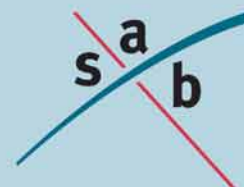


Bestemmingsplan

"DOEK"

Gemeente Ommen

Datum: 18 februari 2010
Projectnummer: 90378
ID: NL.IMRO.0175.20091005001-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Planbeschrijving	6
3	Ruimtelijk beleid	10
3.1	Bovengemeentelijk beleid	10
3.2	Gemeentelijk beleid	12
4	Uitvoerbaarheid	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Bedrijven- en milieuzonering	16
4.3	Bodem	16
4.4	Archeologie	16
4.5	Externe veiligheid	18
4.6	Geluid	19
4.7	Luchtkwaliteit	20
4.8	Natuur en landschap	21
4.9	Water	23
4.10	Wegverkeerslawaaï	25
5	Wijze van bestemmen	26
5.1	Algemeen	26
5.2	Dit bestemmingsplan	27
6	Economische uitvoerbaarheid	29
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

Bijlagen

- Bijlage 1: Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen, karterende fase, Synthegra bv, d.d. 6-8-2009
- Bijlage 2: Onderzoek externe veiligheid DOEK Ommen, SAB Arnhem B.V., d.d. 18-8-2009

- Bijlage 3: Akoestisch prognose onderzoek Brandweerpost, Politiepost en Gemeentewerf te Ommen, Munsthuis Geluidsadvies B.V., d.d. 3-11-2009
- Bijlage 4: Luchtkwaliteitonderzoek Drie-Onder-Een-Kap (DOEK) Ommen, SAB Arnhem B.V., d.d. 17-8-2009
- Bijlage 5: Quick scan flora en fauna Doek, SAB Arnhem B.V., d.d. 30-7-2009

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de realisatie van het Drie-Onder-Een-Kap-gebouw (DOEK) in Ommen. In dit gebouw worden drie maatschappelijke functies gevestigd, te weten het politieteam Dalfsen-Ommen, de gemeentelijke brandweer en de buitendienst van Openbare Werken van de gemeente Ommen. Het geldende bestemmingsplan “Balkerweg” (1993) staat deze ontwikkeling niet toe. Om realisatie van het DOEK gebouw met daarin de genoemde functies mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarin.

De gemeenteraad van Ommen heeft besloten om te komen tot een gezamenlijke huisvesting voor hulpverleningsdiensten in Ommen. In de huidige situatie zijn de drie diensten verspreid over Ommen, ondanks de functionele raakvlakken die de drie diensten met elkaar hebben. De huidige huisvesting van iedere dienst voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Door de verschillende diensten in één gebouw onder te brengen kunnen zij efficiënter functioneren. Verschillende functies en ruimten worden in de nieuwe situatie gedeeld. Met name geldt dit voor receptie en balie, kantoor- en vergaderruimten, kantine, verkeersruimten, toiletten en andere sanitaire voorzieningen, installatieruimten, stallingsruimte voor fietsen en scooters, parkeerplaatsen en algemene buitenvoorzieningen zoals een overdekte fietsenstalling.

Het delen van functies door de drie diensten leidt tot lagere inrichting- en beheerkosten. Ook leidt het tot efficiëntere samenwerking en afstemming tussen de verschillende diensten. Door de locatie van het Drie-Onder-Een-Kap gebouw nabij het gemeentehuis, kan ook communicatie en afstemming tussen de drie diensten en de gemeentelijke organisatie efficiënter verlopen.

Het DOEK-gebouw wordt een multifunctionele accommodatie waarbinnen de mogelijkheden tot samenwerking tussen de verschillende diensten maximaal worden benut. Het gebouw moet voldoen aan den ruimtelijke wensen en eisen van de betrokken organisaties. Bureau BCT Architecten, Ingenieurs en Adviseurs heeft daartoe een huisvestingsonderzoek uitgevoerd en een voorlopig ontwerp opgesteld (BCT, 2009).

1.2 Plangebied

De locatie voor het DOEK ligt in het gebied De Strangen in de kern Ommen. Het wordt begrensd door de Haven Noord, de Nieuwelandstraat en de Schurinkstraat.



Luchtfoto: begrenzing van het plangebied (in rood aangegeven). (Bron: Google Earth, aangepast).

