

Bestemmingsplan

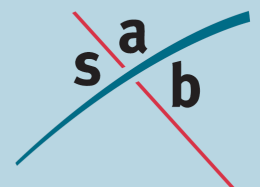
Bedrijventerrein Ootmarsum

Gemeente Dinkelland

Datum: 25 maart 2014

Projectnummer: 110164

NL.IMRO.1774.OOTBPBEDRIJVENOMS-0401



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opgave voor het bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	6
2	Bestaande situatie	7
2.1	Ligging in omgeving	7
2.2	Ontstaansgeschiedenis	8
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	8
3	Beleidskader	12
3.1	Algemeen	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.5	Conclusie	22
4	Planbeschrijving	23
5	Onderzoek/verantwoording	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Milieu-effectrapportage	25
5.3	Flora en fauna	27
5.4	Bodem	28
5.5	Geluid	28
5.6	Bedrijven en milieuzonering	30
5.7	Geurhinder	33
5.8	Luchtkwaliteit	33
5.9	Cultuurhistorie en archeologie	34
5.10	Waterhuishouding	35
5.11	Externe veiligheid	36
5.12	Kabels en leidingen	38
6	Wijze van bestemmen	39
6.1	Algemeen	39
6.2	Dit bestemmingsplan	41
7	Economische uitvoerbaarheid	45

Bijlagen

- 1. Quick scan flora en fauna**
- 2. Akoestisch onderzoek dezonering**
- 3. Rapport zienswijzen**

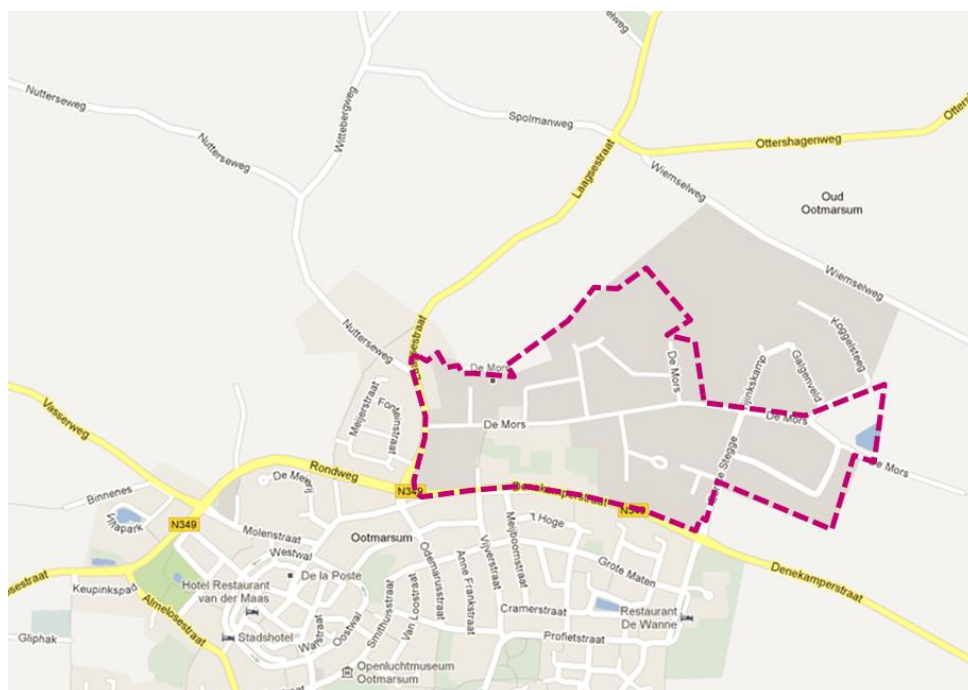
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Dinkelland wil voor 1 juli 2013 beschikken over actuele bestemmingsplannen voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Ootmarsum vormt een onderdeel van dit traject.

Doel van de actualiseringsstag is ten eerste dat hiermee de geldende en deels verouderde bestemmingsplannen worden geactualiseerd, gestandaardiseerd en gedigitaliseerd. De bestemmingsplannen zullen hiermee geheel in lijn met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden vastgesteld.

In onderhavige toelichting wordt inhoudelijk ingegaan op de opzet van het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Mors in Ootmarsum.



Topografische kaart van Ootmarsum met globale aanduiding plangebied

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft in hoofdzaak het bestaande bedrijventerrein van Ootmarsum. De plangrenzen worden globaal gevormd door de Denekamperstraat aan de zuidzijde, de Laagsestraat, de nieuwe te verleggen beek aan de noordwestzijde, en het deels nog te realiseren bedrijventerrein De Mors IV aan de noordzijde. Dit deel van het bedrijventerrein is niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, omdat hier het bedrijventerrein wordt afgerond met enkele nog te ontwikkelen percelen. De oostelijke rand van het bedrijventerrein vormt ten slotte de oostelijke grens.

Het bedrijventerrein kent een gediversifieerde ruimtelijke opbouw. Er kan worden gesteld dat ruwweg een oostelijk en een westelijk deel te onderscheiden zijn. Aan de westelijke zijde bevindt zich het oudste deel van het bedrijventerrein. Hier is sprake

van een menging van bedrijven en woningen. Ook komen hier veel bedrijfswoningen voor. De bedrijven hebben in hoofdzaak een kleinschalig karakter. De belangrijkste straat in dit gebied is De Mors.

Aan de oostelijke zijde heeft het bedrijventerrein het karakter van een monofunctioneel bedrijventerrein. De bedrijven zijn over het algemeen grootschaliger. Ook het openbare gebied heeft een wat ruimer karakter. In dit gebied komen minder (bedrijfs-) woningen voor. Het totale plangebied is ca. 38,9 ha groot.



Luchtfoto met aanduiding plangrenzen plangebied (paarse stippellijn)

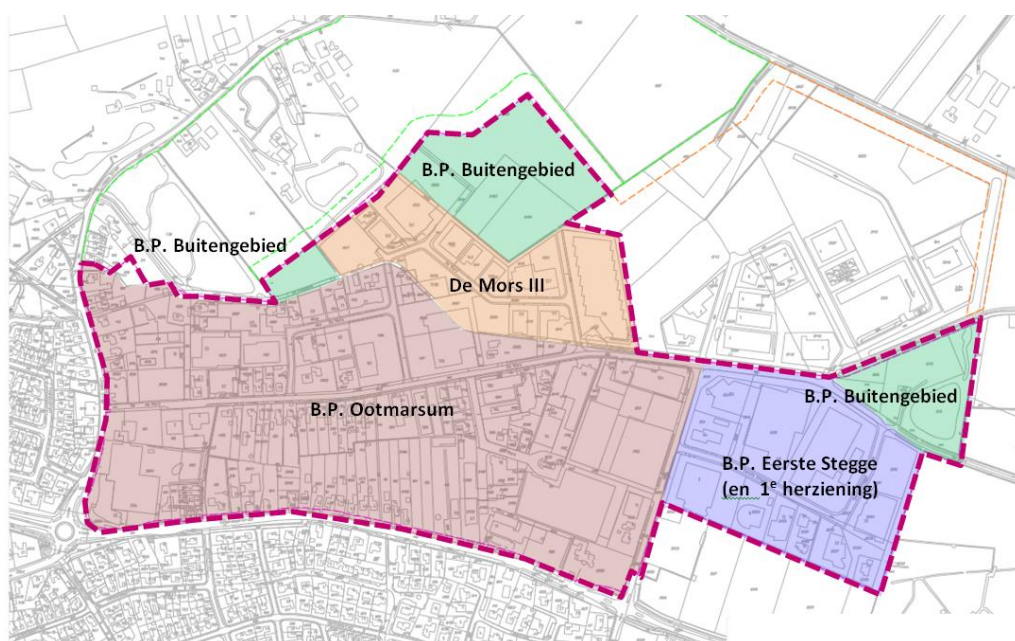
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment gelden voor het plangebied nog diverse bestemmingsplannen. Hieronder zijn deze plannen opgesomd. Vanaf het moment van het van kracht worden van voorliggend bestemmingsplan, zijn deze plannen niet meer geldend.

- Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Ootmarsum d.d. 14 maart 1955, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel d.d. 18 oktober 1955.
- Bestemmingsplan Ootmarsum, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Ootmarsum d.d. 24 februari 1976, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel d.d. 11 april 1977.
- Bestemmingsplan Ootmarsum, herziening 1978-1, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Ootmarsum d.d. 27 maart 1979, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel d.d. 3 juni 1980.
- Bestemmingsplan De Mors III (1998), vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Ootmarsum d.d. 29 maart 1988 en de gemeenteraad van de gemeente Denekamp d.d. 24 maart 1988, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel d.d. 26 juli 1988.
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Eerste Stegge, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Ootmarsum d.d. 8 december 1992, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel d.d. 15 maart 1993.

- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Eerste Stegge, 1e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Ootmarsum d.d. 25 mei 1993, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel d.d. 27 september 1993.
- Bestemmingsplan De Mors IV (2001), vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Ootmarsum d.d. 22 juli 1999, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel d.d. 22 februari 2000.
- Projectbesluit Laagsestraat 2 te Ootmarsum, vastgesteld d.d. 11 april 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland.
- Projectbesluit Denekamperstraat 41a te Ootmarsum, vastgesteld 16 november 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland.

Daarnaast worden in dit bestemmingsplan ook de in het verleden in het plangebied op basis van artikel 19 WRO verleende vrijstellingen en de vastgestelde projectbesluiten op grond van de Wro omgezet in een definitieve planologische regeling.



Tekening vigerende bestemmingsplannen

1.4 Opgave voor het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. In het plan worden de feitelijke situatie c.q. de bestaande bebouwing en functies vastgelegd.

Het primaire doel van het plan is te komen tot één actueel bestemmingsplan voor het gehele bedrijventerrein van Ootmarsum, met eenduidige en handhaafbare regels die voldoende rechtszekerheid bieden, maar daarnaast ook voldoende ruimte bieden voor gewenste ontwikkelingen. Het hoofduitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het bedrijventerrein Ootmarsum.

Nieuwe projecten worden in principe niet meegenomen. Hiervan kan afgeweken worden, indien het betreffende project geheel is afgerond. Onder 'afgerond' wordt in dit geval verstaan dat alle vereiste onderzoeken zijn afgerond, de economische en maatschappelijke haalbaarheid van de ontwikkeling verzekerd is, ten aanzien van alle rele-

vante zaken bindende afspraken zijn gemaakt en het betreffende project niet kan leiden tot een vertraging in het totstandkomingsproces van voorliggend bestemmingsplan.

Uitgangspunt is om de kleinschalige ontwikkelingen op perceelsniveau, zo veel mogelijk bij recht in het bestemmingsplan op te nemen. Door het opnemen van flexibiliteitsbepalingen kan van de regels worden afgeweken, waarbij per geval een afweging wordt gemaakt of het verlenen van medewerking gewenst is. Bij de flexibiliteitsbepalingen gaat het in hoofdzaak om afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden. De procedure is daarbij afgestemd op de zwaarte van de ingreep.

Die juridische basis verschaft zekerheid -aan overheid en burger- over de wijze waarop gronden en opstallen in een gebied mogen worden gebruikt. In verband daarmee wordt met het onderhavige bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten op de actuele situatie in het betrokken gebied en biedt tevens voldoende mogelijkheden om in te spelen op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen en initiatieven. Daarnaast mag bij het opstellen van het plan gebruik gemaakt worden van de standaardwerkwijze voor de herziening van bestemmingsplannen. Deze 'standaard' heeft vorm gekregen bij het opstellen van de diverse voorgaande bestemmingsplannen in de inhaalslag herziening bestemmingsplannen.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie, waarna in hoofdstuk 4 een toets aan het beleidskader volgt. In hoofdstuk 4 komt de planbeschrijving en beheersvisie aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieuaspecten, geluid, bedrijvigheid, bodem, archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 ten slotte gaat in op de procedure.

