn mogelijk.
- Uitbreidingen dienen te worden afgestemd op het bestaande gebouw.
- De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels dienen op elkaar te worden afgestemd.

Detailering, kleuren en materialen

- De detailering dient zorgvuldig te zijn en van een hoge kwaliteit.
- Verschillende kleuren zijn toegestaan mits dit niet conflicteert met de directe omgeving.
- Verschillende materialen zijn toegestaan.

Conclusie

Dit bestemmingsplan in consoliderend van aard, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Toetsing aan de welstandsnota is daarom niet van toepassing op dit plan.

3.3.6 Masterplan De Strangen

De gemeente Ommen, Kamer van Koophandel, Ondernemersvereniging Ommen en de provincie Overijssel hebben in maart 2005 een convenant ondertekend voor de duurzame versterking van De Strangen. Het uitgangspunt is hierbij dat bedrijven voldoende ruimte dienen te krijgen en te behouden om zich te kunnen ontwikkelen. Voor de korte termijn leidt deze insteek tot de aanpak van een aantal praktische knelpunten die zich op het terrein voordoen. Zo vraagt De Strangen om een beter vestigingsklimaat om de huidige teneur een halt toe te roepen en in de toekomst aan te kunnen sluiten bij de kwaliteit van de nieuwe bedrijventerreinen in de omgeving. De ligging van De Strangen binnen Ommen kan beter benut worden. In plaats van het bedrijventerrein te verstoppen is juist de groene setting een kwaliteit die benut moet worden. De interne structuur van het bedrijventerrein moet aansluiten bij deze sfeer; zodat duidelijk is dat De Strangen ook deel uitmaakt van Ommen.

De visie voor de lange termijn richt zich op het gezamenlijk werken aan een toekomstvast bedrijventerrein. Dit is een zaak van lange adem, waarbij gemeente en bedrijfsleven voortdurend samen blijven optrekken. Voor de lange termijn wordt gestreefd naar een geleidelijk andere invulling van het terrein, waardoor de bestaande ruimte optimaal wordt benut ten behoeve van bedrijven. Deze langetermijnvisie betekent dat er bepaalde bedrijfslocaties kunnen worden herontwikkeld, om hiermee de toekomstwaarde van het bedrijventerrein te laten toenemen. Deze herontwikkeling is een gezamenlijk proces van bedrijfsleven en overheid. Het is beslist niet de bedoeling bedrij-

ven weg te saneren of het hen onmogelijk te maken op de huidige locatie te blijven functioneren. Integendeel, gevestigde bedrijven dienen optimaal toekomstperspectief te blijven behouden.

Conclusie

Het masterplan is nog niet uitgewerkt in concrete plannen. Het bestemmingsplan werken biedt een grote mate van flexibiliteit waardoor de ruimte binnen het bedrijventerrein optimaal kan worden benut en kwaliteitsverbeteringen mogelijk zijn. Daarmee is dit bestemmingsplan in lijn met het masterplan.

3.3.7 Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen de hierboven genoemde beleidsplannen. Derhalve werkt dit beleid niet belemmerend voor het uitvoeren van dit bestemmingsplan. Wat betreft het beleid dat betrekking heeft op bedrijfswoningen op bedrijventerreinen geldt dat in dit plan alleen met een afwijkingsbevoegdheid nieuwe bedrijfswoningen worden mogelijk gemaakt op De Strangen, Alteveer en een nader aangeduid gebied in De Rotbrink.

4 Onderzoekskader

4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders dienen ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied onderzoek in te stellen naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen. Dit onderzoek dient mede betrekking te hebben op de uitvoerbaarheid van het plan.

Bij de opstelling van het plan is er in principe van uitgegaan dat de planologische situatie, zoals die zich tot heden heeft ontwikkeld en als zodanig manifesteert, in zijn algemeenheid als een gegeven wordt geaccepteerd, tenzij uit onderzoek is gebleken dat dit niet wenselijk is.

De vaststelling van een bestemmingsplan vereist de nodige onderzoeken op verschillende sectorale aspecten, zoals milieu, externe veiligheid, bodem, water, ecologie, etc. Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er vinden dus geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Dit betekent dat uitgebreid onderzoek achterwege kan blijven. Niettemin wordt het, in verband met een goed begrip voor de planologische regeling, wenselijk geacht om aan een aantal aspecten nader aandacht te schenken.

Voor De Rotbrink geldt dat nog niet alle functies (waaronder geurgevoelige functies) die op basis van het vigerend bestemmingsplan mogelijk zijn, zijn gerealiseerd. Voor het herbestemmen van deze functies in dit bestemmingsplan kan daarom wel nieuw onderzoek nodig zijn. Het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld op 26 april 2007. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de onderzoeken, uitgevoerd voor het vigerend plan, niet meer houdbaar zijn.

4.2 SER-ladder

De SER-ladder is een sturend inrichtingsinstrument dat een belangrijke basis vormt voor het ruimtelijk beleid op uiteenlopend schaalniveau. Met de SER-ladder wordt het accommoderen van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in navolgende volgorde toegekend:

- 1 Beoordeling of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is) op regionale schaal;
- 2 Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- 3 Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in planologische mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen, maar biedt een flexibele regeling voor de bestaande bedrijventerreinen. Voor het gebied De Rotbrink geldt dat nog niet alle kavels zijn uitgegeven. De

gronden van dit deelgebied zijn in het vigerend planologisch regime echter al bestemd als bedrijventerrein. De ruimte in Bedrijvenpark De Rotbrink is al beschikbaar gesteld voor de functie als bedrijventerrein. Meervoudig ruimtegebruik wordt in dit gebied gestimuleerd, doordat naast bedrijven ook kantoren mogelijk zijn. Tot slot geldt dat binnen De Rotbrink in een nader aangeduid gebied langs de Rotbrinkweg middels een afwijkingsbevoegdheid nieuwe bedrijfswoningen kunnen worden toegestaan.

4.3 Bodem

4.3.1 Wettelijk kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

De provincie hanteert als richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen in ieder geval het eerste deel van een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht. Dit is het historisch onderzoek. Als uit dit onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemming sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

4.3.2 Toetsing

Aangezien nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen binnen onderhavig bestemmingsplan, hoeft er geen nader onderzoek naar de bodemkwaliteit te worden verricht. Alleen met een afwijkingsbevoegdheid zijn op De Strangen, Alteveer en binnen een nader aangeduid gebied in De Rotbrink nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. Deze afwijking is alleen mogelijk als dit niet conflicteert met het aspect bodem. Daarom is deze voorwaarde in de afwijkingsregels opgenomen.

Aandachtlocaties

Binnen het plangebied zijn twee aandachtlocaties waarbij er sprake is van ernstige gevallen van bodemverontreiniging. Dit omdat deze verontreinigingen zodanig omvangrijk (kunnen) zijn en gebruiksbeperkingen kunnen geven. Bij toekomstige ontwikkelingen en (graaf)-werkzaamheden zijn veelal maatregelen nodig en/of dient een melding te worden gedaan bij het bevoegd gezag. Het gaat om de navolgende locaties.

Bedrijvencentrum Ommen en Etiflex

Op deze locatie is het grondwater sterk verontreinigd met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen. Voor het huidige gebruik levert het geen beperkingen op. Wanneer grondwater wordt onttrokken moet rekening worden gehouden met deze grondwaterverontreiniging. De initiatiefnemer van de onttrekking moet nagaan of zijn onttrekking invloed heeft op de verontreiniging en indien dit het geval is moeten er maatregelen genomen worden.

Deze verontreiniging is bekend bij de provincie en moet binnen 1 of 4 jaar gesaneerd zijn tot een acceptabel niveau. Dit betekent dat de grondwaterverontreiniging niet compleet zal worden verwijderd, maar zodanig verminderd moet worden tot een acceptabel niveau qua verspreiding en volksgezondheid.

Zwembad De Carrousel

Op deze locatie heeft een stortplaats gezeten. De verhoging nabij De Carrousel is gevuld met stortmateriaal. Voor het gebruik geldt hier een beperking. De afdeklaag van de voormalige stort is te dun, derhalve moet de grasmat en de aanwezige verhardingen rondom het gebouw intact blijven. Dit geldt ook voor de gronden, aansluitend aan De Carrousel, met de bestemming 'Groen'.

4.3.3 Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen grote, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Bij ontwikkelingen die op grond van het vigerende plan of een omgevingsvergunning in het plan zijn opgenomen, heeft in het verleden reeds een bodemonderzoek plaatsgevonden. Bij toekomstige ontwikkelingen, waarbij een functiewijziging plaatsvindt, of op een andere manier de bodem wordt verstoord, zal in het kader van dat project een (verkenning) bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Bedrijven- en milieuzonering

4.4.1 Welke bedrijven zijn toegestaan

Dit bestemmingsplan Werken voorziet in een nieuwe actuele bestemmingsregeling voor de drie belangrijkste bedrijventerreinen/-parken in Ommen, te weten Alteveer, De Strangen en De Rotbrink. Het bestemmingsplan heeft tot doel de huidige situatie te bestendigen c.q. verdere invulling van de bedrijventerreinen mogelijk te maken en het huidige en toekomstige functioneren van de bedrijven niet onnodig te beperken. Om te bepalen welke bedrijven zijn toegestaan, speelt een drietal factoren een belangrijke rol, te weten:

- de beleidsmatige taakstelling van de gemeente Ommen;
- een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op en rond de bedrijventerreinen en;
- het huidige en toekomstige functioneren van de bedrijven binnen het plangebied.

4.4.2 Beleidsmatige taakstelling bedrijventerreinen

Vanuit beleidsmatig perspectief is er aanleiding voor het maximaliseren van de toegestane milieucategorie. Ommen heeft namelijk geen taakstelling als het gaat om de vestiging van zware industrie. Het lokale karakter van de bedrijven wordt vormgegeven door de omvang en de intensiteit (aard) van de bedrijven. Bedrijven die op de regio zijn gericht, zijn wat groter van omvang. Daarom zijn bedrijven met maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan op de bedrijventerreinen. Daar waar een bestaand bedrijf vanuit zijn bedrijfsvoering gezien in een hogere categorie valt, is deze specifiek op de verbeelding aangeduid. Hiermee wordt voorkomen dat bestaande bedrijven onnodig in hun bedrijfsvoering worden beperkt door dit beleidsuitgangspunt.