Geldende bestemmingsplan

De huidige planologisch-juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in het bestemmingsplan Balkerweg, gemeente Ommen, vastgesteld in mei 1993.

In het noordelijke deel van het plangebied is conform het huidige bestemmingsplan ruimte voor bedrijfsdoeleinden, maatschappelijke doeleinden en kantoren. Ook bedrijfswoningen zijn ter plekke toegestaan. In het zuidelijke deel van het plangebied zijn maatschappelijke doeleinden toegestaan.

1.3 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Plangebied en omgeving

Het plangebied vormt een overgangszone tussen bestaande bedrijventerreinen De Strangen en Alteveer, bestaande en toekomstige woonbebouwing en gemeentehuis. De centrale ligging, de bereikbaarheid, de functie als overgangszone en de schaalgrootte van de omliggende bebouwing maken de locatie zeer geschikt voor publieke en maatschappelijke functies. Dit blijkt ook uit het stedenbouwkundig model en de randvoorwaarden die zijn opgesteld en vastgesteld voor het plangebied en de directe omgeving (SAB Arnhem, 2009).

Ook de zuidkant grenzend aan het plangebied vormt een deel van de overgangszone waartoe ook het plangebied behoort. In dit zuidelijke deel van de overgangszone staat een klein gemeenschapsgebouwtje. Ook staat er een gebouw waar voorheen een restaurant in was gevestigd, maar dat nu leeg staat. Het grootste deel van de ruimte in dit zuidelijk deel, bestaat uit verharde parkeerplaats die in de huidige situatie niet wordt benut.

In het algemeen kan de aard van het plangebied het best worden weergegeven als een herontwikkelingslocatie aan de rand van bestaand bedrijventerrein.

Bebouwing

In het plangebied staat de huidige brandweerkazerne. Deze voldoet echter niet meer aan de eisen die er vanuit de brandweerorganisatie aan worden gesteld. Ook staat er een boerderijwoning die niet langer in gebruik is. Verder staat er een elektriciteitsgebouwtje dat in de nieuwe situatie in ongewijzigde vorm zal blijven bestaan.



Foto's van de situatie voor realisatie van het DOEK

Verkeer en parkeren

Het plangebied is centraal gelegen in de kern en tegelijk goed ontsloten via de doorgaande weg Schurinkstraat die noord-zuid georiënteerd is en een belangrijke verbinding vormt door Ommen en via de nabij gelegen doorgaande weg Strange-weg/Chevalleraustraart die oost-west georiënteerd is.