2 Bestaande situatie

2.1 Ligging in omgeving

Ootmarsum heeft ongeveer 4.400 inwoners en beschikt over een compacte historische kern. De kern heeft zich in de loop der jaren hoofdzakelijk in oostelijke richting uitgebreid. Ootmarsum is één van de drie hoofd- / c.q. verzorgingskernen van de gemeente Dinkelland. Ootmarsum heeft een centrum- en verzorgingsfunctie voor de kernen Tilligte en Reutum en de buurtschappen Agelo, Oud Ootmarsum en Nutter. Ootmarsum is als historische stad, centraal gelegen in Noord-Oost Twente, de toeristisch-recreatieve trekker van de gemeente en ligt nabij de Ootmarsumse stuwwal. Vanuit de kern zijn verschillende doorzichten naar het omliggende waardevolle landschap.

Het bedrijventerreinen Ootmarsum is gelegen aan de noordflank van de kern. Het bedrijventerrein Ootmarsum bestaat uit het gemengde bedrijventerrein De Mors I, II, III en IV (circa 17 hectare) en het bedrijventerrein De Eerste Stegge (circa 6 hectare bruto). Onderhavig bestemmingsplan betreft het bedrijventerrein Ootmarsum met uitzondering van De Mors IV. Dit is buiten het plangebied gelaten aangezien hier nog ontwikkelingen plaatsvinden.



Kernenkaart Ootmarsum uit structuurvisie Dinkelland

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Ootmarsum (of in het nedersaksisch Oatmöske) is ontstaan omstreeks 700, toen de eerste geloofsverkondigers naar het oosten van Nederland kwamen en hier hun houten kerkjes bouwden. Eén daarvan werd gebouwd op de plaats waar nu de R.K. Kerk staat, waarna hier omheen een nederzetting ontstond. Er is echter ook een theorie dat de nederzetting oorspronkelijk noordelijker heeft gelegen, te Oud-Ootmarsum, en dat de kern na een inval van de Drenten in de twaalfde eeuw, zou zijn herbouwd op de huidige locatie.

Ootmarsum had een gunstige ligging aan zowel de belangrijke noord-zuidroute als aan de route van West-Nederland naar Noord Duitsland. Hierdoor kon Ootmarsum in de Middeleeuwen uitgroeien tot typische 'akkerburgerstad'. De stedelingen oefenden verschillende ambachten uit, maar waren voor hun levensonderhoud tevens afhankelijk van hun buiten de stad gelegen landerijen. Er was een intensief handelsverkeer en ontwikkelde zich een bloeiend gildeleven.

Ootmarsum kreeg rond 1300 stadsrechten van de bisschop van Utrecht. Met de aanleg van een dubbele rij grachten en aarden wallen werd Ootmarsum een vestingstad. De stad had een vrijwel ronde vorm, herkenbaar aan het beloop van de West- en Oostwal.

In de Tachtigjarige Oorlog veranderde de stad geregeld van bezetter, totdat prins Maurits in 1597 Ootmarsum veroverde en de Spanjaarden verdreef. Hierna verdwenen geleidelijk de vestingwerken.

In de eeuwen die volgden bleef Ootmarsum een sterk op zichzelf gerichte gemeenschap, die nog steeds in grote mate op akkerbouw was aangewezen. De kern groeide niet of nauwelijks. Met de opkomst in Twente van de industrie en de daarmee gepaard gaande aanleg van trein- en bootverbindingen stakte voor Ootmarsum de ontwikkeling. Beide voorzieningen gingen namelijk aan het stadje voorbij en waar elders in Twente in de steden fabrieken verschenen, bleef Ootmarsum grotendeels onveranderd. Dit is de oorzaak dat Ootmarsum heden ten dage een karakteristiek historisch marktstadje is gebleven. Het kenmerkende stratenpatroon en veel historische panden zijn behouden. Dit had in de tweede helft van de twintigste eeuw een gunstig effect op de toeristenindustrie: het nostalgische stadscentrum trok veel toeristen aan. In het kader van het beschermde stadsgezicht zijn de afgelopen decennia veel huizen gerestaureerd. Het historische aspect is ook nu nog duidelijk aanwezig in de ruimtelijke opbouw van Ootmarsum. Vanaf de jaren zestig is Ootmarsum in oostelijke richting gegroeid.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Algemeen

Alhoewel het plangebied in hoofdzaak het bedrijventerrein betreft, kenmerkt het plan zich door een groot verschil in het ruimtelijk-functionele beeld. De volgende deelgebieden zijn te onderscheiden:

- Oostflank: modern monofunctioneel bedrijventerrein;
- Westflank: ouder deel bedrijventerrein, gemengd met woningen;
- Historische linten Denekamperweg en Laagsestraat.

In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op deze deelgebieden.

Oostflank

Aan de oostflank van het plangebied is het bedrijventerrein De Eerste Stegge gelegen. Dit is het nieuwste deel van het bedrijventerrein waar sprake is van een betrekkelijk grootschalig en monofunctioneel bedrijventerrein (weinig menging met andere functies zoals wonen). Het gebied kenmerkt zich door een betrekkelijk grootschalige en ruime uitstraling. Door het groen langs de wegen, heeft het geheel een groen karakter.

Het ruimtelijk beeld wordt bepaald door met name grootschalige bedrijven. De straten hebben een betrekkelijk breed profiel en er wordt in principe niet langs de straat geparkeerd.

De belangrijkste entree van het oostelijke deel van bedrijventerrein wordt gevormd door de Eerste Stegge. Deze sluit aan op de Denekamperweg. Hiernaast is het oostelijke deel van het bedrijventerrein ook te bereiken via de westzijde (Laagsestraat en De Mors).

Aan de noordelijke zijde van het bedrijventerrein bevindt zich De Mors IV, dat momenteel nog niet geheel gerealiseerd is. Omdat hier nog ontwikkelingen plaatsvinden, is dit deel buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gelaten. Hiervoor is een separaat actualiserend bestemmingsplan in voorbereiding.



De Mors t.h.v. De Eerste Stegge



Eerste Stegge



Eerste Stegge



Eerste Stegge

Westflank

Aan de westflank bevindt zich het oudere deel van het bedrijventerrein. Deze zone kenmerkt zich juist door een menging van bedrijven met woningen. Dit gemengde karakter is met name zichtbaar in De Mors, waar een bijzondere menging is ontstaan tussen bedrijven en woningen.

Dit deel van het bedrijventerrein heeft een kleinschaliger karakter. Ook is het ruimtelijk beeld wat rommeliger, door de veelvoud aan bebouwing, de vaak oudere gebouwen, het parkeren langs de straat en doordat op enkele plaatsen buitenopslag voorkomt direct aan de straat.



De Mors



Zijstraatje van De Mors



De Mors



Buitenopslag aan De Mors

De Mors is de belangrijkste straat in dit deel van het plangebied, die ruwweg van oost naar west loopt. Op de weg haken een aantal doodlopende dwarsstraatjes aan, die ook allemaal De Mors heten. De straat heeft een voor een bedrijventerrein betrekkelijk smal profiel. Op veel plaatsen bevinden zich langsparkeerstroken aan deze straat.

Historische linten

Ten slotte maken de lintbebouwing aan de Denekamperstraat en de Laagsestraat deel uit van het plangebied. Deze wegen zijn allebei historische uitvalswegen van Ootmarsum, die zich kenmerken zich door een historische lintbebouwingstructuur.



Laagsestraat



Laagsestraat

Van de Laagsestraat is uitsluitend het zuidelijke eind gelegen binnen het bestemmingsplan. Aan dit segment van de Laagsestraat zijn met name woningen gelegen, waartussen enkele bedrijven gelegen zijn. Ter hoogte van de kruising (rotonde) met de Denekamperstraat bevinden zich enkele grootschalige bedrijfsgebouwen aan de weg. De Laagsestraat heeft een betrekkelijk smal profiel met aan beide zijden fiets-suggestiestroken. Er geldt een snelheidsregime van 60 km/u.

Aan de Denekamperweg geldt een divers bebouwingsbeeld. Aan de noordelijke zijde van de weg wordt het bebouwingsbeeld gedomineerd door met name grootschalige bedrijven, maar komen ook diverse woningen voor. Aan de zuidelijke zijde overheersen woningen. De weg heeft een betrekkelijk breed profiel (2 rijbanen met aan weers-

zijden fietssuggestiestroken). De kruising met de Laagsestraat is uitgevoerd als rotonde.



Denekamperweg (N349)



Denekamperweg (N349)

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moeten gemeenten rekening houden met het relevante beleid van de diverse (hogere) overheden. Voor dit bestemmingsplan vormt het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel en het eigen gemeentelijke beleid het belangrijkste kader.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Doel van de wet is een slagvaardiger doorwerking en uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daartoe wordt in de Wro, op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau, een duidelijk onderscheid gemaakt tussen strategische visie en juridisch bindend beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het Rijk laten groeien en versterken. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, heeft medio 2009 als ontwerp ter inzage gelegen, destijds nog als AMvB Ruimte. Begin 2012 is de SVIR vastgesteld, de basis waarop de regelgeving van het Barro gebaseerd is. Het Barro is op 30 december 2011 in afgeslankte vorm in werking getreden, niet alle onderwerpen uit het ontwerp waren hierin opgenomen. Op 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld en volledig in werking getreden.

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat bete-

kent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente.

Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moet worden vertaald in bestemmingsplannen: Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Rijksvaarwegen, Hoofdwegen en spoorwegen, Elektriciteitsvoorzieningen, EHS, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Daarnaast bevat het besluit om het Barro aan te vullen een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit is de volgende wijziging: Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Conclusie

Het plangebied betreft het bestaand stedelijk gebied. Derhalve is sprake van efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4) en sluit dit plan aan bij de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Het plangebied heeft geen directe raakvlakken met één van de kaarten of bepalingen uit het Barro en het is in dit conserverend bestemmingsplan ook niet verplicht om een 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2009

Inleiding

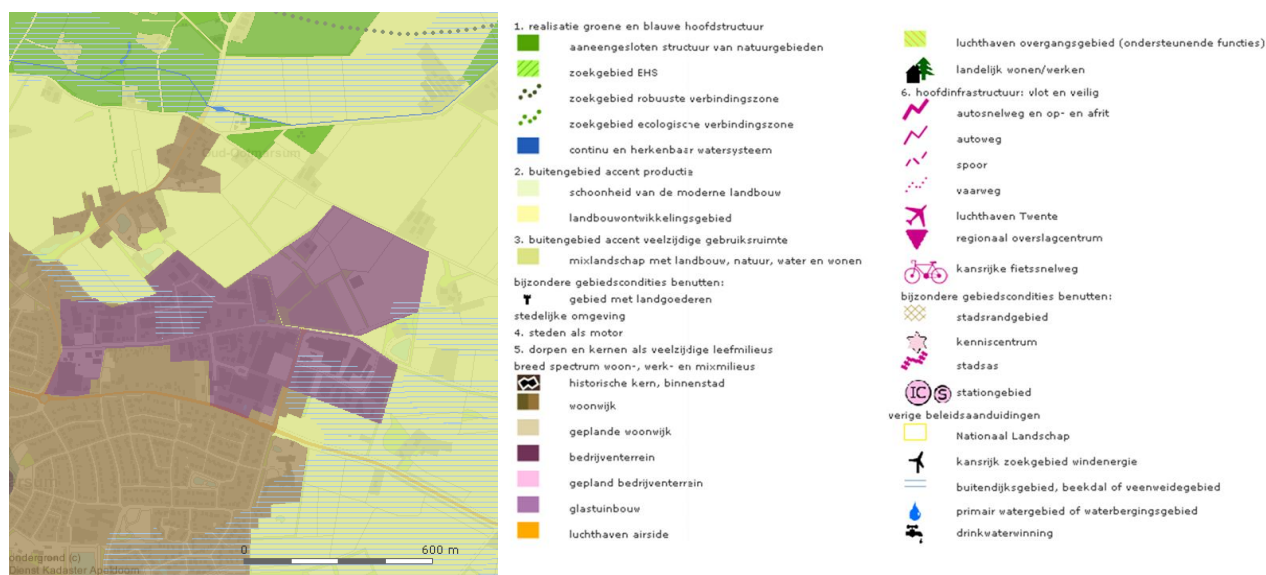
De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel is op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

Algemeen

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).