4.4.3 Inwaartse zonering, aanvaardbaar woon- en leefklimaat

In dit bestemmingsplan is de zonering op de bedrijventerreinen geënt op de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009). De hierin gebruikte aanbevolen richtafstanden zijn in de basis voor de zonering op het bedrijventerrein aangehouden. Bij een bedrijventerrein moet, net als bij elke andere functie, worden gelet op de omgeving waarin zij is gelegen. De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingscategorien, te weten een rustige woonwijk en gemengd gebied. In de tabel zijn de minimale richtafstanden aangegeven. Hierbij is de tabel beperkt tot categorie 3.2, omdat hogere categorieën bedrijven in beginsel niet zijn toegestaan.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

Tabel met aanbevolen richtafstanden. Bron: VNG-brochure

De woningen om het plangebied van de woonwijken Dante, Alteveer en Laarakkers zijn aan te merken als rustige woonwijken. Vanuit de eerstelijns bebouwing van deze wijken zijn genoemde afstanden uitgezet en is de zonering bepaald. Daarbij is gemeten vanaf de perceelsgrenzen of bestemmingsgrenzen.

Tussen bedrijvenpark De Rotbrink en het gebied Balkerkweg en omgeving is aan de Balkerkweg een aantal woonwagens gelegen. Gelet op deze ligging tussen een bedrijventerrein, een gebied met kantoren, een scholengemeenschap en andere functies en het feit dat de woonwagens aan een drukke toegangsweg van Ommen liggen, maakt dat deze woonwagens worden aangemerkt als gemengd gebied en zijn de daarbij behorende afstanden gehanteerd. Daarbij is gemeten vanaf de bestemmingsgrenzen. Ook de woning aan de Rotbrinksweg 15 is vanwege de ligging op het bedrijventerrein Alteveer als gemengd gebied aangemerkt. Ook hierbij zijn de bijbehorende afstanden gehanteerd en is gemeten vanaf de bestemmingsgrens.

Tot slot zijn ook de woningen in het gebied Balkerkweg en omgeving, te weten de woningen aan Van Reeuwijkstraat 34 en 40, als zodanig aangemerkt. Omdat deze in een grote bestemmingsvlak gelegen zijn, is hier gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel van deze woningen ten opzichte van het bedrijventerrein De Strangen.

Op de bedrijventerreinen Alteveer en De Stangen is een groot aantal bedrijfswoningen aanwezig. Het is inmiddels vaste jurisprudentie dat deze woningen niet van invloed zijn op de inwaartse zonering van een bedrijventerrein. De belasting op deze woningen is via het milieuspoor geborgd. De bestaande bedrijfswoningen zijn met een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Nieuwe bedrijfswoningen zijn bij recht niet mogelijk op de bedrijventerreinen omdat het toevoegen van een nieuwe – gevoelige – bestemming, van invloed kan zijn op de mogelijkheden voor bedrijven c.q. het functioneren van het bedrijventerrein als geheel. Wel is voor nieuwe bedrijfswoningen een afwijkingsbevoegdheid opgenomen onder de voorwaarde dat dit geen wissel mag trekken op het functioneren van de omliggende bedrijvigheid.

De bedrijven die toelaatbaar zijn, zijn in een lijst ('Staat van bedrijfsactiviteiten') gebaseerd op de genoemde VNG-publicatie opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan. Hierin is bepaald tot welke milieucategorie een bepaald bedrijf behoort.

Voor de flexibiliteit in het plan zijn na afwijking bedrijven toegestaan die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen, maar wel aantoonbaar naar aard en intensiteit vergelijkbaar zijn met een bedrijf dat daar wel in voorkomt. Dit kunnen dus ook bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn mits het nieuwe bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf dat wel is genoemd in de toegestane categorieën.

4.4.4 Huidig en toekomstig functioneren bedrijvigheid

De huidige bestemmingsplannen voor Alteveer en De Rotbrink kenden al een inwaartse zonerings met bijbehorende categorieën. Deze zijn voor het overgrote gedeelte in dit bestemmingsplan overgenomen.

De geldende bestemmingsplannen voor De Strangen kennen een inwaartse zonerings, maar niet op basis van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonerings", 2009. Bedrijven tot en met categorie 4 zijn op grond van de geldende bestemmingsplannen planologisch toegelaten. A-inrichtingen zoals bedoeld in de toen geldende Wet geluidhinder uitgesloten. Deze categorie bedrijven werden ook wel de "grote lawaaimakers" genoemd.

Wanneer de afstanden zoals bedoeld in de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonerings", 2009 tot de omliggende gevoelige objecten in acht worden genomen, dan zijn bedrijven in categorie 4 niet meer mogelijk. Eerder in deze toelichting is al naar voren gekomen dat ook beleidsmatig, nieuwvestiging van dergelijke bedrijven niet wenselijk is gezien de locatie functie van Ommen als het gaat om het voorzien in ruimte voor bedrijven.

Dat neemt niet weg dat dit 'bestemmingsplan Werken', de huidige bedrijven op het bedrijventerrein Strangen nu en in de toekomst niet in hun bedrijfsactiviteiten mag beperken.

Om een en ander zorgvuldig af te wegen en te motiveren, is eerst een inwaartse zonerings uitgezet op basis van de genoemde VNG-brochure en anticiperend op de toekomstige woningbouw in het Havengebied. Vervolgens is gekeken welke bedrijven naar hun aard niet in overeenstemming zijn met deze (nieuwe) inwaartse zonerings. Deze bedrijven zijn specifiek met een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Daarmee is het huidige functioneren in elk geval planologisch geborgd. De milieuvergunningen van deze bedrijven, dan wel de normen uit het Activiteitenbesluit borgen dat de hinder naar de gevoelige functies in de omgeving toelaatbaar is. Het bedrijf kan functioneren op basis van zijn huidige bedrijfsactiviteiten. Toekomstige bedrijfsactiviteiten moeten binnen deze aanduiding en de kaders van het milieuspoor plaatsvinden.

Onderzoek

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding en om zicht te hebben op afdoende mogelijkheden voor bedrijven in de toekomst, is specifiek onderzoek verricht naar de feitelijke geluidbelasting van de bedoelde bedrijven². Het gaat hierbij om de volgende bedrijven:

- Toscon Trailerservice, Strangeweg 6;
- Koggel Autoschade, Ommeresstraat 1;
- BCL (O.C.B.) Bouwbedrijf, Strangeweg 14;
- Pacton Trailerbouw, Strangeweg 1;
- Dunnewind, Strangeweg 7;
- Huysmans Autoschade, Strangeweg 20;
- Hans van Driel, Strangeweg 22;
- Plastiform, Nieuwlandsstraat 22.

Bestaande woningen

Uit de rekenresultaten blijkt dat alle genoemde inrichtingen met betrekking tot de langtijdgemiddelde geluidniveaus voldoen aan de toelaatbare waarden van het Activiteitenbesluit.

Met betrekking tot de maximale geluidniveaus voldoen de meeste bedrijven aan de toelaatbare waarden. Het bedrijf Pacton voldoet ter plaatse van twee bedrijfswoningen, gelegen op het industrieterrein, niet aan de toelaatbare waarden van het Activiteitenbesluit. Dit wordt veroorzaakt door transportbewegingen van vrachtverkeer en de inzet van een heftruck op het buitenterrein. Hiervoor zijn in overleg praktische oplossingen gezocht waardoor het bedrijf aan de norm kan voldoen.

De overschrijding bij Dunnewind treedt op bij één bedrijfswoning en wordt veroorzaakt door vrachtverkeer op het bedrijventerrein. In het kader van het Activiteitenbesluit is er naar een praktische oplossing gezocht, waardoor het bedrijf aan de norm kan voldoen.

Toekomstige woningen

Uit de rekenresultaten blijkt dat voor de geplande woningbouw aan de westzijde van de Haven-West de geluidbelasting vanwege de bedrijven afzonderlijk ruimschoots wordt voldaan aan de toelaatbare waarden van het Activiteitenbesluit. Ook de gecumuleerde geluidsbelasting van deze bedrijven wordt ter plaatse van de geplande woningen aan de Haven-West beperkt tot 50 dB(A), zodat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ter plaatse van de toekomstige woningen aan de zuidzijde bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting tussen de 50 en 55 dB(A). De milieukwaliteit kan hierbij als redelijk worden geclassificeerd.

Dit betekent dat de bedrijfsvoering van de acht onderzochte bedrijven niet door de toekomstige woningbouw wordt belemmerd.

² Stroop, 10 oktober 2012, Geluidonderzoek in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Werken in Ommen, rapport: 123931-00.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

4.5.1 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten, naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Gemeentelijk beleid Gemeentelijk Omgevingsplan; Stijgend belang behoud en herstel erfgoed

Internationaal en landelijk wordt er in stijgende mate aandacht gegeven en belang gehecht aan het herstel van erfgoed. Tegelijkertijd staat ook het behoud en de ontwikkeling van het erfgoed en genoemde structuren onder druk van bezuinigingen en minder subsidiemogelijkheden. Ommen is relatief rijk bedeed met erfgoed zoals de beschermde dorpsgezichten Vilsteren, Beerze en Ommerschans (Maatschappij van Weldadigheid) en de historische landgoederen Eerde, 't Laer, Archem, de diverse molens en oude boerderijen en de historische Hanzestad Ommen. Daarnaast zijn hierbij ook de aanwezige cultuurlandschappelijke en stedenbouwkundige structuren van belang, als dragende elementen voor de beeldkwaliteit en kwaliteitsbeleving in de gemeente. Delen van het erfgoed genieten een beschermde status. Behoud door ontwikkeling van dit erfgoed is een van de aantrekkelijke elementen in het recreatief-toeristische aanbod van de gemeente.