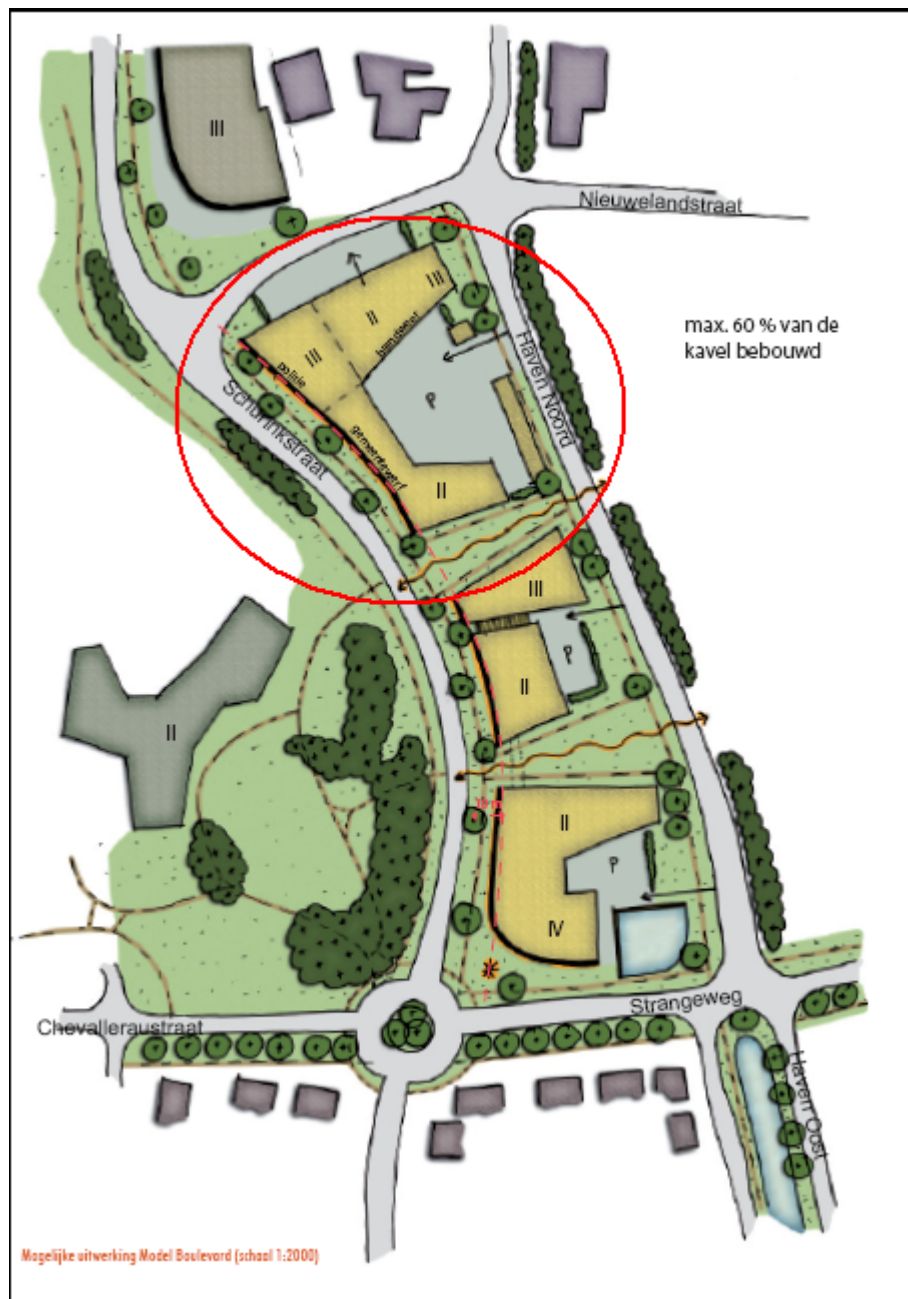
In de huidige situatie is de brandweerkazerne ontsloten door de Haven Noord aan de oostkant. De Nieuwelandstraat haakt aan op de doorgaande weg Schurinkstraat. De Haven Noord haakt aan op de Nieuwelandstraat. De locatie van de huidige brandweerkazerne betekent dan ook dat de bereikbaarheid heel goed is, hetgeen van groot belang is voor de uitrukfunctie van de brandweer.

Parkeren gebeurt in de huidige situatie op eigen terrein, voornamelijk aan de achterzijde (de westkant) van het huidige brandweergebouw. Ook op de kavels grenzend aan het plangebied vindt parkeren uitsluitend op eigen terrein plaats.

2.2 Planbeschrijving

Algemeen

Door SAB Arnhem is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor de invulling van het plangebied. Daarbij is onder meer rekening gehouden met de ruimtelijke en technische eisen die worden gesteld door de gebruikers van het DOEK-gebouw, zoals deze in kaart zijn gebracht in het Huisvestingsonderzoek door BCT (2009).



Verbeelding: stedenbouwkundig ontwerp. De cirkel geeft het plangebied aan.

Bebouwing

Vanuit het oogpunt van efficiency is ervoor gekozen om het politieteam Dalfsen-Ommen, de gemeentelijke brandweer en de buitendienst van Openbare Werken van de gemeente Ommen samen onder te brengen in één gebouw. De drie diensten hebben functionele raakvlakken. Het samenbrengen leidt tot efficiëntere samenwerking en afstemming. Omdat verschillende ruimten worden gedeeld, zoals receptie en balie, kantine, kantoorruimtes, sanitaire voorzieningen en parkeervoorzieningen, leidt samenvoeging ook tot lagere inrichting- en beheerskosten.

Bij de drie diensten zijn circa 65 personen werkzaam, aangevuld met ongeveer 40 vrijwilligers. Daarnaast heeft met name het politiebureau ook een publieke functie. Daarnaast krijgt iedere dienst ook specifieke ruimte, zoals ademluchtruimte voor de brandweer, arrestantenruimtes voor politie en opslagruimte voor materiaal voor de dienst

Openbare Werken. Belangrijke functies wat betreft het ruimtebeslag binnen het gebouw zijn de uitrukhaf van de brandweer, werkplaatsen en de stallingsruimten voor materieel en voertuigen.