Kaart ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie (bron: www.overijssel.nl)

Ontwikkelingsperspectieven

Onderhavig plangebied is grotendeels aangeduid als een bestaand bedrijventerrein. Wat betreft de bestaande bedrijventerreinen wordt gesteld dat de herstructurering van de werkmilieus deze gebieden vitaal en aantrekkelijk moet houden en dat de diversiteit aan milieus versterkt moet worden. Doelstelling is vitale werklocaties te hebben die aansluiten op de wensen van de ondernemers. Bijna alle bestaande bedrijventerreinen vallen binnen de categorie ‘gemengd modern’, terwijl de markt hier niet naar vraagt. De kwaliteitsambitie is daarom om een brede waaier aan werkmilieus te laten ontstaan die beter aansluit op de markt. De ruimte op bestaande bedrijventerreinen moet beter worden benut en de ruimtelijke kwaliteit kan worden versterkt. Om dit te bewerkstelligen wordt gemikt op een samenwerking van de overheid met het bedrijfsleven.

Het plangebied valt hiernaast deels binnen een aanduiding voor het buitengebied (mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen) en ten slotte deels binnen de aanduiding voor de bestaande bebouwde kern (woonwijk). Ten slotte is voor een deel van het plangebied de aanduiding ‘beekdal’ van toepassing. Hierna wordt ingegaan op het uit deze aanduidingen voortvloeiende beleid:

- *Mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen:*
In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Ruimte voor landbouw, landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid.
- *Woonwijk:*
Ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.
- *Beekdal:*
Laaggelegen gebieden langs waterlopen. Het beleid is er in deze gebieden op gericht dat de ontwatering niet dieper is dan nodig is voor gebruik als grasland.

Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus

Wat betreft de dorpen en kernen wordt gestreefd naar versterking van de karakteristiek en opbouw van het dorp en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken, zoals esdorp, hoevenzwerf, wegdorp, ontginningslint en kanaaldorp.

De actuele praktijk van de monofunctionele en monotone dorpsuitleg (die wijken en terreinen oplevert die 'overall' zouden kunnen liggen) verschuift. De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Hierbij kan het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte dorpsranden.

Economie en bedrijventerreinen

Wat betreft economie is de ambitie: "Een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie, met voldoende en aantrekkelijke vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en mkb.". Er dienen voldoende vitale werklocaties te zijn die aansluiten bij de vraag van ondernemers.

Hoofddlijn van beleid is dat de regionale markt voor bedrijventerreinen primair bediend wordt vanuit stedelijke netwerken. Buiten de stedelijke netwerken (zoals in Ootmarsum) is onder voorwaarden ruimte voor de eigen groei van lokaal gewortelde bedrijven. Dit zijn bedrijven die hun oorsprong en verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar zij gevestigd zijn of zich vestigen én een toegevoegde waarde bieden aan de lokale sociaal-economische structuur/voorzieningsniveau.

Er wordt met name ingezet op de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Op regionale schaal dient er afstemming te zijn geweest inzake de werklocaties. Gezien de huidige plannen voor bedrijventerreinen en de noodzakelijke inzet op herstructurering acht de provincie een heroriëntatie op de reeds geplande uitbreiding (in plaats, kwaliteit en tijd) op zijn plaats. De gemeenten worden gevraagd om op basis van bijzonder lokaal economisch profiel of 'potentie' een bedrijventerreinvisie op te stellen die de behoefte aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwt, de mogelijkheden voor herstructurering bevat en is afgestemd met de buurgemeenten.

Kwaliteitsaspecten bij bedrijventerreinen

De omgevingsvisie hecht zwaar aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hierover wordt gesteld: "Ruimtelijke kwaliteit realiseren we door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd."

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Door middel van het hiervoor opgenomen uitvoeringsmodel geeft de provincie aan of, waar en hoe ontwikkelingen kunnen en mogen plaatsvinden. Hierbij spelen de gebiedskennmerken een belangrijke rol. Deze geven randvoorwaarden aan ontwikkeling. Hieronder zijn de gebiedskennmerken voor bedrijventerreinen opgenomen, zoals die worden beschreven in de 'Catalogus Gebiedskennmerken'.

Bedrijventerreinen

Kenmerken

De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheid en hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Er zijn veel verschillen in uitstraling en ambitieniveau per terrein. De bebouwing is functioneel, vaak eenvoudig en eenvormig, soms karakteristiek en historisch.

- Hiërarchie: meestal geen, soms hoofdas.
- Industriegebieden, meubelboulevards, kantorenparken en gemengde bedrijventerreinen.
- Beeld: Bedrijfspannen, hallen, kantoorcomplexen, industriegebieden, en showrooms. Parkeer- en opslag ruimtes aan een willekeurig netwerk van verkeerslijnen

Ontwikkelingen

- Gebrekkig onderhoud en leegstand op de uitgegeven kavels.
- Gebrekkig onderhoud en beheer van de openbare ruimte.
- Niet per se op bedrijventerrein horende functies (moskee, disco, evenementenhal) doen hun intrede.
- Nivellering van de verschillen tussen de terreinen (van alles wat terreinen)
- Toename aantal woon- werklocaties
- Parkmanagement en collectieve beheersorganisatie doen hun intrede

Ambitie

Vitale werklocaties. Een vernieuwings- en herstructureringsproces van bedrijventerreinen op gang brengen waardoor:

- de interne structuur verbetert; een multifunctionele route er doorheen kan het hermetische karakter opheffen.

- de aansluiting op het landschap en de omliggende wijken verbetert.
- verdichting en intensivering van grondgebruik plaats vindt, en nieuwe uitleg wordt vermeden (zuinig ruimtegebruik).
- duidelijke profilering en differentiatie van terreinen wordt verkregen
- de kwaliteit van de buitenruimte en de architectuur verbetert en meer samenhang krijgt.
- opwaardering van het beeld en verbetering levensvatbaarheid plaats vindt.
- eventuele culturele / historische waarden worden benut.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon. Actieve kwaliteitsborging via beheer van bebouwing, uitgegeven (parkeer- en opslag-) terreinen en openbare ruimte. Benutten bestaande cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten op bedrijventerreinen.
- Toepassen park-management (energie, parkeren, water, groen).

3.3.2 Omgevingsverordening

Inleiding

De Omgevingsverordening Overijssel is net als de Omgevingsvisie op 1 juli 2009 vastgesteld. 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.

Algemeen

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening is bijvoorbeeld vastgelegd waaraan de woonvisie van een gemeente moet voldoen en hoe wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties.

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.

3.4 Gemeentelijk beleid

Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen, gemeente Dinkelland, 2008

Inleiding

Met de visie (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 2008) geeft de gemeente Dinkelland een onderbouwing van de door haar gewenste ontwikkelingen met betrekking tot bedrijventerreinen en de randvoorwaarden die nodig zijn om deze ontwikkelingen te realiseren. Deze visie sluit aan op eerder vastgestelde gemeentelijke beleidsdocumenten (o.a. groenstructuurplan) en levert anderzijds input voor de hierna vastgestelde structuurvisie Dinkelland (de structuurvisie Dinkelland komt hierna aan de orde).

De toekomstige ruimtebehoefte van bedrijventerreinen tot 2020 in de gemeente Dinkelland wordt gesteld op 16,5 ha. (1,25 ha. netto op jaarbasis). Via de Structuurvisie Dinkelland zal een verdere ruimtelijke vertaling van deze behoefte worden gegeven, nadrukkelijk gekoppeld aan de ruimtewinst te behalen via herstructurering.

Een vertaling naar de kernen geeft aan dat Ootmarsum beschikt over voldoende bedrijventerreinen (e.e.a. wel afhankelijk van de groeiambities).

In de visie worden onder meer de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Uitbreiding van bedrijventerreinen wordt geconcentreerd in Denekamp, Ootmarsum en Weerselo;
- Streven naar profielversterkende bedrijvigheid, met name in Ootmarsum (passende bedrijvigheid);
- Nadruk op herstructurering bij het voorzien in de behoefte aan bedrijventerrein;
- Tijdig en flexibel beschikbaar hebben van voldoende uitgeefbaar terrein;
- Realiseren van duurzame bedrijventerreinen met aandacht voor overgangszones naar andere functies.

Deze hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in een concreet maatregelenprogramma.

Structuurvisie Dinkelland

Aanleiding

De structuurvisie Dinkelland is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 10 september 2013. De structuurvisie bevat een integrale ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland. Aanleiding voor de structuurvisie is dat de gemeente, die in 2001 is ontstaan uit een fusie, behoefte heeft aan een integrale koers. Een koers die recht doet aan de verschillen tussen de gemeenschappen, maar tevens een helder beleid voor het gehele grondgebied bevat.

Doelstelling

De doelstelling van de structuurvisie is als volgt omschreven: "Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van een unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde en weerbare economie."

Om deze hoofdambitie te kunnen realiseren is een vijftal hoofdkeuzes opgesteld, die elk een grote bijdrage leveren om de hoofdambitie voor Dinkelland te realiseren.

- Hoofdkeuze 1: drie verzorgingskernen, zeven woonkernen. Van belang is dat de leefbaarheid en sociale samenhang van alle kernen in de gemeente behouden blijft en versterkt wordt.

- Hoofdkeuze 2: versterken economisch profiel. Het beleid wordt gericht op het versterken van het bestaande economische profiel, dat bestaat uit twee componenten: agrarische en toeristisch.
- Hoofdkeuze 3: ruimtelijke kwaliteit buitengebied waarborgen. Mede gezien de grote veranderingen in het buitengebied (terugtrekkende landbouw, steeds meer andere economische activiteiten) is dit belangrijk.
- Hoofdkeuze 4: bevorderen en versterken recreatie en toerisme. De gemeente Dinkelland kan haar vele kansen en toeristische potenties nog beter te benutten.
- Hoofdkeuze 5: bevorderen bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Dit zijn essentiële componenten in het goed functioneren van de gemeente. De bereikbaarheid is een groot aandachtspunt.

Visie op hoofdlijnen bedrijventerreinen

Het huidige aanbod aan bedrijvigheid (niet agrarisch) voldoet aan de vraag. Nadruk wordt gelegd op herstructurering en hergebruik van bestaande bedrijfspanden. Concentratie van bedrijvigheid zal in Denekamp en Weerselo liggen, de verzorgingskernen. Mogelijkheden worden geboden voor eventuele passende bedrijvigheid in Ootmarsum. Van belang is dat er een goede overgang gecreëerd wordt aan de rand van de kern met het buitengebied.

De toekomstige ruimtebehoefte tot 2020 wordt geschat op 16,5 hectare (1,25 hectare netto op jaarbasis). Via de huidige planvorming wordt 7,85 hectare gerealiseerd, dit opgeteld bij een direct uitgeefbare oppervlakte van 4,5 hectare op bedrijventerrein De Mors geeft een tekort voor de gehele gemeente tot 2020 van ruim 4 hectare. Daarnaast is enige ruimtewinst te behalen via herstructurering.