Situatie plangebied cultuurhistorie

Op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische kaart blijkt dat er geen cultuurhistorische waarden in en om het plangebied aanwezig zijn. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan geen nieuwe bedrijvengebieden mogelijk. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die eventuele cultuurhistorische waarden zouden kunnen aantasten.

4.5.2 Archeologie

Wettelijk kader

Alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen dienen zodanig te worden opgesteld, dat daarin, naast andere belangen, ook het archeologisch belang een volwaardige plaats krijgt. Rekening moet worden gehouden met aanwezige en te verwachten monumenten. Op 1 september 2007 is de "Wet op de archeologische monumentenzorg" (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt formeel gezien deel uit van de Monumentenwet 1988 (Mw). Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart

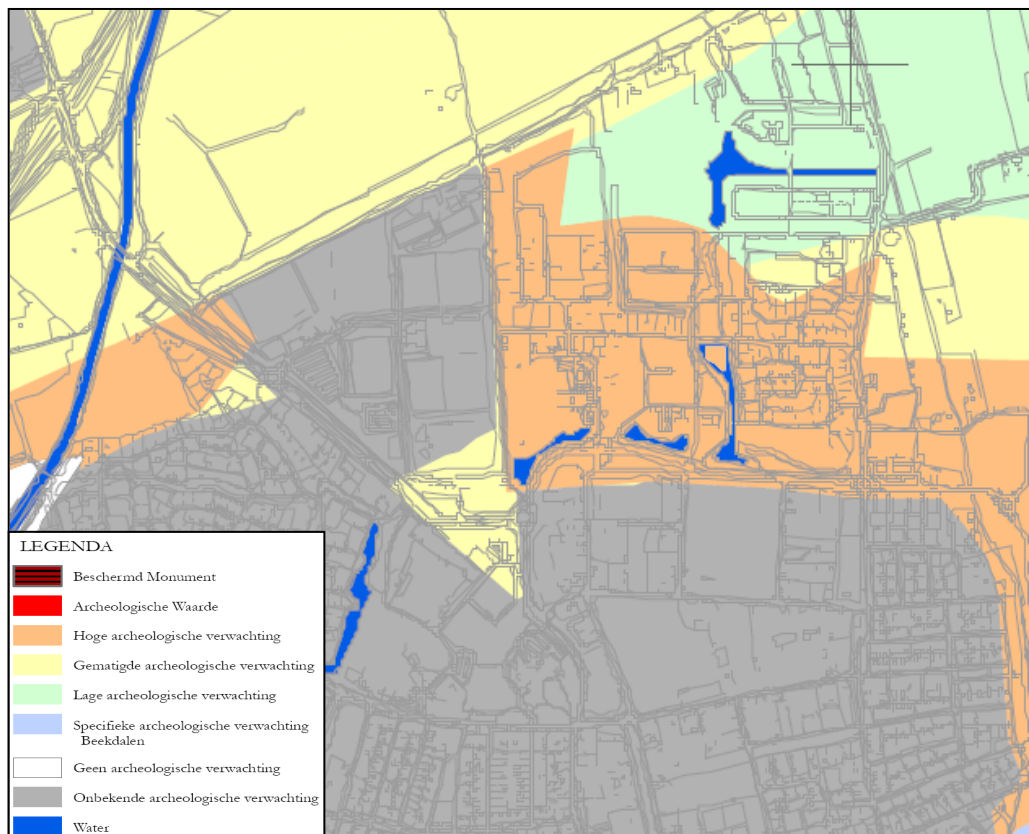
Voor het grondgebied van de gemeente Ommen is een archeologische verwachtingskaart gemaakt. Op basis van deze kaart is een beleidsadvieskaart opgesteld. Aan de op de kaart voorkomende verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. De kaart is een visuele vertaling van het gemeentelijk archeologiebeleid. De beleidsadvieskaart kan worden ingezet voor toetsing van ruimtelijke ontwikkelingsplannen. Doel van de beleidsadvieskaart is dat deze met bijbehorende voorschriften in de gemeente-

lijke structuur- en bestemmingsplannen wordt overgenomen. De erfgoednota en de gemeentelijke beleidsadvieskaart vormen samen het beleidskader archeologie.

Op de navolgende afbeelding wordt een uitsnede van de archeologische waarde- en verwachtingskaart voor het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat de volgende archeologische verwachtingswaarden voorkomen:

- hoge archeologische verwachting;
- gematigde archeologische verwachting;
- lage archeologische verwachting.

Daarnaast heeft een groot deel van het plangebied een onbekende archeologische verwachting.



Archeologische waarden en verwachtingskaart, gemeente Ommen

Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bedrijvengebieden mogelijk. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Voor de nog niet uitgegeven gronden op De Rotbrink geldt dat er in het kader van het vigerende bestemmingsplan een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat zich naar verwachting geen onverstoorde archeologisch resten in het plangebied bevinden.

De verwachtingswaardes die voorkomen in het plangebied zijn vertaald naar een beschermende regeling in dit bestemmingsplan. De gebieden die op de archeologische waarde- en verwachtingskaart zijn aangewezen als 'Hoge archeologische verwachting' en 'Gematigde archeologische verwachting' krijgen in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting.

4.5.3 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

Binnen het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor. Om mogelijke archeologisch waardevolle elementen binnen het plangebied te beschermen, is een beschermende regeling opgenomen.

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (bijvoorbeeld een chemische fabriek of lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (bijvoorbeeld route gevaarlijke stoffen of buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans op een dodelijk ongeval binnen een bepaald gebied. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

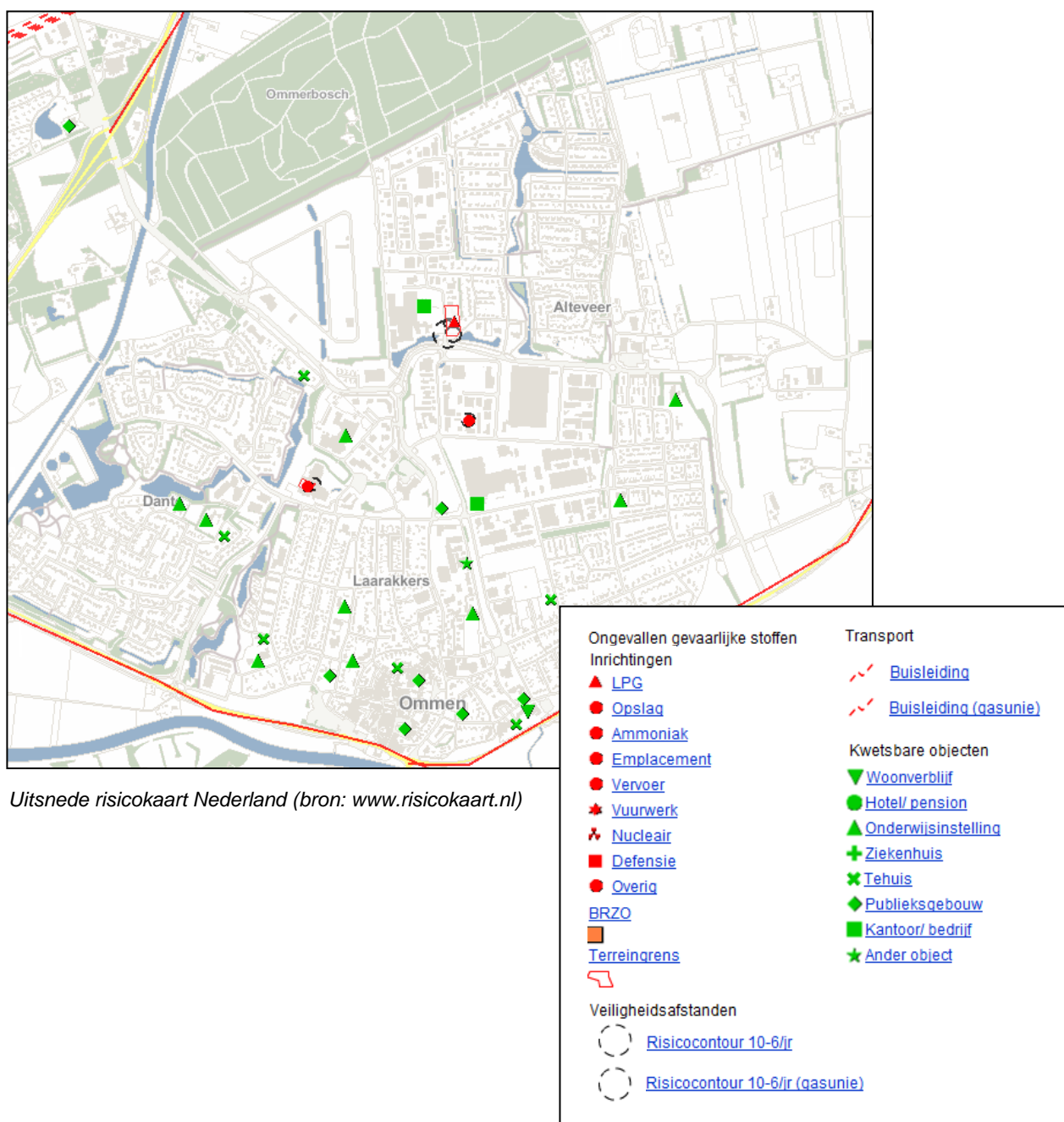
4.6.2 Situatie plangebied

Er worden met dit bestemmingsplan geen nieuwe bedrijventerreinen mogelijk gemaakt. Daarmee worden er geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten, dan wel risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt, met uitzondering van een motorbrandstofver-

kooppunt op Bedrijvenpark de Rotbrink, direct ten noorden van de hoofdentree aan de Balkerweg. Deze mogelijkheid is met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Toetsing van het aspect externe veiligheid vindt bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid plaats.