De middelgrote korrel die nodig is om één gebouw voor de drie verschillende maatschappelijke functies te kunnen realiseren, sluit aan bij de korrelgrootte van de omgeving. Hetzelfde geldt voor de bouwhoogte. Het DOEK-gebouw krijgt een maximale hoogte van 15 meter.

Het nieuwe gebouw krijgt een U-vorm, waarbij de opening is georiënteerd naar het oosten. Het open gedeelte binnen die vorm (buitenruimte) is bedoeld als ruimte om te parkeren en te manoeuvreren. Door deze oriëntatie ontstaat er een lange, representatieve wand langs de doorgaande weg. De beeldkwaliteit van deze wand sluit aan bij het toekomstige gebouw de Poort van Ommen. Ook sluit deze opzet aan bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn vastgesteld voor de toekomstige ontwikkelingen ten zuiden van het plangebied.

In het plangebied is een elektriciteitsgebouwtje aanwezig. Dit blijft in de toekomsite situatie op de huidige locatie gevestigd.

Verkeer en parkeren

De Schurinkstraat vormt de begrenzing van de westzijde van het plangebied. Snelle toegang voor zowel politie als brandweer tot deze doorgaande weg is van groot belang. Tegelijk is het niet wenselijk om nieuwe aansluitingen te creëren die het doorgaande verkeer zouden kunnen belemmeren. Er is dan ook voor gekozen om het DOEK gebouw te ontsluiten via zowel de Haven Noord als de Nieuwelandstraat. Haven Noord sluit aan op de Nieuwelandstraat. De Nieuwelandstraat sluit aan op de Schurinkstraat. Hierdoor is een goede en snelle ontsluiting op de doorgaande weg gegarandeerd.

Voor alle drie de functies in het DOEK gebouw wordt parkeren op eigen terrein mogelijk gemaakt. Parkeerruimte bevindt zich in het open gedeelte tussen de drie 'poten' van de bebouwing van het DOEK gebouw. Vanwege de belangrijke publieke functie van het politiebureau, wordt aan de noordkant van het plangebied een aparte parkeerplaats voor bezoekers ontwikkeld.

Aan de westzijde van het plangebied ligt een openbaar fietspad, parallel aan de Schurinkstraat. Dit fietspad blijft ook in de nieuwe situatie liggen langs de Schurinkstraat. Mogelijk wordt wel de exacte ligging wat aangepast. Door wegen en paden in het nieuwe bestemmingsplan als algemene aanduiding op te nemen, wordt dit mogelijk.

Openbare ruimte en groenstructuur

Het DOEK gebouw wordt omsloten door groenzones, met uitzondering van de ruimte die nodig is voor parkeervlakken. In het Stedenbouwkundig Ontwerp (SAB, 2009) is aangegeven dat het voorterrein deels met gras wordt ingericht, deels met bestrating en met een enkele boom.

De groenstrook aan de zuidkant van het plangebied kan bij toekomstige ontwikkeling van het gebied ten zuiden van het plangebied, deel gaan uitmaken van de groene scheggen, conform het vastgestelde stedenbouwkundig model voor het betreffende gebied. In de toekomstige situatie vormen de groene scheggen een groene ruimte om te verblijven. Tegelijk vormen ze doorkijkjes vanaf de Schurinkstraat richting de huidige en toekomstige bebouwing aan de oostzijde van het gebied. De groene Scheggen worden eveneens toegepast bij de transformatie van het verder zuidelijk gelegen havengebied.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 *Nationaal beleid*

Het nationale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening. Doorwerking van dit beleid vindt plaats in verschillende provinciale en gemeentelijke beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Ommen is dit het geval. Het beleid zoals dat door de nationale overheid wordt voorgestaan, is van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is voor een (kleinschalig) bestemmingsplan. Met andere woorden, vanuit genoemd beleid zijn geen aspecten te destilleren die direct in een bestemmingsplan doorwerken. Ook in deze situatie is dit het geval. Om deze reden wordt, in het kader van de opstelling van voorliggend bestemmingsplan, niet nader ingegaan op het nationaal ruimtelijk beleid.