Een vertaling naar de kernen leidt tot de conclusie dat Ootmarsum beschikt over voldoende bedrijventerreinen. Bij de afweging of en wanneer op basis van de behoefte-ramingen nieuwe bedrijventerreinen dienen te worden aangelegd, dient de ruimtewinst die te behalen is door herstructurering van bestaande terreinen te worden meegenomen. Bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen zal veel aandacht worden besteed aan aspecten rondom de inrichting (ruimtegebruik, openbare ruimte, beeldkwaliteit, parkeren et cetera) en onderlinge samenwerking (gezamenlijke inkoop, voorzieningen, parkmanagement).

Specifiek voor (delen) van bedrijventerreinen De Mors wordt een herstructurering voorzien. Hiervoor wordt een specifieke startnotitie opgesteld.

Visie op hoofdlijnen Ootmarsum

De visie op hoofdlijnen voor de kern Ootmarsum is als volgt:

- Toeristische potenties doorontwikkelen, profielversterkende bedrijvigheid ontwikkelen, centrumfunctie en verzorgingsfunctie ontwikkelen;
- Woningbouw uitbreiding vindt plaats binnen de schil van de Dusinksweg (deze krijgt de status van een randweg). Voor woningbouw in het plan Brookhuis is circa 15 hectare gereserveerd (220 woningen).
- Afronding bedrijventerrein De Mors IV aan de oostzijde door middel van oostelijke ontsluitingsweg vanaf de Denekamperstraat. Ten noorden van het bedrijventerrein vormt de verlegde Kropsbeek de afronding. Aldaar is ruimte voor een kleine uitbreiding (2,5 hectare);
- Verplaatsing tenniscomplex op flank Kuiperberg naar 'n Tooslag geeft de mogelijkheid de vrijkomende locatie te herontwikkelen, eventueel in de vorm van een Landhuis;
- De ambitie is er om de ruimtelijke kwaliteiten van de Molenbeek beter te benutten. Herstel van de beekloop van de Molenbeek is hiervoor noodzakelijk;

- Voor de kern is het Masterplan Ootmarsum met ontwikkellocaties vastgesteld. Dit Masterplan ligt ten grondslag aan de incidentele herstructurerings- en/of ontwikkellocaties binnen de kern Ootmarsum.



Uitsnede uit visiekaart Ootmarsum uit Structuurvisie Dinkelland

Paraplubestemmingsplan ontheffingsregeling (2009)

Dit paraplubestemmingsplan geeft invulling aan de wijze waarop de gemeente mee wil werken aan relatief eenvoudige bouwaanvragen in de kernen, die niet in de geldende (en verouderde) bestemmingsplannen passen. Het Parapluplan heeft zijn grondslag in de Wro artikel 3.23 juncto artikel 4.1.1 Bro. In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om voor bouwprojecten van geringe omvang, in afwijking van het bestemmingsplan, ontheffing te verlenen. Onderwerpen waarvoor het Parapluplan een regeling geeft zijn:

- de bebouwingsdiepte van hoofdgebouwen;
- overschrijding van de voorgevelrooilijn;
- het realiseren van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, carports, dakkapellen en dakopbouwen;
- het realiseren van bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- aan-huis-verbonden-beroepen en aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- inwoning;
- evenementen.

De regeling ten aanzien van de genoemde onderwerpen in voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij het paraplubestemmingsplan ontheffingsregeling.

Welstandsnota (2004)

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Dinkelland (mei 2004). De welstandsnota bevat de welstandscriteria waaraan bouwaanvragen getoetst worden. Afhankelijk van de waarde van een gebied en de gemeentelijke ambitie zijn de criteria meer of minder streng.

De welstandsnota onderscheidt drie niveaus van welstandtoezicht:

- basisniveau van welstand;
- plusniveau van welstand;
- bijzonder niveau van welstand.

Voor het merendeel van het bestaande bedrijventerrein Ootmarsum geldt een basisniveau van welstand. Hierbij worden gebouwen en bouwwerken niet op detailniveau beoordeeld. Voor de linten geldt een plus-niveau van welstand. Het welstandsbeleid is hier gericht op het handhaven van de ruimtelijke kwaliteit van het dorpse eslint en het bewaren van de eenvoud in hoofdbouwwormen en kleurgebruik. Van gebieden met een bijzonder niveau van welstand is in het onderhavige plangebied geen sprake.

Archeologiebeleid (2008)

In mei 2008 heeft de gemeente (eigen) archeologisch beleid vastgesteld. Dit beleid bestaat uit een archeologische verwachtings- en advieskaart en geeft voor het grondgebied van de gemeente de verwachtingswaarde voor archeologische resten aan. Aan de hand van deze kaart kan bepaald worden of archeologisch onderzoek nodig is. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet hiermee rekening gehouden worden. Zie verder paragraaf 5.8.

Waterbeleid

Het waterbeleid van de gemeente is in december 2009 vastgelegd in het Rioleringsplan 2009 – 2011, met als ondertitel 'Watertakenplan'. Dit beleidsplan beschrijft naast het rioleringsbeleid ook het hemelwater- en grondwaterbeleid. Het plan is afgestemd met het betrokken Waterschap Regge en Dinkel. De gemeentelijke taken op het gebied van afval-, hemel- en grondwater die relevant zijn voor de kern Ootmarsum zijn als volgt omschreven.

Afvalwater

De gemeente zorgt vanaf de erfgrans voor (vuilwater)riolering en transporteert dit naar een rioolgemaal of rioolzuivering van het waterschap.

Hemelwater

Waar mogelijk zal de gemeente de hemelwateraansluitingen afkoppelen van de (vuilwater)riolering. Schoon hemelwater moet gescheiden van afvalwater aan de erfgrans worden aangeboden, met uitzondering van bestaande situaties met een gemengd rioelstelsel. Bij nieuwbouw moet hemelwater altijd gescheiden worden aangeboden, ongeacht het stelseltype van de riolering. In het beleidsplan is de 'beslisboom systeemkeuze' opgenomen. Aan de hand daarvan wordt bij alle infrastructurele projecten en ruimtelijke ontwikkelingen nagegaan of daarbij het hemelwater kan worden afgekoppeld van de riolering.

Grondwater

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

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

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

Op de waterhuishouding zal nader op ingegaan worden in paragraaf 5.10.

3.5 Conclusie

Rijksbeleid

Wat betreft rijksbeleid kan worden gesteld dat de gestelde doelen in de SVIR en Barro dermate algemeen zijn dat specifieke projecten hieraan niet kunnen worden getoetst. In algemene zin kan wel worden gesteld dat onderhavig plan in algemene zin kan bijdragen aan de bevordering van een vitaal platteland.

Provinciaal beleid

Wat betreft het provinciale beleid kan worden gesteld dat het onderhavige bestemmingsplan passend is binnen het algemene beleid. Het bestemmingsplan is gericht op beheer van het bestaande bedrijventerrein. Hiernaast biedt het bestemmingsplan voldoende ruimte voor een mogelijke herstructurering, intensivering en/of kwaliteitsverbetering van het bedrijventerrein.

Gemeentelijk beleid

In de integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen wordt met name ingegaan op de mogelijke uitbreidingsbehoefte van de bedrijventerreinen. Voor Ootmarsum wordt geconcludeerd dat er voldoende bedrijventerreinen zijn. De nadruk ligt vooral op herstructurering bij het voorzien in de behoefte aan bedrijventerrein. Gesteld kan worden dat hier met onderhavig bestemmingsplan ruimte voor wordt geboden (de regeling biedt voldoende ruimte voor de beoogde herstructurering van de openbare ruimte in de bestaande delen van het bedrijventerrein). Ten slotte staat in de visie dat wordt gestreefd naar profielversterkende bedrijvigheid (passende bedrijvigheid). Het onderhavige bestemmingsplan biedt hiervoor ruimte.

In de gemeentelijke structuurvisie wordt eveneens nadruk gelegd op het herstructureren van bedrijventerreinen. Er wordt gesteld dat specifiek voor (delen) van bedrijventerreinen De Mors een herstructurering voorzien wordt. Gesteld kan worden dat onderhavig bestemmingsplan hiermee rekening houdt en hiervoor voldoende ruimte biedt.

4 Planbeschrijving

Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied worden door middel van dit plan niet mogelijk gemaakt.

Bedrijventerrein

De belangrijkste bestemming binnen dit bestemmingsplan is 'Bedrijventerrein'. Deze bestemming is in principe gelegd op alle bestaande bedrijven binnen het plangebied. Op basis van een uitwaartse zonerings vanuit de bestaande gevoelige functies (woningen), is bepaald welke milieucategorieën bedrijven toegestaan zijn. De maximale milieucategorie binnen het bedrijventerrein is 3.2. Bestaande bedrijven die niet passen binnen de bestaande zonerings of zwaardere zijn dan categorie 3.2., zijn specifiek aangeduid.

Binnen het bedrijventerrein bevinden zich enkele specifieke functies, zoals zelfstandige kantoren, detailhandelsvestigingen en een brandweerkazerne. Deze zijn specifiek toegestaan daar waar deze nu bestaan.

Wonen

De bestaande woningen (niet zijnde bedrijfswoningen) zijn in een woonbestemming gelegd. Conform de algemene systematiek van de gemeente Dinkelland zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven binnen de woonbestemming toegestaan.

Uitgangspunt van de bouwregeling is het vastleggen van de huidige situatie. Wel is de regeling dermate ruim dat bij de bestaande woningen veelal nog voldoende mogelijkheden zijn voor de realisatie van een aanbouw of de bouw van een bijgebouw. Het bestaande aantal woningen is vastgelegd en de toevoeging van nieuwe woningen is niet mogelijk.

Groen

De belangrijke groenstructuren worden conform huidig gebruik bestemd als 'Groen'. Het betreft het zogenaamde structuurgroen. Kleine groenelementen ('snippergroen') langs de straten zijn in hoofdzaak opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Binnen de Groenbestemming zijn ook paden en fietspaden toegestaan. Het gebruik van het openbare groen als speelterrein wordt voor alle groenelementen in de bestemming 'Groen' mogelijk gemaakt. Ten slotte zijn ook waterdoeleinden binnen deze bestemming toegestaan.

Water

Er bevinden zich geen grotere oppervlaktewateren binnen het plangebied. Om deze reden komt een waterbestemming in de regels niet voor. Binnen het plangebied bevindt zich wel een bijzondere waterhuishoudkundige voorziening in de vorm van een bergbezinkbassin. Deze is ondergebracht in een groenbestemming.

Verder bevinden zich enkele smalle waterlopen en sloten in het plangebied. Deze grenzen aan de groenbestemming en verkeersbestemming. Door in beide bestemmingen zowel groen- als waterdoeleinden toe te staan, wordt bereikt dat het water hier is toegestaan en dat kleine wijzigingen of afwijkingen van de bestaande situatie met de planverbeelding, niet meteen leiden tot strijdigheid met de regels.