Verder zijn met een afwijkingsbevoegdheid op De Strangen, Alteveer en een nader aangeduid gebied langs de Rotbrinkweg op Bedrijvenpark de Rotbrink nieuwe bedrijfswoningen toegestaan in het plangebied. Deze afwijking is alleen mogelijk als dit niet conflicteert met het aspect externe veiligheid. Nadere toetsing voor nieuwe bedrijfswoningen hoeft daarom niet plaats te vinden.

Om inzicht te geven in de situatie met betrekking tot het aspect externe veiligheid in en nabij het plangebied is de risicokaart Nederland geraadpleegd. De navolgende afbeelding bevat een fragment van deze kaart.



Legenda Risicokaart Nederland

Stationaire bronnen

LPG-tankstation aan de Vermeerstraat 2 (Alteveer)

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Overijssel is gebleken dat er zich in de zuidoosthoek van het bedrijventerrein een LPG vulpunt bevindt bij een bestaand autobedrijf. De 10^{-6} PR-contour ligt blijkens de risicokaart voor dit bedrijf op 45 meter.

Uit de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid blijkt dat voor het garagebedrijf conform de milieuvergunning (onder de Wabo omgevingsvergunning genoemd) een maximum doorzet van 1.500 m^3 LPG per jaar mogelijk is. Bij het beoordelen van de stationaire bronnen is in de beleidsvisie uitgegaan van de nieuwe aan te houden afstanden tot kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde (PR 10^{-6} per jaar), uit de wijzigingen van het Bevi. In het gemeentelijk beleid externe veiligheid is voor het LPG tankstation een plaatsgebonden risicocontour opgenomen van 45 meter. Op basis van de vergunde situatie ter plaatse van het LPG-tankstation geldt een plaatsgebonden risicocontour 45 meter. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 150 meter.

Voor bestaande LPG-tankstations kan, afhankelijk van de afstand tot kwetsbare objecten, een saneringsplicht gelden. Hierbij zou voor onderhavig tankstation een plaatsgebonden risicocontour van 45 meter gelden waarbinnen geen kwetsbare objecten zijn toegestaan en waarbinnen bestaande kwetsbare objecten zouden moeten worden gesaneerd. Op basis van wat hiervoor gesteld is, kan worden geconcludeerd dat zich geen kwetsbare objecten binnen 45 meter van het tankstation bevinden en dat deze kwetsbare objecten ook niet in dit bestemmingsplan worden toegestaan.

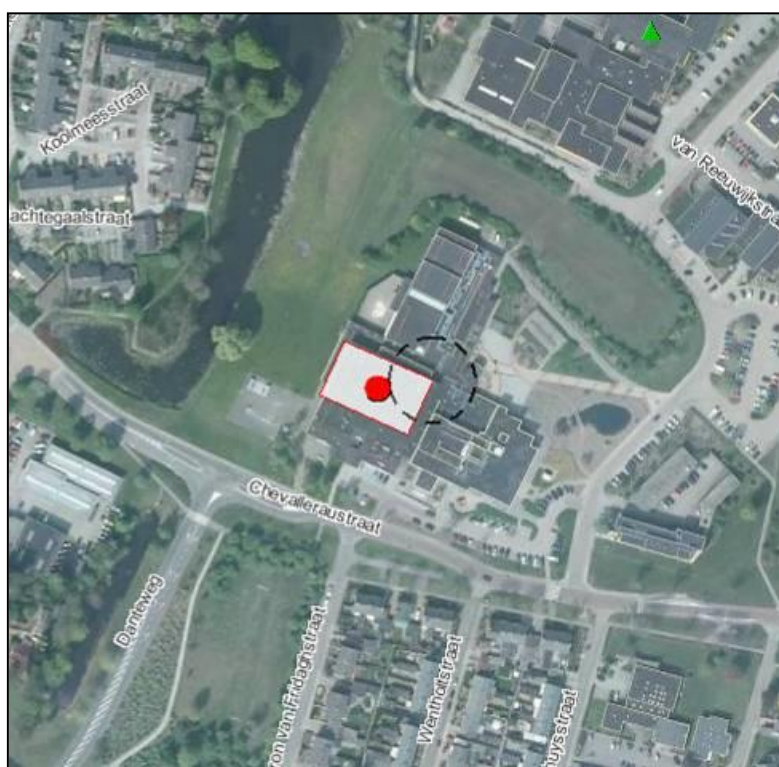
Binnen het invloedsgebied van 150 meter vanaf het vulpunt worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan. Bestaande beperkt kwetsbare objecten betreffen bestaande bedrijfswoningen en het bestaande kantoorgebouw van Larcom. Omdat het bestemmingsplan bij recht geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten toestaat, neemt het groepsrisico binnen het invloedsgebied en het effectgebied van het LPG-tankstation niet toe. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Voor de bestaande situatie is echter wel het groepsrisico nader in beeld gebracht met behulp van de rekentool op de site www.groepsrisico.nl. Dit betreft een vereenvoudigde rekenmethode op basis van een "worst" case benadering. Indien de berekening van het groepsrisico met deze tool ruim onder de oriëntatiewaarde ligt is een volledige QRA-berekening op basis van Safeti.nl pakket niet meer noodzakelijk. Middels voornoemde rekentool heeft de gemeente het groepsrisico in beeld gebracht³. De resultaten hiervan zijn als bijlage toegevoegd. Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Het uitvoeren van een QRA-analyse is voor dit bestemmingsplan (deelgebied Alteveer) niet noodzakelijk. De verantwoording van het groepsrisico voor dit bestemmingsplan bestaat uit een combinatie van de onderbouwing dat de bouwmogelijkheden en het gebruik niet ruimer zijn dan op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is en het resultaat van de uitgevoerde groepsrisicoberekening.

³ LPG groepsrisico berekeningsmodule, gemeente Ommen, februari 2011.

Het effectgebied van het LPG-tankstation bedraagt 290 meter. Binnen dit gebied geldt eenzelfde toetsing als bij de toevoeging van nieuwe beperkt kwetsbare objecten in het plangebied door gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid. Overleg met de hulpdiensten zal bij het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid plaatsvinden. Voor bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen is, in overeenstemming met het advies van de veiligheidsregio, een minimale afstand van 2,5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens voorgeschreven. De risicocontouren van deze inrichting worden op de verbeelding weergegeven.

Zwembad De Carroussel (Balkerweg en omgeving)

In deelgebied Balkerweg en omgeving, aan de van Reeuwijkstraat 5 ligt het zwembad De Carroussel. Op deze locatie vindt opslag van chloorbleekloog (3000 l.) en zwavelzuur (500 l.) plaats. De 10^{-6} PR-contour voor deze installatie bedraagt 20 meter. Op navolgende afbeelding wordt de 10^{-6} PR-contour weergegeven. De risicocontour van deze inrichting wordt op de verbeelding weergegeven.



Ligging zwembad De Carroussel met bijbehorende PR-contour (bron: www.risicokaart.nl)

Haka Vlees B.V. (De Strangen)

Op bedrijventerrein De Strangen, aan de Nieuwelandstraat 5, is het bedrijf Haka Vlees B.V. gevestigd. Op deze locatie bevindt zich een bovengrondse propaantank (5000 l.). De 10^{-6} PR-contour voor deze installatie bedraagt 21 meter. Op navolgende afbeelding wordt de 10^{-6} PR-contour weergegeven. De risicocontour van deze inrichting wordt op de verbeelding weergegeven.



Ligging PR-contour propaantank Haka Vlees B.V. (bron: www.risicokaart.nl)

Mobiele bronnen

Het plangebied ligt nabij de rijkswegen N34 en N48. Over deze wegen worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De kortste afstand vanaf de rand van het plangebied tot aan de N48 bedraagt circa 470 meter en tot aan de N34 490 meter. Volgens de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verdere beoordeling van risico's bij grotere afstanden dan 200 meter niet nodig. In de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid wordt ten aanzien van de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen gesteld dat de risicocontour binnen het profiel van de weg valt. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert, over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Vooral in zeer dichtbevolkte gebieden, indien er op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen er problemen spelen met externe veiligheid. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans geen veiligheidsknelpunten op.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming gebeurt via de Vogel- en Habitatrichtlijn.

4.7.2 **Gebiedsbescherming**

Vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden

Vanuit de Europese Unie is beleid geformuleerd ten aanzien van de bescherming en ontwikkeling van natuur en soorten in het kader van de totstandbrenging van een samenhangende Europese Ecologische Hoofdstructuur: Natura 2000. Twee van de regelingen die deze ecologische hoofdstructuur tot stand moeten brengen én veel gevolgen kunnen hebben voor ruimtelijke plannen zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn. De doelstelling van de Vogelrichtlijn is bescherming van en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor zeldzame en bedreigde vogelsoorten. De Habitatrichtlijn heeft tot doel de habitat van zeldzame planten- en diersoorten te beschermen. Alle thans feitelijk ecologisch belangrijke gebieden die behoren tot de nog aanwezige en in de toekomst verder uit te bouwen en te verstevigen Europese Ecologische Hoofdstructuur moeten onder de bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. De Habitatrichtlijn bevat een lijst met beschermde habitats en soorten. Op basis van deze lijsten is onderzocht welke gebieden van belang zijn voor deze soorten. De ecologisch belangrijke gebieden zijn aangewezen als speciale beschermingszones. Aangewezen vogel- en habitatrichtlijngebieden worden juridisch beschermd. Dit betekent dat intensiveringen van het huidige gebruik en nieuwe activiteiten moeten worden beoordeeld op mogelijk schadelijke gevolgen, met inbegrip van de zogeheten externe werking. De bescherming van de gebieden is sinds 1 oktober 2005 vastgelegd in de gewijzigde Natuurbeschermingswet.

In de omgeving van het plangebied ligt het vogel- en habitatrichtlijngebied 'Vecht- en beneden-Regge'. De kortste afstand van het plangebied tot de speciale beschermingszone 'Vecht- en beneden- Regge' bedraagt circa 720 meter. Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen binnen voorliggend bestemmingsplan, mag aangenomen worden dat er geen significant negatieve gevolgen optreden voor de in de speciale beschermingszone voorkomende soorten.