3.1.2 *Provinciaal beleid: Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009*

Op 1 juli 2009 zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten.

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).

Voor wat betreft bedrijventerrein ligt de opgave voor de komende jaren vooral in het waarborgen van een goede afstemming tussen vraag en aanbod, gerelateerd aan de verschillende doelgroepen, in het zuinig omgaan met het ruimtegebruik en in herstructurering. Ook wordt ervan uitgegaan dat Overijssel tot 2020 behoefte heeft aan zo'n 1.300 ha (netto) bedrijventerrein toevoeging ten opzichte van begin 2008. Deze berekening is gebaseerd op basis van prognoses van het Transatlantic Market-middenscenario dat het Rijk ook hanteert.

Deze ambities dienen onder meer te worden gerealiseerd door het inzetten van de SER-ladder: allereerst dienen de mogelijkheden voor herstructureren/transformeren

van bestaande woon-/werkmilieus (bedrijventerreinen, wijken, erven) ten volle te worden benut voordat kan worden overgegaan tot uitbreiden van het stedelijk gebied.

Voor de ontwikkeling van het DOEK geldt dat het *niet* gaat om uitbreiding, maar om herbouw en verplaatsing van reeds bestaande functies binnen het verstedelijkt gebied. Door drie functies te combineren onder één dak is er feitelijk sprake van efficiënt ruimtegebruik en van inbreiding binnen het stedelijk gebied. Ontwikkeling van het DOEK past dus binnen de uitgangspunten van de SER-ladder.

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. Daarin is aangegeven hoe alle uitvoeringsacties te plaatsen zijn in de samenhang van de 'Generieke beleidskeuzes', 'Ontwikkelingsperspectieven' en 'Gebiedskenmerken'. Naast de reeds genoemde SER-ladder betreffen andere onderdelen van het uitvoeringsmodel onder meer de bescherming van de ondergrond, externe veiligheid, water en natuur en landschap. 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.

Op de aspecten bodem, archeologie, externe veiligheid, geluid, lucht, natuur en landschap, water en wegverkeerslawaaï wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan.

In de Omgevingsvisie zijn ten aanzien van verkeer vijf ambities aangegeven. Deze provinciale uitgangspunten zijn van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is voor het voorliggende kleinschalige bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 is reeds ingegaan op het onderwerp 'verkeer' voor zowel de bestaande als de nieuwe situatie. Vanuit de provinciale uitgangspunten zijn geen aspecten te destilleren die direct in het voorliggende bestemmingsplan doorwerken. Om deze reden wordt, in het kader van de opstelling van het voorliggend bestemmingsplan, niet verder ingegaan op de verkeersaspecten uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Het plangebied vormt een 'zachte' overgangszone binnen het verstedelijkt gebied tussen de functies woongebied, gemeentehuis en bedrijventerrein. De afbeelding op de volgende pagina toont een uitsnede van de kaart met ontwikkelingsperspectieven, die centraal staat in de provinciale omgevingsvisie. Het plangebied is hierop met een cirkel aangegeven.



Uitsnede kaart ontwikkelingsperspectieven omgevingsvisie

Het voorliggende bestemmingsplan ter realisatie van het DOEK is mede gebaseerd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden die voor het plangebied zijn opgesteld. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn gebaseerd op de gebiedskenmerken van de directe omgeving.

3.1.3 Conclusie

Voorliggend project betreft de realisatie van één gebouw waarbinnen het reeds in het verstedelijkt gebied aanwezige politieteam Dalfsen-Ommen, de gemeentelijke brandweer en de buitendienst van Openbare Werken van de gemeente Ommen, gezamenlijk worden ondergebracht. Het plangebied is, als overgangszone tussen woongebied, bedrijventerrein en gemeentehuis, geschikt voor realisatie van het DOEK. Ook past de ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de SER-ladder.

Realisatie van het DOEK heeft geen betrekking op uitbreiding van de stedelijke bebouwing en heeft geen directe raakvlakken met het provinciaal beleid ten aanzien van verkeer en vervoer. Hierdoor past dit bestemmingsplan op bovengenoemde punten binnen het provinciaal beleid. Op de aspecten bodem, archeologie, externe veiligheid, geluid, lucht, natuur en landschap, water en wegverkeerslawaaï wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan.