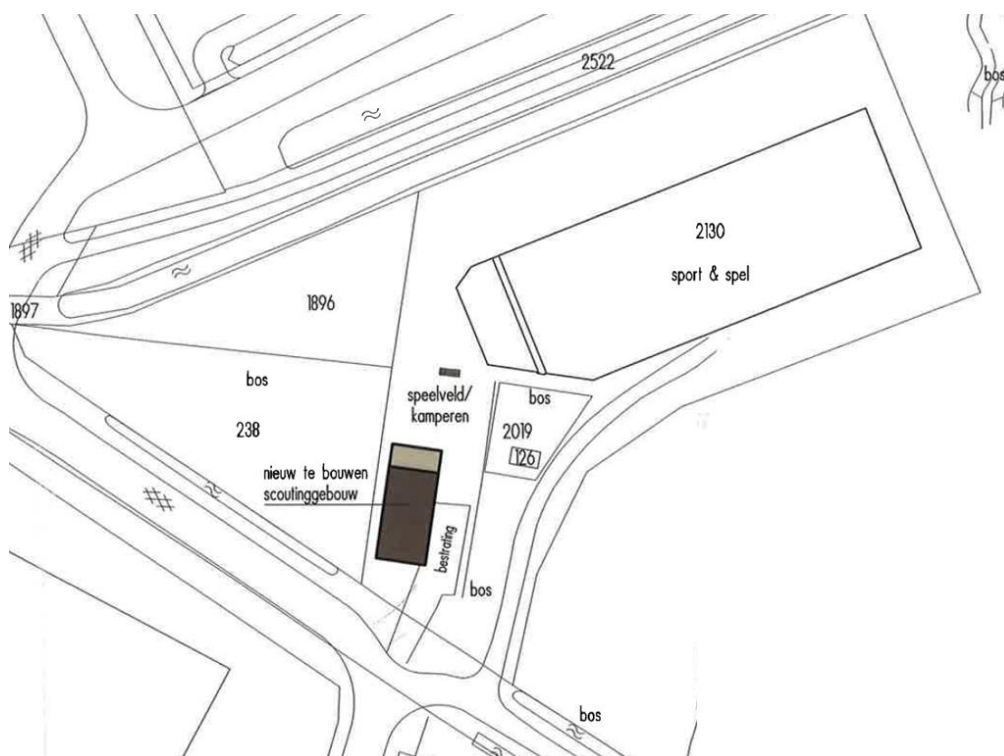
Verkeer

In het plangebied zijn verscheidene wegen en parkeervoorzieningen gesitueerd met verschillende gebruiksfuncties. Voor alle wegen inclusief andere functies als groen- en parkeervoorzieningen is in principe dezelfde juridische regeling opgenomen ('Verkeer').

Bijzondere functies

In het plangebied bevinden zich enkele bijzondere functies. Aan de Laagsestraat bevindt zich een brandweerkazerne.

Op een locatie aan de oostrand van het plangebied, ter hoogte van De Mors, wordt hiernaast het nieuwe onderkomen gerealiseerd van de Scouting Ootmarsum. Dit gebouw zou aanvankelijk worden gerealiseerd ter hoogte van het bergbezinkbassin bij de sportvelden (KOSC), maar als gevolg van weerstand van omwonenden, is gekozen voor dit alternatief. Ook op deze locatie wordt de scouting gerealiseerd deels op het bestaande bergbezinkbassin op deze locatie. Bij het scoutinggebouw wordt buitenruimte gerealiseerd in de vorm van een speelveld en een sportveld op het bergbezinkbassin.



Globale tekening scoutinggebouw

De ruimtelijke procedure voor de vestiging van het scoutinggebouw is inmiddels afgerond.

5 Onderzoek/verantwoording

5.1 Inleiding

Algemeen

Om conflictsituaties te voorkomen moet een ruimtelijk plan getoetst worden aan de wetgeving op het gebied van de omgevingsaspecten. Doel van deze wetgeving is de bescherming van de menselijke en natuurlijke omgeving. Europese richtlijnen met betrekking tot deze aspecten zijn steeds meer in de landelijke wetgeving verankerd.

Wat betreft de menselijke omgevingskwaliteit is een 'milieutoets' met betrekking tot geluidhinder, bodem, veiligheid en luchtkwaliteit verplicht. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening geldt voor ruimtelijke plannen een verplichte watertoets en op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een verplichte archeologische toets. Tot slot verplichten de Flora- en faunawet en de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 tot een ecologische toets van ruimtelijke plannen. In de onderstaande paragrafen wordt aan al deze aspecten aandacht besteed.

Conserverend karakter

Gelet op het overwegend conserverende karakter van dit bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat aanvullend onderzoek op het gebied van de diverse omgevingsaspecten niet noodzakelijk is.

Leeswijzer

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De volgende aspecten komen hierbij aan bod:

- milieu-effect-rapportage;
- bodem;
- geluid wegverkeer;
- bedrijven en milieuzonering;
- geurhinder;
- luchtkwaliteit;
- flora en fauna;
- archeologie;
- waterhuishouding;
- externe veiligheid.

5.2 Milieueffectrapportage

Algemeen

De m.e.r.-plicht is in de Nederlandse wetgeving gekomen als gevolg van de implementatie van Europese richtlijnen betreffende dit onderwerp. Het doel van het doorlopen van de m.e.r. is het milieuaspect een volwaardige plaats te geven in de publiekrechtelijke besluitvorming. Het milieueffectenrapport (MER) is primair een hulpmiddel om tot goede besluitvorming te komen en houdt niet zelf een besluit in omtrent een bepaalde activiteit.

De verplichting tot het opstellen van een MER ontstaat wanneer sprake is van een activiteit die mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Daarnaast moet voor een plan een plan-MER worden opgesteld op grond van de Natuurbescher-

mingswet 1998 (Nbw 1998), indien significante effecten op nabij gelegen Natura 2000-gebieden niet kunnen worden uitgesloten.

Wat betreft de eerstgenoemde mogelijke reden om een m.e.r. uit te voeren, kan worden gesteld dat in dit opzicht de wetgeving is veranderd, als gevolg van een aanpassing van het Besluit m.e.r. die op 1 april 2011 van kracht is geworden. Voorheen was het voldoende als kon worden aangetoond dat de activiteit onder de gestelde drempels zoals opgenomen in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. blijft. De drempels voor de m.e.r.-beoordeling zijn echter gewijzigd van absolute in indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag (in dit geval de gemeenteraad van Dinkelland) zich er van moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling. Beoordeeld moet dus worden of er voor het op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Voor deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term "vormvrije m.e.r.-beoordeling" gehanteerd. De toetsing van de m.e.r.-beoordeling vindt plaats volgens het nee, tenzij-principe. Dit betekent dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Op basis van bovenstaande is besloten een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Hierop wordt hierna nader ingegaan. Hierna wordt ingegaan op de vraag of er mogelijk sprake is van een m.e.r.-plicht voortvloeiend uit de Natuurbeschermingswet.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Hieronder wordt op deze punten ingegaan.

De kenmerken van het project

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk en is conserverend van aard. De juridisch-planologische regeling voor het plangebied is gebaseerd op de bestaande (planologische) situatie. Binnen de bedrijfsbestemmingen is er wel ruimte om te schakelen naar andersoortige bedrijvigheid dan de nu gevestigde bedrijvigheid... De mogelijkheden hierbij zijn beperkt tot bedrijven die voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Hierin zijn uitsluitend bedrijfscategorieën opgenomen tot en met categorie 3.2. Nieuwe activiteiten zoals genoemd in de C- en D-lijst uit het Besluit m.e.r. worden hiermee niet in eerste aanleg toegestaan.

De plaats van het project

Het plangebied betreft het bedrijventerrein van Ootmarsum, dat is gelegen aan de noordzijde van de kern Ootmarsum. Het plangebied grenst ruwweg aan de zuidzijde en westzijde aan het bestaande woongebied. Aan de noordzijde en oostzijde grenst het plangebied aan het buitengebied.

De kenmerken van de potentiële effecten

In de navolgende paragrafen zijn de milieu- en omgevingsaspecten nader uitgewerkt in het licht van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er vanuit de milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen zijn tegen onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van de voorgaande vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voor dit project geen m.e.r.(beoordelings)procedure te worden doorlopen. Voor zover sprake kan zijn van negatieve effecten op het milieu, worden voldoende waarborgen opgenomen in het bestemmingsplan om dit te voorkomen.

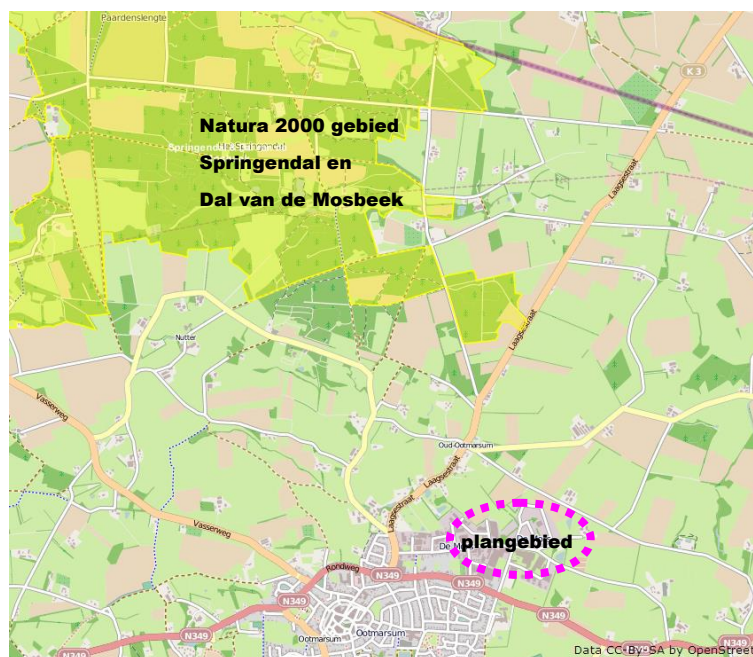
Natuurbeschermingwet

Er dient uitsluitel te zijn over de vraag of onderhavig bestemmingsplan leidt tot significante effecten op het nabijgelegen Natura 2000 gebied. Dit aspect is aan de orde geweest is de quick scan flora en fauna en voortoets flora en fauna. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 5.3, 'flora en fauna'. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een significant effect. Het is dus uitgesloten dat alsnog een milieueffectrapportage (plan-m.e.r.) dient te worden opgesteld.

5.3 Flora en fauna

Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.



Plangebied t.o.v. Natura 2000 gebied Springendal en Dal van de Mosbeek

Toetsing

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van karakter. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het is wel mogelijk bij onderhavig plan dat er in enige mate slapende capaciteit wordt overgenomen. Aangezien binnen het gehele plangebied alle bedrijfskavels zijn uitgegeven, is deze slapende capaciteit echter heel beperkt.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich verder geen beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Springendal en Dal van de Mosbeek' is gelegen op ruim 1.100 kilometer (zie voorgaande kaart). Gezien deze ruime afstand en het feit dat het onderhavige plan conserverend van karakter is en geen ontwikkelingen toestaat, zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat in het kader van onderhavig bestemmingsplan het aspect 'flora en fauna' voldoende is bekeken en dat dit aspect niet leidt tot belemmeringen.

5.4 Bodem

Inleiding

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater in het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Onderhavig plan betreft een beheergericht bestemmingsplan van een bestaand bedrijventerrein. Hier worden geen nieuwe activiteiten toegestaan. Om die reden kan een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek voor dit deel van het plangebied achterwege blijven.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect 'bodem' niet leidt tot belemmeringen voor onderhavig plan. Er is geen aanleiding nader bodemonderzoek uit te voeren. Mocht er in de toekomst sprake zijn van een nieuwe ontwikkeling, dan zal er op dat moment in het kader van de omgevingsvergunning (bouwen en/of milieu) een bodemonderzoek dienen te worden uitgevoerd.

5.5 Geluid

5.5.1 Wegverkeerlawaai

Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin het geluid veroorzaakt door het spoor- en wegverkeer het woonmilieu mag belasten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen "geluidsgevoelige objecten" en "niet geluidsgevoelige objecten". Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen. Tevens kent de Wgh een onderzoeksplicht bij de aanleg van nieuwe wegen of een reconstructie van wegen. Bij deze situatie wordt gekeken in hoeverre de geluidshinder afkomstig van deze weg acceptabel is bij de nabij gelegen woningen .