Natura 2000-gebieden en m.e.r.

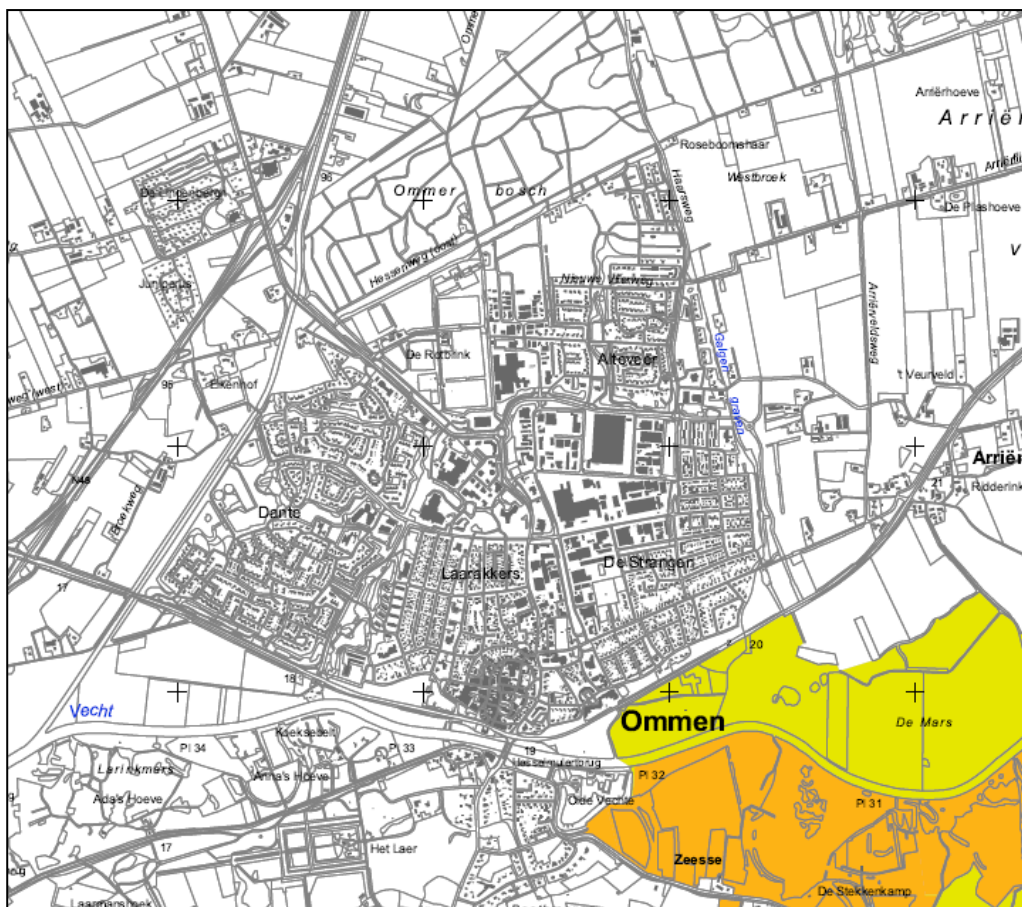
De ligging nabij Natura 2000-gebieden kan aanleiding geven tot het uitvoeren van een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Daarbij gaat het om het toestaan van uitbreidingen ten opzichte van de feitelijke situatie met mogelijk significante effecten op Natura-2000 gebieden. Stikstofuitstoot vanuit de bedrijventerreinen en vanuit de vervoersbewegingen van en naar het bedrijventerrein, kan tot een significant effect op het beschermde natuurgebied leiden.

Dat kan het geval zijn bij uitbreiding van het bedrijventerrein, herbestemmen van nog niet gerealiseerde bedrijventerreinen/-parken (De Rotbrink) of door bedrijven toe te staan als gasverbrandingsinstallaties, die stikstof uitstoten.

Dit kan worden voorkomen door een Staat van bedrijfsactiviteiten op te stellen, die dit niet toelaat. Bovendien komt er wellicht wel ruimte voor dergelijke bedrijven als in het voorjaar van 2012 meer duidelijkheid komt over de werking van het PAS (Programmatiese Aanpak Stikstof). Indien genoemde bedrijven wel worden toegelaten c.q. niet worden uitgesloten, kan een passende beoordeling aan de orde zijn.

Om deze reden is de Staat van bedrijfsactiviteiten gescreend en zijn bedrijven die stikstof uitstoten van de lijst verwijderd en dus op grond van dit bestemmingsplan niet toegestaan.

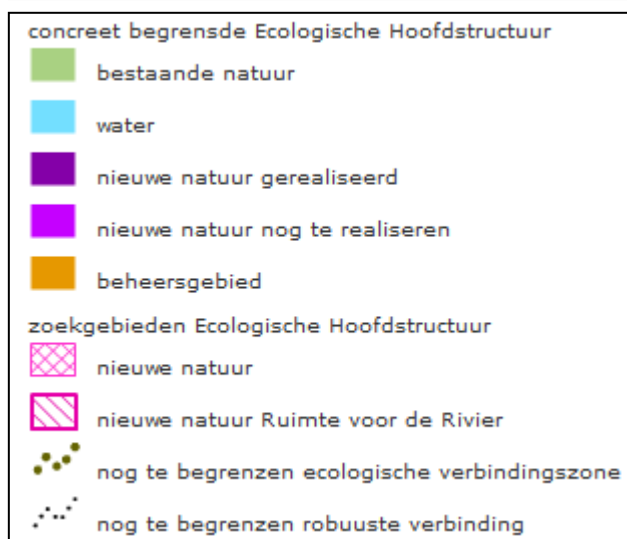
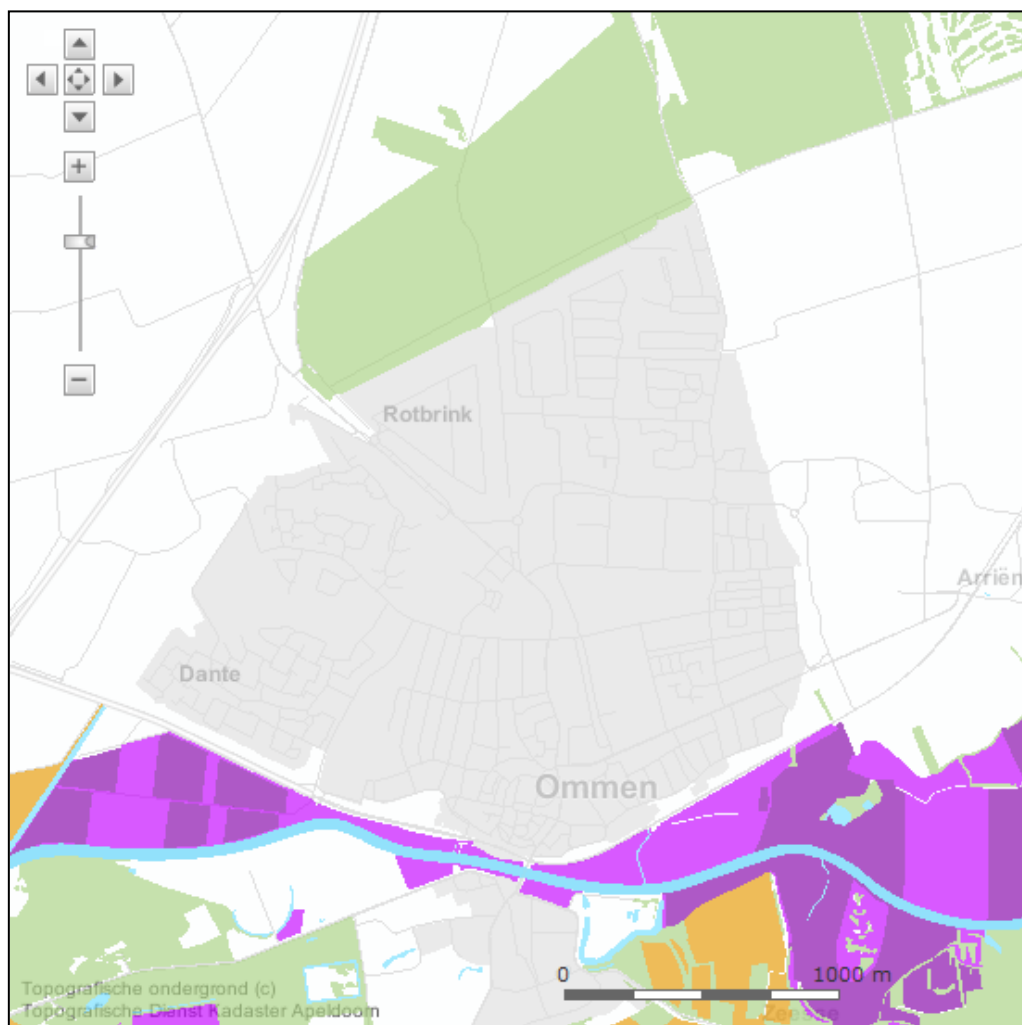
Een toename van de vervoersbewegingen is met name bij de Rotbrink van toepassing. De Strangen en Alteveer zijn al bestaande situaties. In de planbeschrijving is aangegeven dat De Rotbrink via Balkerweg wordt ontsloten. Dit is de toegangsweg naar de N48. Deze ligt ten noordwesten van het plangebied. Het Natura2000 gebied ligt ten zuidoosten van het plangebied. Ook de andere bedrijventerreinen Alteveer en De Strangen worden voor een belangrijk deel ontsloten via de Slagenweg – Balkerweg – N48. Gelet hierop is het niet aannemelijk dat zich door de toename van verkeer van en naar de Rotbrink negatieve effecten zullen voordoen op het Natura 2000-gebied.