Onderhavig plan

Onderhavig plan betreft een beheergericht bestemmingsplan van een bedrijventerrein waardoor geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek is daarom niet benodigd.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect 'geluid' niet leidt tot belemmeringen voor onderhavig plan.

5.5.2 Industrielawaai

Dezonering

In de huidige situatie is op een deel van het bedrijventerrein Ootmarsum een geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet Geluidhinder (Wgh) aanwezig. Deze geluidzone had te maken met de aanwezigheid van een 'grote lawaaimaker', oftewel een inrichting zoals aangewezen in bijlage 1 onderdeel D van het Bor.

Inmiddels is er geen sprake meer van een grote lawaaimaker. Ook in onderhavig bestemmingsplan zullen geen grote lawaaimakers (inrichtingen zoals aangewezen in bijlage 1 onderdeel D van het Bor) worden toegestaan. Als gevolg hiervan is de geluidzone niet meer nodig en zelfs, zo is gebleken op basis van recente jurisprudentie, niet meer toegestaan. Om die reden wordt middels dit bestemmingsplan de geluidzone opgeheven (anders gezegd: wordt het bedrijventerrein Ootmarsum gedezoneerd).

Akoestisch rapport

Inleiding

In het kader van de beoogde dezonering van bedrijventerrein Ootmarsum is een onderzoek verricht¹. Aanleiding voor het akoestische onderzoek is dat bij opheffing van de zone dient een akoestisch onderzoek ingesteld te worden naar de geluidsbelasting die ten hoogste kan worden ondervonden op gevoelige bestemmingen binnen het industrieterrein en binnen de zone als gevolg van de nabijgelegen bedrijven. Het onderzoek richt zich op de vraag of er akoestische belemmeringen zijn tegen de beoogde dezonering en op welke wijze de dezonering op een verantwoorde wijze kan plaatsvinden.

Doel voor wat betreft de geluidskwaliteit op en rondom De Mors is het behouden van ontwikkelruimte voor de gewenste bedrijvigheid en tegelijkertijd het bieden van voldoende bescherming aan geluidsgevoelige objecten. Uitgangspunt is het respecteren van bestaande rechten die bedrijven kunnen ontleen aan (vergunningen en) meldingen. Daarnaast is overschrijding van de bovengrenswaarden uit het geluidbeleid onacceptabel en is bij overschrijding van de ambitiewaarde een motivatie vereist.

Resultaten

Op grond van onderhavig onderzoek blijkt dat het aannemelijk is dat dezonering aan de daaraan gestelde voorwaarden voldoet. Voor enkele zaken is borging noodzakelijk. Tussen het vaststellen van het voorontwerp- en het definitieve bestemmingsplan zijn daarom een aantal acties nodig. Het betreft samengevat de volgende acties:

1. Uitsluiten van Wgh-inrichtingen buiten de grens van het industrieterrein.

¹ Akoestisch onderzoek Dezoneren De Mors te Ootmarsum, Munsterhuis Geluidsadvies BV, kenmerk 13.022, datum 23 april 2013.

2. Opleggen van maatwerkvoorschriften aan twee bedrijven. Het betreft de bedrijven Huub Sanderink Landbouwmechanisatie (De Mors 4) en Zeelenberg Metaalbewerking (Laagestraat 6).

De gemeente beschermt hiermee de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven met behoud van een aanvaardbare geluidskwaliteit bij gevoelige bestemmingen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat er geen belemmeringen zijn om de geluidzone van bedrijventerrein Ootmarsum te verwijderen. Uit het bovengenoemde akoestische onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor bestaande woningen en bedrijven. Met de twee voorgestelde acties wordt rekening gehouden. Wat betreft het eerste punt kan worden gesteld dat in onderhavig bestemmingsplan de Wgh-inrichtingen reeds uitgesloten zijn. Wat betreft het tweede punt kan worden gesteld dat de beide bedrijven kunnen aansluiten bij het geluidsbeleid van de gemeente Dinkelland. Er zijn reeds hogere geluidsnormen vastgesteld.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij een bestemmingsplan dient gekeken te worden naar mogelijke hinder van de functies in het bestemmingsplan op de functies in de omgeving of de mogelijke hinder van functies in de omgeving op de functies in het bestemmingsplan. Van het tweede is bij onderhavig plan geen sprake, aangezien er geen nieuwe hindergevoelige functies worden gerealiseerd.

Wel is het zaak nader in te gaan op de hinder van de functies op de omgeving. Hierbij moet niet alleen aan de orde zijn welke bedrijven er nu gevestigd zijn op het bedrijventerrein, maar ook welke functies in welke milieucategorieën er toegestaan zijn.

Milieuzonering

Bij een beoordeling van de milieubelasting van bedrijven kan de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" als leidraad gehanteerd. Deze VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel voor de ruimtelijke inpassing van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. De handreiking geeft een systematiek waarbij bedrijven in categorieën worden ingedeeld op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per bedrijfscategorie zijn hierbij afstandscriteria tot de woonomgeving opgenomen die bij de planvorming bij voorkeur in acht dienen te worden genomen. De categorieën zijn als volgt:

Milieucategorie	Aan te houden afstand rustige woonwijk	Aan te houden afstand o.m. bij bedrijventerreinen
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Tabel: "indicatieve hinderzones per milieucategorie"

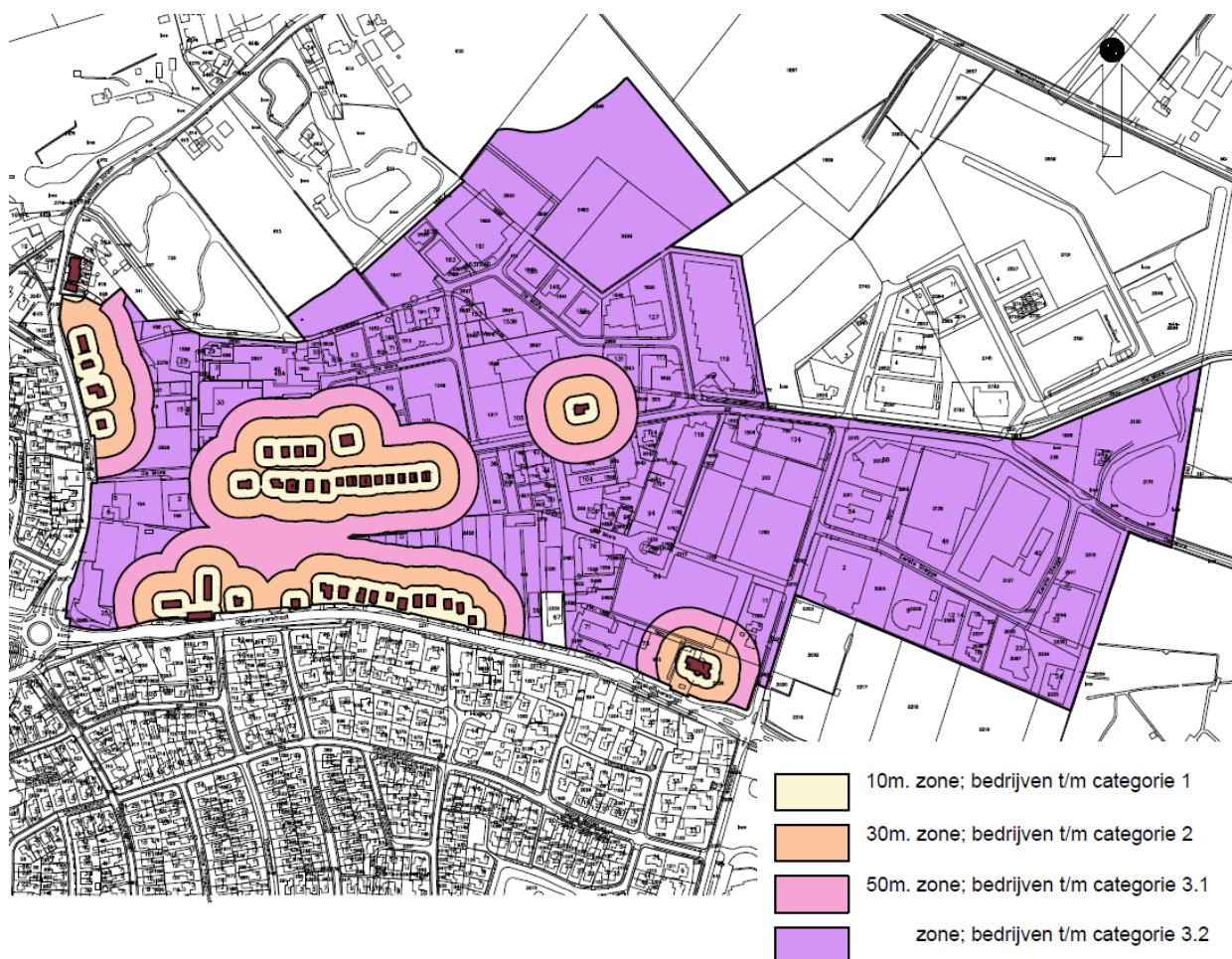
Deze zonering geldt in principe voor rustige woonwijken. Het is geoorloofd om bij anderssoortige omgevingen (dorpscentra, historische bebouwingslinten of bedrijventerreinen) één afstandsstap terug te gaan. Hiervan is bij onderhavig plan sprake, hetgeen betekent dat de afstanden in de derde kolom van toepassing zijn.

Omgang met milieuhinder in onderhavig bestemmingsplan

Bij onderhavig bestemmingsplan is een zonering toegepast van het bedrijventerrein. Hierbij is uitgegaan van de bestaande hindergevoelige functies in of direct aangrenzend aan het bedrijventerrein. Van daar uit is 'uitwaarts gezoned'. Dit betekent dat vanaf de gevels van de bestaande woningen zones zijn getrokken. Hierbij geldt dat:

- binnen 10 meter uitsluitend bedrijven tot en met milieucategorie 1 toegestaan zijn;
- binnen 30 meter uitsluitend bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan zijn;
- binnen 50 meter uitsluitend bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan zijn.
- binnen het resterende deel van het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Hogere milieucategorieën zijn binnen het bedrijventerrein Ootmarsum dus niet mogelijk (tenzij het bestaande bedrijven betreft; deze zijn specifiek aangeduid).

De zonering is in beeld gebracht op de onderstaande kaart. De zonering is hiernaast opgenomen op de verbeelding, met dien verstande dat de 10 m-zone hierop niet is aangegeven. Dit is niet nodig, aangezien de 10 m-zone niet leidt tot feitelijke belemmeringen voor bedrijven.



Kaart milieuzonering

Zoals uit de kaart blijkt, overlappen verschillende zones elkaar. In dit geval geldt voor een specifieke locatie de strengste norm. In het geval als gevolg van een nabije woning op een specifieke (bedrijfs-)locatie milieucategorie 3.1 wordt toegestaan, maar als gevolg van de nabijheid van een andere woning, maximaal milieucategorie 2 mogelijk is, dan geldt voor deze specifieke locatie dus een algemene toelaatbaarheid van categorie 2.

Aangezien het niet de bedoeling is dat bestaande bedrijven door de toegepaste zoning binnen het onderhavige bestemmingsplan niet meer mogelijk zouden zijn, is in beeld gebracht welke bedrijven door een te zware milieucategorie niet passend zijn binnen de milieuzonering. Al deze bestaande bedrijven zijn specifiek aangeduid op de verbeelding en specifiek toegestaan. Dit betekent dat het bestaande bedrijf is toegestaan, maar dat als het bedrijf mocht verdwijnen of worden verplaatst, een ander bedrijf uitsluitend is toegestaan als deze past binnen de algemene zonering.

Hiernaast zijn er enkele bedrijven op het bedrijventerrein gelegen met een zwaardere milieucategorie dan 3.2. Ook deze bedrijven zijn specifiek aangeduid en specifiek toegestaan. Ook voor deze bedrijven geldt dat bij beëindiging of verplaatsing alleen het bestaande type bedrijf is toegestaan of een bedrijf dat past binnen de algemene zonering.

In de onderstaande tabel is aangegeven voor welke bedrijven een specifieke aanduiding is opgenomen:

Bedrijven op bedrijventerrein Ootmarsum met specifieke aanduiding			
Naam	Adres	Specifieke aanduiding	Categorie
Landbouwmechanisatiebedrijf Huub Sanderink B.V.	De Mors 4	landbouwmechanisatiebedrijf	3.1
KT Transport	De Mors 25	transportbedrijf	3.1
Holding Apparatenbouw Ootmarsum BV	De Mors 34	machine- en apparatenfabriek	3.2
Bruns & Broekhuis Color Coating B.V.	De Mors 65	metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven	3.2
Apparatenbouw "Ootmarsum" B.V.	De Mors 101	machine- en apparatenfabriek	3.2
Buren van Bouwmaterialen	De Mors 105	groothandel in hout en bouwmaterialen	3.1
Lautratex B.V.	De Mors 108	textielweverij	3.2
Salca B.V.	De Mors 112	groothandel in chemische producten	3.2
Kobato B.V.	De Mors 118	kunststofverwerkend bedrijf	4.1
Heupink en Bloemen tabak B.V.	De Mors 120	tabaksverwerkend bedrijf	4.1
Heupink, H.J.H.M.	Eerste Stegge 11	tabaksverwerkend bedrijf	4.1
Chamlon B.V.	Eerste Stegge 40	lederfabriek	4.2

Tabel bestaande bedrijven met specifieke aanduiding op verbeelding

Conclusie

Als gevolg van het beheergerichte karakter van het onderhavige bestemmingsplan en de wijze waarop de bedrijven worden bestemd, wordt voorkomen dat er sprake is van een toename van hinder op bestaande hindergevoelige functies binnen en buiten het bedrijventerrein.

5.7 Geurhinder

Algemeen

Eén van de aspecten die een rol speelt bij de planvorming bij bedrijventerreinen is de geur die wordt veroorzaakt door dierenverblijven van de omliggende veehouderijen. Bedrijven zijn namelijk geurhindergevoelig.

Toetsing onderhavig plan

Onderhavig project betreft een conserverend bestemmingsplan van een bestaand bedrijventerrein. Er worden geen nieuwe bedrijven toegestaan. Om deze reden hoeft niet te worden verwacht dat bestaande agrarische bedrijven in de omgeving door onderhavig bestemmingsplan worden beperkt in de mogelijkheden of dat de bestaande bedrijven geurhinder ondervinden van bestaande agrarische bedrijven in de omgeving.

Conclusie

Het aspect 'geur' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

5.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Deze wet is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling. Niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle projecten moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB en aangezien het NSL inmiddels in werking is getreden, bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1.500 woningen of 10 hectare bruto vloeroppervlak kantoren.

Onderhavig plangebied

Onderhavig project betreft een conserverend bestemmingsplan voor een bestaand bedrijventerrein. Er is sprake van een beperkte ontwikkelingsruimte c.q. 'slapende capaciteit' op de bestaande terreinen. Dit betekent dat niet hoeft te worden verwacht dat er sprake kan zijn van een mogelijke verslechtering van de luchtkwaliteit ten opzichte van de huidige situatie. Hiernaast staat het bestemmingsplan alleen bedrijven in de lagere milieucategorieën toe in de categorieën 1 tot en met 3.2 (en hogere categorieën uitsluitend waar ze nu bestaan), waardoor het is uitgesloten dat er zich bedrijven

op het bedrijventerrein vestigen die leiden tot een substantiële verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitonderzoek is om deze reden niet noodzakelijk.

Conclusie

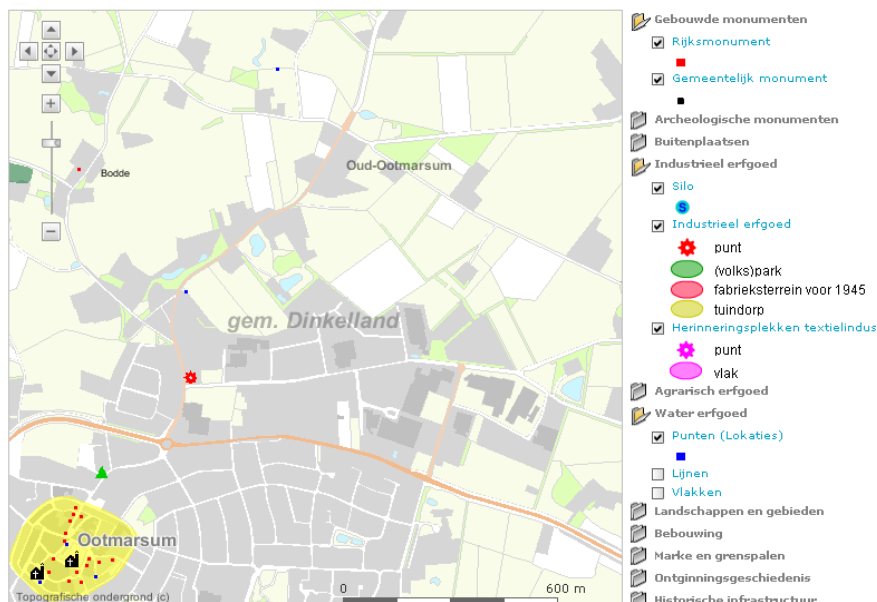
Het aspect 'luchtkwaliteit' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

5.9 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Er bevindt zich binnen het plangebied of in de nabijheid één cultuurhistorisch waardevol element, conform de cultuurhistorische atlas van de provincie Overijssel. Het betreft het volgende object:

- Laagsestraat 10 (Krul B.V.). Het historische fabriekspand staat aangemerkt als een bouwwerk met cultuurhistorische waarde. Het betreft geen rijks- of gemeentelijk monument.



Uitsnede uit cultuurhistorische waardenkaart Overijssel

Onderhavig plan heeft een conserverend karakter. Het bestaande pand Laagsestraat 10 is met de regeling planologisch goed ingekaderd. Als gevolg van onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande cultuurhistorische waarde dus niet geschaad. Er hoeven daarom geen belemmeringen te worden verwacht op het gebied van cultuurhistorie.

Archeologie

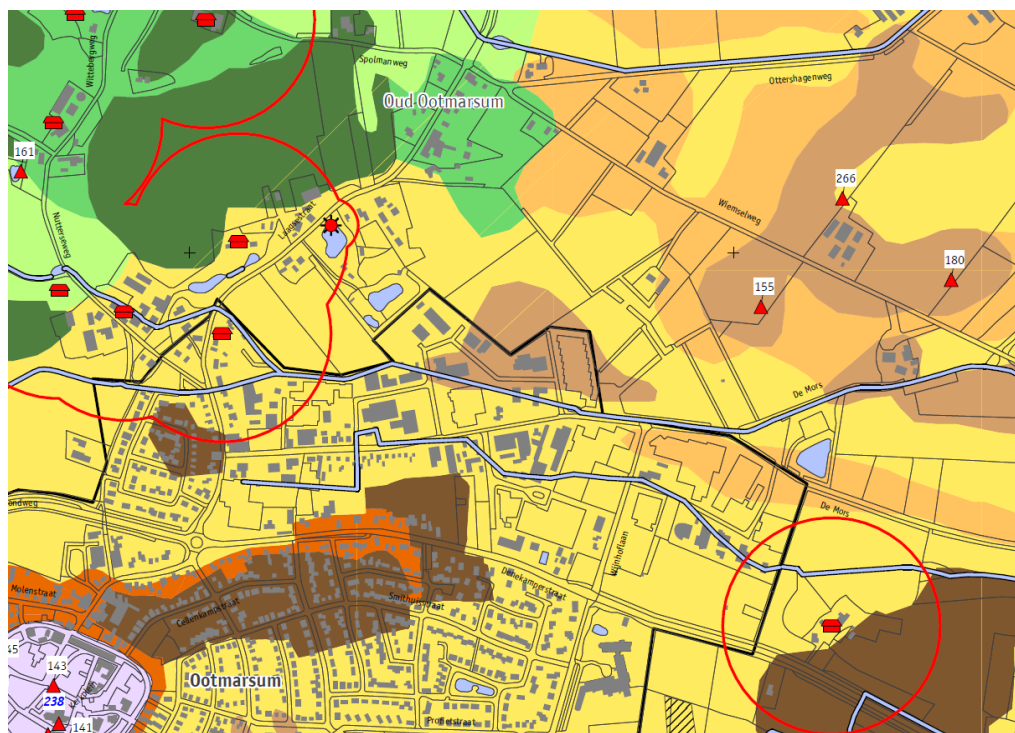
Inleiding

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans of indien het plangebied niet is gekarteerd.

Toetsing

Onderhavig project betreft grotendeels een beheergericht bestemmingsplan van een bestaand bedrijventerrein. Er hoeft om die reden niet te worden verwacht dat archeologische waarden worden aangetast. Een archeologisch onderzoek voor dit gebied is niet nodig.

Wel is het noodzakelijk de archeologische waarden passend te beschermen. Om die reden is de archeologische waardenkaart uit het gemeentelijke archeologiebeleid (zie paragraaf 3.4) vertaald in dit bestemmingsplan naar een passende archeologische dubbelbestemming.



Kaartbeeld archeologische waarden- en beleidsadvieskaart

De archeologische waarden- en beleidsadvieskaart is vertaald in de regels. De gebieden die zijn aangewezen als historische kern en 'bufferzone rond erf, adelijk huis of watermolen' zijn in de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' gelegd. Hiermee worden de archeologische waarden in het plan beschermd.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect 'archeologie' niet leidt tot belemmeringen voor het plan. De archeologische belangen en waarden worden met onderhavig bestemmingsplan voldoende zeker gesteld.

5.10 Waterhuishouding

Algemeen

Door de klimaatverandering moet rekening worden gehouden met nattere en zachtere winters en drogere zomers met zo nu en dan een hevige regenbui. Dit vergt een ander waterbeheer in de 21e eeuw en meer ruimte voor water.

In juli 2003 sloten rijk, provincies, waterschappen en gemeenten het Nationaal Bestuursakkoord Water. In dit bestuursakkoord staat beschreven hoe de partijen omgaan met water en welke maatregelen de overheden gaan uitvoeren. Elk ruimtelijk plan doorloopt daarom de watertoets. De resultaten van dit proces, worden in elk geval in de waterparagraaf van een bestemmingsplan vastgelegd.

Toetsing onderhavig plangebied

Het bestemmingsplan betreft een bestaand bedrijventerrein en is conserverend van aard. Het bestemmingsplan leidt niet tot een uitbreiding van het planologisch areaal te verhardten oppervlakte dan wel bebouwing. Een nader onderzoek is om die reden niet zinvol.

Binnen de bestemmingen “Bedrijventerrein”, “Verkeer” en “Groen” zijn water en voorzieningen voor de waterhuishouding specifiek toegelaten. Binnen de bestemming “Groen” is een bergbezinkbassin als openbare voorziening toegestaan.