Ligging bedrijventerrein Alteveer t.o.v. Natura 2000 gebied (Vogel- en habitatrichtlijngebied) Bron: website Ministerie LNV

Ecologische hoofdstructuur

Het beleid voor de EHS is opgenomen in de omgevingsvisie en verankerd in de omgevingsverordening. In de omgevingsvisie maken EHS gebieden deel uit van het ontwikkelingsperspectief 'Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur'.



Ligging plangebied t.o.v. de EHS

In dit ontwikkelingsperspectief staan de kwaliteitsambities 'Natuur als ruggegraat' en 'Continu en beleefbaar watersysteem' voorop. Het perspectief op provinciaal/regionaal niveau (via de realisering van de EHS) is om de gebieden met hoge natuurwaarden (weer) in een onderling verband te brengen. Hierdoor ontstaat er een robuust systeem

waar plant- en diersoorten stevige levensgemeenschappen in kunnen ontwikkelen, waar natuurlijke processen meer vrij spel kunnen krijgen en waartussen vrije uitwisseling van plant en dier mogelijk is. Behoud en waar mogelijk toename van de biodiversiteit is een belangrijk doel. Dit raamwerk kan bovendien mooie, stoere landschappen opleveren waar het goed toeven is.

Ten noorden van het plangebied liggen gronden die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen in dit bestemmingsplan, mag aangenomen worden dat er geen significant negatieve gevolgen optreden ten aanzien van de EHS. Op de afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.

4.7.3 Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet, die sinds 1 april 2002 van kracht is, is de bescherming van planten- en diersoorten geregeld. De bescherming krijgt gestalte via een aantal verbodsbepalingen bij ruimtelijke ingrepen, plannen en projecten. Het is verboden om vaste broed-, rust- en groeigebieden en andere vaste verblijfplaatsen van beschermde inheemse dieren en planten te vernielen of te verstoren. In hoeverre de verbodsbepalingen van toepassing zijn is afhankelijk van het beschermingsregime waartoe de soort behoort. Ook is in de Flora- en faunawet een zogenaamde zorgplichtbepaling opgenomen. Deze houdt in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijke handelingen achterwege te laten.

Aangezien dit bestemmingsplan conserverend van aard is, hoeft er in beginsel geen onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Binnen het plan zijn wel diverse afwijkingmogelijkheden opgenomen (zie ook hoofdstuk 5). Bij sloop- en bouwactiviteiten binnen het plangebied moet altijd rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten.

De Rotbrink

De gronden voor De Rotbrink zijn nog niet allemaal uitgegeven. De infrastructuur is gerealiseerd. Voor het geldende bestemmingsplan De Rotbrink is in oktober 2005 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd⁴. Aangezien de gronden tevens intensief worden beheerd (maaïen) is de kans op nieuwvestiging van soorten sinds de uitvoering van het flora- en faunaonderzoek klein.

Binnen het plangebied zijn twee vaste verblijfplaatsen van solitaire mannetjes Rosse vleermuis aangetroffen. Verder zijn in het terrein vliegroutes van zowel Laatvlieger als Gewone dwergvleermuis aangetroffen. Mitigerende en/of compenserende maatregelen zijn reeds uitgevoerd, daarom is het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk.

In het onderzoek wordt aandacht gevraagd voor de ligging nabij het Ommerbos als onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (pEHS). Om te voorkomen

⁴ EcoGroen Advies, 3 oktober 2005, Ecologisch onderzoek locatie De Rotbrink¹, projectcode Om(03)_040705.

dat de beoogde ruimtelijke ingrepen negatieve effecten hebben op de natuurwaarden in dit bos en op het functioneren van de EHS is een aantal maatregelen denkbaar:

- Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een watergang met een singel van 10 tot 15 meter breed. Aanbevolen wordt om deze singel – door middel van de aanplant van dicht struweel – te verbreden (tot 20 à 30 meter) en zo een visuele afscherming te creëren;
- Het wordt aangeraden de bedrijven die normaliter de meeste geluidshinder produceren niet in de nabijheid van het bos te situeren, maar meer in het zuidelijke deel van het plangebied;
- De bedrijven kunnen met de ‘rustige’ achterzijde richting het bos georiënteerd worden, in plaats van met de voorzijde, om onder meer de invloed van verkeersdrukke op het bos te verminderen;
 - Verder is het van belang geen ontsluitingsweg in de nabijheid van het Ommerbos aan te leggen.
 - Er kan een (aangepast) verlichtingsplan opgesteld worden met als belangrijkste strekking dat alleen wordt verlicht waar dat nodig is. Ook met de keuze van de lichtarmaturen kan verstoring door licht geminimaliseerd worden.

Van de bovenstaande maatregelen is een aantal uitgevoerd. Zo is de ontsluiting van De Rotbrink aan de Balkeweg gelegen en opnieuw in dit bestemmingsplan vastgelegd. In het beeldkwaliteitplan is de oriëntatie van de bedrijfsbebouwing geregeld. Door deze maatregelen worden de negatieve effecten als gevolg van verstoring geminimaliseerd.

4.7.4 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Geluid

4.8.1 Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

4.8.2 Industrielawaai

De bedrijventerreinen zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Geluidhinder van de bedrijven op gevoelige objecten is vastgelegd in de bestaande omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een inrichting (voormalige milieuvergunning) of een melding op grond van het Activiteitenbesluit (voor bedrijven die niet omgevingsvergunningplichtig zijn). Planologisch worden gevoelige objecten beschermd door een inwaartse zonerings toe te passen. Hierop is in paragraaf 4.4 ingegaan.

Voor De Strangen geldt dat er rekening moet worden gehouden met de toekomstige plannen voor de transformatie van het Havengebied tot woongebied (zie paragraaf 2.5). In het kader van deze plannen is door Witteveen+Bos in juni 2011 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar 50 dB contouren van bedrijven nabij het Havengebied⁵. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er voor een aantal bedrijven een nader gedetailleerd akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd om de daadwerkelijke geluidscontouren van deze bedrijven te bepalen. Hierop is in paragraaf 4.4 ingegaan.

4.8.3 Wegverkeerslawaaï

Uitsluitend bestaande (bedrijfs)woningen zijn bestemd. Binnen het bestemmingsplan wordt geen ruimte geboden voor de realisatie van nieuwe geluidhindergevoelige functies (met name wonen). Er is dus geen sprake van nieuwe situaties noch gevoelige bestemmingen conform de Wet geluidhinder. Daarom is geen akoestisch onderzoek nodig. Alleen met een afwijkingsbevoegdheid zijn op De Strangen, Alteveer en een nader aangeduid gebied langs de Rotbrinkweg in De Rotbrink nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. Deze afwijking is alleen mogelijk als dit niet conflicteert met het aspect geluid.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Algemeen

Luchtkwaliteit is een belangrijke pijler voor een goede leefomgeving. De vaststelling van een bestemmingsplan wordt in de jurisprudentie aangemerkt als de uitoefening van een bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit), dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

⁵ Witteveen+Bos, 7 juni 2011, Akoestisch onderzoek 50 dB(A) contouren bedrijven Havengebied, referentie OMN93-1/nija4/002.

4.9.2 Gemeentelijk Omgevingsplan: Luchtkwaliteit

De lucht in Ommen is schoon. Ommen heeft geen (zware) industrie met emissies van betekenis. Er zijn geen industriële emissiebronnen van betekenis en die zijn ook niet voorzien. De intensieve pluimveehouderijen in Ommen voldoen aan grenswaarden voor uitstoot van fijn stof. Dit wordt bij vergunningverlening beoordeeld. Uit de gegevens van het verkeersmilieumodel blijkt dat overal in de gemeente Ommen ruim wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden luchtkwaliteit, voor verkeer relevante emissies van fijn stof (PM10) en stikstofoxide (NOx). De achterwaarden liggen onder de helft van de grenswaarden. Er zijn geen knelpunten op het terrein van de luchtkwaliteit in de gemeente.

4.9.3 Toetsing

Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe bedrijvengebieden mogelijk maakt, vinden er in die zin geen nieuwe ontwikkelingen plaats die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit in en om het plangebied. Een nader onderzoek op het gebied van de luchtkwaliteit is daarom ook niet noodzakelijk.

4.9.4 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Geur

4.10.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

4.10.2 Toetsing

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de uitbreiding van bedrijvengebieden. Er worden bij recht geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt.

4.10.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Water

4.11.1 Waterbeleid

Waterplan Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 bevat het provinciale waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de Waterwet. In de omgevingsvisie wordt het provinciale beleid geschetst voor de hele fysieke leefomgeving. Door deze integrale aanpak is een optimale afstemming van beleid gerealiseerd tussen water en ruimtelijke ordening. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief.

Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke. Met het hanteren van een gedifferentieerde gewichtenset wordt op een genuanceerde wijze invulling gegeven aan het principe dat water een meer sturende rol moet vervullen in de ruimtelijke ontwikkeling.

Waar sprake is van 'stedelijk gebied', geldt als uitgangspunt dat in het bebouwde gebied bescherming tegen overstroming en het voorkomen van wateroverlast van belang is. Bij de keuze en inrichting van nieuwe stedelijke locaties of herstructurering en beheer van bestaand stedelijk gebied dient het waterbeheer expliciet te worden betrokken. Het belang van een goed waterbeheer is deels zwaarwegend, deels medeorderend. Relevante aspecten zijn: veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, afkoppeling van regenwater, zoveel mogelijk beperken van riooloverstorten, niet afwentelen op benedenstrooms gebied, kwaliteit van het binnenstedelijk water, herinrichting van watergangen en het daarmee gepaard gaande ruimtebeslag. Ontwikkelingsmogelijkheden liggen op verschillende gebieden. Waarbij het van belang is stedelijke ontwikkelingen mogelijk te maken waarbij wordt ingespeeld op de kansen en beperkingen vanuit water.