Openbaar gebied is zodanig bestemd dat hier geen bebouwing mogelijk is. Extra ruimte voor het (tijdelijk) vasthouden van water zijn in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet nodig. Wanneer de huidige situatie leidt tot civieltechnische ingrepen in het rioleringsstelsel, dan laat dit bestemmingsplan dat toe. Daarmee vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Watertoets

De gemeente zal het concept-ontwerpbestemmingsplan in het kader van de watertoets ter beoordeling voorleggen aan het waterschap.

Conclusie

Het aspect ‘water’ leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

5.11 Externe veiligheid

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, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

In het navolgende is in beeld gebracht met welke aspecten aangaande externe veiligheid rekening moet worden gehouden. Hierbij gaat het om het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de indeling van het bedrijventerrein om de ruimtelijke inpasbaarheid van de planontwikkelingen ten aanzien van externe veiligheid te kunnen waarborgen. Het primaire doel van het plan is te komen tot één actueel bestemmingsplan voor het gehele bedrijventerrein van Ootmarsum, met eenduidige en handhaafbare regels die voldoende rechtszekerheid bieden, maar daarnaast ook voldoende ruimte bieden voor gewenste ontwikkelingen. Ondanks dat voorliggend plan een conserverend karakter heeft dient het groepsrisico ter plaatse in beeld worden gebracht.

Aanwezige en geprojecteerde objecten kunnen gelegen zijn binnen het invloedsgebied van verschillende risicobronnen. De toetsingskaders van de verschillende risico-

bronnen zijn in diverse besluiten en regelingen vastgelegd. Getoetst wordt aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de verschillende risicobronnen.

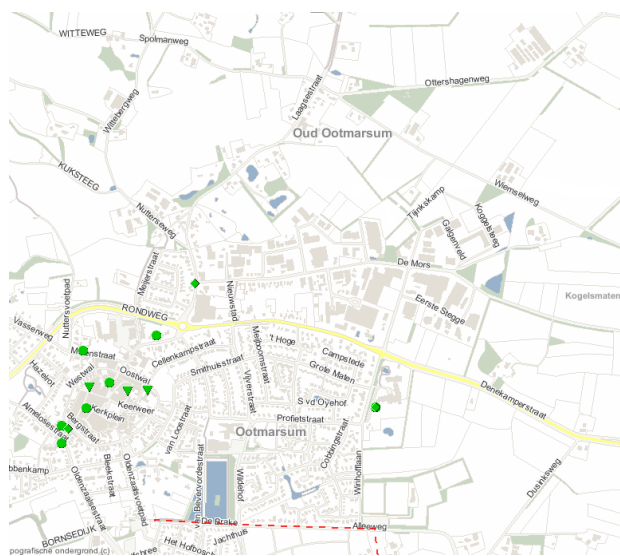
Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij permanent en onbeschermd op die plaats verblijft.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding en als gevolg van een ongewoon voorval in dit invloedsgebied waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegerekend voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Bij transportrisico's geldt dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico overeen komt met de kans op 10 slachtoffers gelijk aan één op de tienduizend (10^{-4}). De kans op 100 slachtoffers gelijk aan één op de miljoen (10^{-6}) enzovoorts. Bij stationaire risicobronnen geldt dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico een factor 10 kleiner ligt.

De oriënterende waarde voor het groepsrisico is geen wettelijke norm, het is bedoeld als een ijkpunt. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om voor iedere situatie een belangen afweging te maken (verantwoording groepsrisico). Daarbij spelen onder anderen de zelfredzaamheid van bewoners, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

Onderzoek plangebied

Onderzocht is of onderhavig bestemmingsplan voor het bestaande bedrijventerrein van Ootmarsum voldoet aan de eisen die gesteld worden op het gebied van externe veiligheid.



Uitsnede uit risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Ten zuiden van het plangebied is de hogedrukaardgasleiding N-531-91-KR-007 op een afstand van circa 600 m gelegen. Het invloedsgebied van het groepsrisico van deze leiding is echter niet gelegen over het plangebied. Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) kan een nadere toetsing achterwege blijven. Andere relevante risicobronnen komen niet voor in of in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

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

5.12 Kabels en leidingen

Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich enkele gasleidingen (12 inch-diameter). Deze leidingen worden in dit bestemmingsplan beschermd door middel van een dubbel-bestemming.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

6.1.1 *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 toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Het voorgaande overwegende, betekent dit dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming c.q. aanduiding ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming c.q. aanduiding (de overgangsbepalingen zijn 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, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - 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. Een ander ruimtelijk instrument is bijvoorbeeld een gemeentelijke of provinciale structuurvisie. Hiernaast is er wet- en regelgeving van belang voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid zoals bijvoorbeeld de Wabo, de Wro, de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening.

6.1.2 *Digitale vaststelling en SVBP*

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010.

Ook is er een Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP) opgesteld. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Deze standaard maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

De meest actuele standaard is de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Voor alle ontwerpbestemmingsplannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is derhalve opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

6.1.3 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende 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 plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. 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 een eigen regel hebben.

6.1.4 Hoofdstukindeling 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 regels 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 bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels 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 bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene gebruiksregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is 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.

6.2 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.

6.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

- Artikel 3 Agrarisch
- Artikel 4 Bedrijventerrein
- Artikel 5 Groen
- Artikel 6 Maatschappelijk
- Artikel 7 Verkeer
- Artikel 8 Wonen
- Artikel 9 Leiding - Gas
- Artikel 10 Waarde - Archeologie

Agrarisch

Deze bestemming is gelegd op de open agrarische gronden binnen het plangebied (met name gelegen aan de buitenranden). Binnen de bestemming is het agrarisch gebruik en de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan. Bebouwing is niet toegestaan. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning opgenomen.

Bedrijventerrein

Inleiding

Dit is de belangrijkste bestemming binnen het bestemmingsplan, die van toepassing is op alle bestaande bedrijfspercelen.

Milieucategorieën

Binnen het plangebied zijn ten hoogste bedrijven in milieucategorie 3.2 toegestaan. Op basis van een uitwaartse zonerings vanuit bestaande hindergevoelige functies (bestaande burgerwoningen) zijn voor delen van het bedrijventerrein de milieucategorie 2 of 3.1 toegestaan.

Alle bestaande bedrijven die niet passen binnen deze algemene zonerings of binnen een hogere milieucategorie vallen dan 3.2, zijn specifiek aangeduid. Hier geldt dat het bestaande bedrijf is toegestaan. Mocht het bedrijf echter vertrekken of stoppen, dan is hierna alleen een soortgelijk bedrijf toegestaan, of een bedrijf in de algemeen van toepassing zijnde milieucategorie. Om dit in de regeling te verduidelijken zijn alle specifiek aangeduide bedrijven opgenomen in artikel 4.1.2, waarbij wordt gesteld dat, in aanvulling op de algemeen toegestane functies (de bedrijven in de toegestane milieucategorie) *tevens* deze specifiek aangeduide bedrijven toegestaan zijn.

De toegestane bedrijfs categorieën verwijzen naar een Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage aan de regels is toegevoegd. Deze bedrijvenlijst is opgeschoond voor wat betreft bedrijven waar verbranding deel uitmaakt van het bedrijfsproces en die een toename van de stikstofdepositie met zich meebrengen. Hiermee wordt een mogelijke negatieve invloed op naburige Natura 2000 gebieden voorkomen.

Bedrijfswoningen

Alleen de bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Deze zijn als zodanig aangeduid.

Andere functies

Er bevinden zich enkele andere functies binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' die niet algemeen toelaatbaar zijn. Het betreft detailhandelsvestigingen, zelfstandige kantoren en een specifieke openbare functie; een brandweerkazerne. Deze zijn allemaal specifiek aangeduid. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen.

Functie	Adres	Specifieke aanduiding
Tegelhandel Spenkelink	De Mors 63	Detailhandel
Golden Oldies B.V.	De Mors 127	Detailhandel
GIBO Accountants	Denekamperweg 25	Kantoor
BAM Infrastructuur	Denekamperweg 74	Kantoor
	Wiemselweg 17	Kantoor
Welkoop	Laagsestraat 2	Detailhandel
Brandweerkazerne	Laagsestraat 4	Brandweerkazerne
Krul B.V.	Laagsestraat 10	Detailhandel

Tabel: bestaande andere functies binnen bedrijventerrein met specifieke aanduiding

Bouwregels

Binnen de bouwregels is ruimte gelaten voor enige flexibiliteit. Er is gekozen voor zoveel mogelijk eenheid in de toegestane bouwhoogtes.

Groen

De bestaande groenvoorzieningen zijn gelegd binnen de bestemming 'Groen'. Hierbinnen zijn geen gebouwen mogelijk, alleen bouwwerken geen gebouw zijnde (lichtmasten en dergelijke). Het betreft het structuurgroen, 'snippergroen' is hiernaast deels gelegen in de bestemming 'Verkeer'.

Maatschappelijk

Deze bestemming is van toepassing op het nieuwe scoutinggebouw aan de rand van het bedrijventerrein aan de oostzijde van het plangebied. De regeling is toegesneden op het mogelijk maken en binnen een passend planologisch kader leggen van het nieuwe scoutinggebouw.

Verkeer

Deze bestemming is gelegd op het grootste gedeelte van het bestaande openbare gebied: de wegen en straten, trottoirs en groenvoorzieningen.

Wonen

Deze bestemming is gelegd op alle bestaande burgerwoningen. Ter plaatse is wonen toegestaan, maar zijn ook aan huis gebonden beroepen en bedrijven rechtstreeks mogelijk.

Hiernaast zijn tal van andere functies toegestaan, zoals speelvoorzieningen, wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en tuinen, erven en terreinen.

De hoofdgebouwen zijn toegestaan binnen de bouwvlakken. Bijbehorende bouwwerken zijn buiten het bouwvlak toegestaan.

Binnen de hoofdgebouwen is steeds één woning toegestaan. De woningen zijn vrijstaand of twee aaneen gebouwd, tenzij op de verbeelding een aanduiding staat inzake het maximale aantal aaneen te bouwen woningen. Hiermee is de bestaande bebouwingstypologie vastgelegd. De voorgevel dient te zijn gelegen in de voorste bouwgrens. De woningen zijn zoveel mogelijk in bouwstroken gelegd (brede bouwvlakken) en hebben zoveel mogelijk dezelfde dieptes, tenzij de bestaande bouwdieptes groter zijn.

In de regeling zijn diverse flexibiliteitsbepalingen opgenomen inzake de bebouwing en het gebruik. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Leiding - Gas

De bestaande gasleiding is gelegd binnen een passende regeling die toeziet op de bescherming en handhaving van deze leiding.

Waarde - Archeologie

In deze dubbelbestemming zijn de archeologische waarden beschermd. Voor een planontwikkeling vanaf een bepaald aantal vierkante meters (namelijk 100 m²) is vooraf archeologisch onderzoek benodigd. Ook is in de regeling een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden opgenomen.

6.2.2 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.

7 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Inzicht in de uitvoerbaarheid is in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. Dit bestemmingsplan richt zich echter primair op het actualiseren van de geldende planologische regelingen. Perceelsgebonden ontwikkelingen zijn binnen de randvoorwaarden van het plan mogelijk. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van initiatiefnemer. Vanuit gemeentelijke optiek zijn hieraan geen financiële consequenties verbonden.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

8 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ootmarsum' heeft vanaf vrijdag 12 juli 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze gelegenheid is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen bekend te maken.

Er zijn twee zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingebracht. Deze worden besproken in het rapport zienswijzen, dat als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd.

In het kader van het wettelijke vooroverleg zijn hiernaast diverse externe overlegpartners benaderd om een reactie te geven. Brandweer Twente heeft hier gehoor aan gegeven. Brandweer Twente heeft geconcludeerd dat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving op gebied van externe veiligheid. Er is geen aanleiding te adviseren ten aanzien van het nemen van aanvullende maatregelen.