Waterbeheerplan 2010-2015 Velt en Vecht

Bij besluit van 27 oktober 2009 heeft het Algemeen Bestuur het waterbeheerplan Velt en Vecht 2010 – 2015 vastgesteld. Binnen het watersysteem is het thema veiligheid een belangrijke opgave voor de waterschappen in Rijn-Oost. Daarbij wordt rekening gehouden met het veranderende klimaat. De klimaatsverandering heeft gevolgen voor de manier waarop de gebieden worden beveiligd, het water wordt vastgehouden en beheerd. Voor de bevordering van de samenhang, de afstemming en de doelmatigheid in de afvalwaterketen is een betere waterkwaliteit mogelijk tegen lagere kosten. Samenwerking met gemeenten is een voorwaarde. Zowel in stedelijk als in landelijk gebied moet water steeds meer ruimte krijgen. Dat kan door de instrumenten van de ruimtelijke ordening op een juiste manier toe te passen.

De belangrijkste elementen voor het waterbeheer zijn hieronder beschreven.

- water als basis;
- werken vanuit drie kerntaken;
- verantwoordelijk voor veiligheid;
- verantwoordelijk voor het watersysteem;
- verantwoordelijk voor zuiveren van afvalwater;
- meesturen in ruimtelijke ordening;
- deel van een netwerkorganisatie;
- verbonden met de maatschappij;
- internationaal actief;
- een passende organisatie en financiering.

4.11.2 Situatie plangebied

Alteveer, De Strangen en Balkerweg en omgeving

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe bedrijventerreinen mogelijk maar herzielt de vigerende bestemmingsplannen voor de bestaande bedrijventerreinen.

Hoofdwaterleiding

In het westen van deelgebied Alteveer ligt een hoofdwaterleiding van Vitens. De leiding heeft een diameter van 315 millimeter. Dit bestemmingsplan voorziet met de dubbelbestemming Leiding – Water in een beschermingsregeling. Het bouwen en werkzaamheden zoals graafwerkzaamheden zijn gebonden aan een omgevingsvergunningplicht waarbij de leidingbeheerder om advies wordt gevraagd.

Bestaand oppervlaktewater

Het bestaande oppervlaktewater in het plangebied wordt als zodanig bestemd, dan wel planologisch geborgd in de regels. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn hiernaast water en voorzieningen voor de waterhuishouding specifiek toegelaten.

Verhard oppervlak/waterberging

Het bestemmingsplan leidt niet tot een uitbreiding van het planologisch areaal aan bedrijventerrein. Extra ruimte voor het (tijdelijk) vasthouden van water is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet nodig. Wanneer de infrastructuur of de verkaveling wordt gewijzigd, moet de waterhuishoudkundige situatie worden bekeken. In elk geval laat de bestemmingsregeling water en waterhuishoudkundige voorzieningen toe.

Afvoer hemelwater/vuilwater

Op het bedrijventerrein Alteveer is een bestaand verbeterd gescheiden stelsel aanwezig voor het afvoeren van hemelwater en vuilwater.

In deelgebied De Strangen heeft een gedeelte een gescheiden rioolstelsel (Veldkampweg, Slagenkampweg, Slagenweg en Nieuwelandstraat) en een gedeelte een gemengd rioolstelsel (Strangeweg, Sogenbosstraat, Eskampweg). Voor deelgebied Balkerweg en omgeving geldt voor het gedeelte Van Reeuwijkstraat en de Balkerweg een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

Grondwateroverlast

In de deelgebieden Alteveer, De Strangen en Balkerweg is in de bestaande situatie geen sprake van grondwateroverlast.

Bedrijvenpark de Rotbrink

Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling voor het ontwikkelde bedrijvenpark De Rotbrink. Voor De Rotbrink geldt echter dat nog niet alle functies die op basis van het vigerend bestemmingsplan mogelijk zijn, zijn gerealiseerd. In het kader van het vigerend bestemmingsplan is er in september 2005 een watertoets uitgevoerd door Grontmij⁶. Het nog te bebouwen terrein in dit deelgebied is reeds bouwrijp gemaakt conform de navolgend genoemde maatregelen.

Grondwater

In dit deelgebied moet zorg gedragen worden voor voldoende ontwateringsdiepte. Om hieraan te voldoen moeten de volgende minimale waarden ten aanzien van ontwatering worden aangehouden:

- verharding: 0,70 m – wegpeil;
- groenzones: 0,50 m –mv;
- bedrijven: 0,3 m beneden onderkant vloer.

Kelders moeten tot aan maaiveld waterdicht worden afgewerkt. De minimale aanleghoogte bedraagt circa NAP + 6,1 à 6,4 m. Dit betekent dat het maaiveld met circa 10 à 30 cm opgehoogd moet worden in respectievelijk de hogere en lagere delen van het deelgebied.

Oppervlaktewater

Door het realiseren van bedrijven zal het verharde oppervlak in het gebied toenemen. Als gevolg daarvan zal het regenwater over deze oppervlakken versneld worden afgevoerd. Om wateroverlast tegen te gaan moet daarom waterberging plaatsvinden. Dit zal enerzijds plaatsvinden door water te bergen in open water en anderzijds door water op te vangen in groene zones (wadi's) langs wegen. Voor de open waterberging is circa 0,9 ha ruimte vereist. De maximale afvoer uit het deelgebied is vastgesteld op 1,2 l/s/ha. Deze afvoer vindt plaats via een knijpconstructie.

Afvalwater

Voor het deelgebied geldt dat het afvalwater afgevoerd moet worden naar de RWZI. Hierbij zal het deelgebied aangesloten moeten worden op de bestaande (te verleggen) persleiding en zal de capaciteit van het gemaal Alteveer getoetst moeten worden op de afvalwaterhoeveelheden.

Regenwater

Voor het plangebied geldt dat 100 % van de verharde oppervlakken afgekoppeld moet worden. Hierbij zal het vervuilde water dat van verschillende verharde oppervlakken (wegen, parkeerplaatsen, etc.) afstroomt, worden aangesloten op groene zones (wadi's) langs wegen. In deze zones wordt minimaal 4 mm water geborgen. Het overtollige water wordt via een overloopleiding in de groene zones naar het oppervlaktewater afgevoerd. Het relatief schone water dat van dakoppervlakken afstroomt, wordt op een infiltratie-transportriool aangesloten. Dit IT-riool moet functioneren als een overloopleiding naar het oppervlaktewater.

⁶ Grontmij, februari 2006, watertoets bedrijvenpark Ommen, 187724, 11/99015358.

Bronmaatregelen

Water dat van dakoppervlakken afstroomt, wordt als relatief schoon gezien. Om dit water ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitlogbare materialen (DUurzaam BOuwen, DUBO). Ook voor de overige verhardingen geldt dat bij de bouw en in het beheer en onderhoud rekening wordt gehouden met het gebruik van materialen en de inrichting om vervuiling van het water zoveel mogelijk te voorkomen.

Duidelijk is dat compensatie-afspraken zijn gemaakt met het waterschap voor waterberging buiten dit deelgebied. Ook de afvoer van water vanuit het deelgebied mag in de toekomstige situatie niet sneller verlopen dan nu het geval is.

Wateradvies waterschap Velt en Vecht

In het kader van het artikel 3.1.1 overleg volgens de Wro is het waterschap om advies gevraagd. Zie hiervoor hoofdstuk 7.

4.11.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan biedt de nodige planologische ruimte aan de bestaande bedrijventerreinen in de kern Ommen en het gebied Balkeweg en omgeving. Bestaande watergangen zijn als zodanig bestemd. Dit bestemmingsplan laat voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toe.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- 1 het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- 2 het bebouwen van de gronden;
- 3 het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.

5.1.3 **Hoofdstukopbouw van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 **Dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Bedrijventerrein, Detailhandel, Gemengd, Groen, Verkeer, Water, Wonen en Wonen – Woonwagendstandplaats en de dubbelbestemmingen Leiding - Water en Waarde – Archeologische verwachting.

Artikel 3. Bedrijventerrein

De belangrijkste bestemming in dit bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is een onderscheid gemaakt in verschillende milieucategorieën. Op deze manier is het mogelijk om een milieuzonering neer te leggen op het bestaande bedrijventerrein, met daarbij minimale indicatieve afstanden tot hindergevoelige objecten. Het toepassen van een milieuzonering is gedaan om te komen tot een situatie waarin hindergevoelige objecten gescheiden kunnen worden van bedrijven, maar waarbinnen bedrijven ook de nodige flexibiliteit hebben in de te kiezen bedrijfsvoering. Bij afwijking is het mogelijk om bedrijven toe te staan die niet in de staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen. Ook is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven uit een hogere categorie toe te staan. Gezien de beleidsmatige taakstelling voor het bedrijventerrein zijn bijvoorbeeld bedrijven die vallen onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (grote lawaaimakers) en bedrijven die voldoen aan de activiteitomschrijvingen in kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet toegestaan. Dergelijk bedrijven komen ook niet voor op het bedrijventerrein. Voor een toelichting op de milieuzonering wordt verwezen naar paragraaf 3.6.

Voor detailhandel binnen deze bestemming geldt dat productiegebonden detailhandel is toegestaan. Daarnaast is volumineuze detailhandel toegestaan daar waar op de verbeelding is aangegeven. Zo is er in een strook langs de Schurinkstraat een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor volumineuze detailhandel. Deze locatie is ook wel bekend onder de naam 'de Poort van Ommen'. Omdat in het verleden (2005) voor deze locatie medewerking is verleend op basis van artikel 19 WRO (oud) aan een bouwplan voor onder meer volumineuze detailhandel, is er voor gekozen deze functie aan het plan toe te voegen. Omdat dit bouwplan echter nooit is gerealiseerd en de gemeente sturing op de ontwikkelingen ter plaatse wenst te houden, is gekozen voor medewerking aan volumineuze detailhandel middels een afwijkingsmogelijkheid. Voor de Rotbrink geldt dat er een afwijkingsregeling is opgenomen om volumineuze detailhandel onder voorwaarden ook buiten de aangeduide zone toe te staan. Deze voorwaarden bestaan eruit dat de belangen van omliggende bedrijven hierdoor niet onevenredig mogen worden geschaad. Hoewel dit niet expliciet uit de regels volgt, kan bij toepassing van deze afwijking ook de bundeling- en concentratiegedachte die in de planologie voor volumineuze detailhandel geldt, worden betrokken. Tot slot is detailhandel toegestaan bij het verkooppunt voor motorbrandstoffen. Deze is eveneens aangeduid op de verbeelding.

Voor gebouwen geldt dat deze de rooilijn niet mogen overschrijden. Bestaande gebouwen mogen een goot- en bouwhoogte hebben van niet meer dan 115% van de bestaande hoogtes. Voor nieuwe gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 12 m. Het bebouwingspercentage dat geldt voor een bouwperceel is opgenomen in de regels. Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen ten behoeve van bestaande bedrijfswoningen. In het plan zijn diverse afwijkingsbevoegdheden opgenomen waaronder een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning. Aan deze bevoegdheden zijn aanvullende voorwaarden verbonden.

Artikel 4. Detailhandel

De bestemming Detailhandel is gelegen op de gronden van de supermarkt en slijterij en de daarbij behorende parkeervoorzieningen. Voor gebouwen geldt dat deze de rooilijn niet mogen overschrijden en de hoogten mogen niet meer dan 115% van de bestaande hoogten bedragen.

Op de verbeelding is binnen de bestemming detailhandel ter bescherming van een monumentale boom de functieaanduiding monumentale boom opgenomen.

Artikel 5. Gemengd

De bestemming Gemengd biedt de mogelijkheid voor diverse functies. Met deze brede bestemming wordt beoogd om de nodige flexibiliteit aan te brengen in het bestemmingsplan. Binnen de bestemming zijn kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en dienstverlening toegestaan. Door middel van een omgevingsvergunning kunnen tevens andere bedrijven worden toegestaan mits de mate van hinder gelijk is aan dat van een categorie 1 of 2 bedrijf. Ook zijn bedrijfswoningen toegestaan, voor zover deze zijn opgenomen op de verbeelding. Tot slot is de locatie voor een kinderboerderij aangegeven op de verbeelding.

Voor gebouwen geldt dat deze de rooilijn niet mogen overschrijden. Bestaande gebouwen mogen een goot- en bouwhoogte hebben van niet meer dan 115% van de bestaande hoogtes. Voor nieuwe gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 12 m.

Artikel 6. Groen

De bestemming Groen is bedoeld voor groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen zoals paden en speelvoorzieningen.

Artikel 7. Verkeer

De regels bij de bestemming Verkeer hebben voornamelijk betrekking op wegen en parkeergebieden binnen het plangebied. Daarnaast zijn ook andere functies toegestaan zoals waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

Artikel 8. Water

De bestemming Water is opgenomen voor de watergangen in het plangebied. Binnen de andere bestemmingen zijn overigens ook waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Artikel 9. Wonen

De regels bij de bestemming Wonen hebben betrekking op vrijstaande woningen in het plangebied. Voor het hoofdgebouw geldt dat deze de rooilijn niet mag overschrijden en de hoogten mogen niet meer dan 115% van de bestaande hoogten bedragen. In de regels van de bestemming Wonen is voorts voor de woning in het noordoosten van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming Wonen in de bestemming Bedrijventerrein mits er niet meer gewoond wordt binnen de bestemming. De woning in het zuiden mag worden gewijzigd in de bestemming Gemengd.

Artikel 10. Wonen - Woonwagenstandplaats

Deze bestemming is opgenomen in verband met het woonwagenterrein binnen het plangebied. Tevens zijn aan huis gebonden beroepen toegestaan. Voor woonwagens geldt dat deze de rooilijn niet mogen overschrijden en de hoogten mogen niet meer dan 115% van de bestaande hoogten bedragen. Daarnaast is per woonwagen één bijgebouw toegestaan.

Artikel 11. Leiding - Water

De dubbelbestemming Leiding - Water is opgenomen in verband met de hoofddrinkwaterleiding in het westen van het plangebied. In de waterparagraaf is de dubbelbestemming nader toegelicht.

Artikel 12. Waarde - Archeologische verwachting

De dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting is opgenomen in verband met de archeologische verwachtingswaarde voor de gronden in het plangebied. In paragraaf 4.4 is de dubbelbestemming nader toegelicht.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Economische uitvoerbaarheid

Sinds 1 juli 2008 heeft de Grondexploitatiewet als Afdeling 6.4 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening rechtskracht gekregen. Doel van de wet is te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal en het kunnen stellen van locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. In de wet is opgenomen dat een gemeente de gemaakte kosten op een particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar tot ontwikkeling van een bouwplan overgaat. Daarnaast kan de gemeente eisen stellen met betrekking tot de te ontwikkelen locatie, zoals kwaliteitseisen van het openbaar gebied of eisen met betrekking tot woningbouwcategorieën (particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw).

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie planologisch vastgelegd. Het bestemmingsplan maakt hierbij geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan vinden afspraken over kostenverhaal in het kader van de wijzigingsprocedure plaats.

De ontwikkeling van dit bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Werken, Ommen' is ten behoeve van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende instanties:

- 1 Provincie Overijssel, eenheid Ruimte en Bereikbaarheid;
- 2 Het Oversticht;
- 3 Gemeente Dalfsen;
- 4 Ondernemers Vereniging Ommen;
- 5 Waterschap Velt en Vecht;
- 6 Vitens;
- 7 Kamer van Koophandel Oost Nederland;
- 8 Gasunie;
- 9 Brandweer Ommen-Hardenberg.

De overlegreacties zijn weergegeven in de notitie 'Eindverslag Inspraak en Overleg voorontwerpbestemmingsplan Werken, Ommen' voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens is aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. De notitie 'Eindverslag Inspraak en Overleg voorontwerpbestemmingsplan Werken, Ommen' is als bijlage 7 bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.

7.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan "Werken, Ommen" heeft vanaf donderdag 8 november 2012 tot en met woensdag 19 december 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Ook is tijdens de inspraaktermijn een inloopbijeenkomst georganiseerd op woensdagavond 21 november 2012 te Ommen. De belangstelling was niet groot. Slechts 3 personen hebben van deze bijeenkomst gebruik gemaakt.

Gedurende de tervisielegging is 1 inspraakreactie ontvangen. Deze inspraakreactie is samengevat weergegeven in een eindverslag⁷ en voorzien van een gemeentelijke reactie.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken, van 14 februari 2013 tot en met 27 maart 2013, ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van ter inzage legging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

⁷ Eindverslag Inspraak en Overleg voorontwerpbestemmingsplan Werken, Ommen, januari 2013.

7.4 Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

7.4.1 Inleiding

Na de terinzagelegging is een aantal ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste wijzigingen.

7.4.2 Regels

Uit oogpunt van uniformering van de bestemmingsplannen Centrum Ommen, Wonen Ommen, Werken Ommen (het onderhavige bestemmingsplan) en Kleine Kernen, is een aantal redactionele wijzigingen in de regels aangebracht.

Daarnaast is een aantal inhoudelijke wijzigingen aangebracht. Deze worden hieronder beschreven.

Bestemming Bedrijventerrein

In de regels stond bij de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' per abuis dat uitsluitend bedrijven in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Dit is gewijzigd in categorie 1 tot en met 3.2. De regeling voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen is aangevuld door de toegestane goot- en bouwhoogte iets te verhogen en toe te voegen dat bijgebouwen zowel aangebouwd als vrijstaand mogen worden gebouwd. Aan de afwijkingsbevoegdheden is de bevoegdheid toegevoegd om bedrijven toe te staan uit de naasthogere categorie dan de ter plaatse reeds toegelaten categorie. Uiteraard onder voorwaarden.

Bestemming Groen

Aan de bestemmingsomschrijving is 'uitritten' toegevoegd. In de bouwregels zijn bepalingen toegevoegd voor gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf.

Bestemming Wonen

Aan de bestemmingsomschrijving is 'openbare nutsvoorzieningen' toegevoegd. Daarnaast is de algemene afstandseis van minimaal 2,5 m tot de zijdelingse bouwperceelgrens voor alle gebouwen vervangen door een afstandseis van minimaal 3 m voor uitsluitend de hoofdgebouwen. Aan de bouwregels zijn bepalingen toegevoegd voor gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf. In de afwijkingsbevoegdheid voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen is het maximum bebouwingspercentage verhoogd van 50 naar 60. Een nieuw lid Specifieke gebruiksregels is toegevoegd. Deze bepaling zien onder meer op de aan huis gebonden beroepen.

Bestemming Wonen – Woonwagenstandplaats

Aan de bestemmingsomschrijving is 'openbare nutsvoorzieningen' toegevoegd. Aan de bouwregels zijn bepalingen toegevoegd voor gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf. Een nieuw lid Specifieke gebruiksregels is toegevoegd. Deze bepaling zien onder meer op de aan huis gebonden beroepen.

Algemene regels

Aan de algemene bouwregels is een bepaling toegevoegd in verband met het bouwen binnen de onderzoekszone langs (spoor)wegen.

Aan de algemene afwijkingsregels is een bevoegdheid toegevoegd om af te wijken in verband met antennemasten.

7.4.3 Verbeelding

Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor volumineuze detailhandel in een strook langs de Schurinkstraat ('de Poort van Ommen).

De bestaande bedrijfswoningen aan de Haven Oost 32 en 34 zijn alsnog aangeduid op de verbeelding.

Plangrens

De plangrens is op een aantal punten ten zuiden van de Strangeweg gecorrigeerd om op die manier tot een logische afronding van het bestaande bedrijventerrein aan de Haven Oost te komen. Concreet gaat het om de volgende plangrenscorrecties:

- Strangeweg 36;
- Havenoost 25 t/m 30b; op een deel van deze gronden is eveneens de stalling van vrachtwagen(trailers) die ter plaatse worden geproduceerd mogelijk;
- Ommeresstraat 3.