3.2 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk Verkeersstructuurplan

Verkeer is één van de vele functies in de gemeente. Verkeer levert een bijdrage aan het creëren van een leefbare en bereikbare gemeente. Er moet een goede 'mix' ontstaan tussen de behoefte aan een mobiel leven, verblijven in woonwijken met aandacht voor kinderen, een vitaal historisch en economisch centrum en goed functionerende bedrijventerreinen en recreatiegebieden. Soms betekent dit dat verkeersmogelijkheden worden gestimuleerd, soms dat ze moeten worden afgeremd. Het beleid van de gemeente Ommen is erop gericht meer te doen dan alleen voorzien in de eigen behoefte. De gemeente Ommen wil:

- blijven bewegen: voorzien in de mobiliteitsbehoefte van haar eigen inwoners en de vervoersbehoefte van de productie- distributie- en (landbouw)bedrijven in de gemeente;

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

Kadernotitie gemeentelijk geluidbeleid november 2006

De kaderstellende notitie bevat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het gemeentelijk geluidbeleid. In de kaderstellende notitie worden de gebieden en doelgroepen beschreven waar het geluidbeleid zich op zal richten. Het is een notitie op hoofdlijnen die richtinggevend is voor het toekomstige geluidbeleid en tevens zorgt voor het creëren van politiek draagvlak. Het plangebied grenst aan het bestaande bedrijventerrein De Strangen. Op De Strangen is een aantal bedrijfswoningen aanwezig. Deze moeten in enige mate worden beschermd tegen teveel geluidhinder. Nieuwe bedrijfswoningen worden op het bedrijventerrein beperkt toegestaan volgens het 'nee, tenzij'-beginsel.

Het zuidelijke deel van De Strangen (het Havengebied) wordt in de toekomst omgevormd tot woongebied. Geluidsuitstraling van De Strangen op het nieuwe woongebied moet zo veel mogelijk worden beperkt.

Gemeente Ommen heeft een geluidsniveaukaart wegverkeer vastgesteld, waarop alle zoneringsplichtige wegen zijn aangegeven, inclusief de geluidscontouren. Bij nieuwbouw en wijziging van geluidsgevoelige bestemmingen, die liggen binnen de geluidszone van een zoneringsplichtige weg, dient de geluidsbelasting op deze geluidsgevoelige bestemmingen te worden getoetst aan de in de Wet Geluidhinder vastgestelde voorkeursgrenswaarde. Indien het treffen van maatregelen er niet toe leidt dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan, kan tot een wettelijk maximum ontheffing worden aangevraagd.

De functies in het DOEK gebouw (brandweer, politie en dienst openbare werken) zijn geen geluidsgevoelige functies. Dat betekent dat de geluidsbelasting van eventuele zoneringsplichtige wegen in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet hoeft te worden getoetst.

Wel relevant is de geluidsuitstraling van het DOEK op omliggende functies. Daarom is er voor de realisatie van het DOEK een geluidsonderzoek uitgevoerd (Munsterhuis Geluidsadvies, oktober 2009). In hoofdstuk 4 (Uitvoerbaarheid) wordt daar nader op ingegaan.

Welstandsnota

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

Welstandsbeleid

Het beleid is er op gericht de architectonische kwaliteit van de bebouwing in het gebied te verhogen en de onderlinge samenhang te verbeteren. Langs de doorgaande wegen en de randen van de deelgebieden (meestal zichtlocaties), dient representatieve bebouwing te worden gebouwd. Ook is het gemeentelijk welstandsbeleid erop gericht ook nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen mogelijk te maken. Het aanbrengen van groenstroken als markering van de verschillende terreinen, is onderdeel van het beleid. Er wordt gestreefd naar een 'zachte' overgang tussen het bedrijventerrein en de naastgelegen woonwijk.

Wat betreft situering is in de welstandsnota aangegeven dat gebouwen overwegend haaks op of parallel aan de weg zijn georiënteerd. Het representatieve deel van het gebouw dient zich aan de zijde van de openbare weg te bevinden.

Het voorliggende bestemmingsplan ter realisatie van het DOEK is mede gebaseerd op de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden die voor het plangebied zijn opgesteld (SAB, 2009). Deze randvoorwaarden zijn opgesteld op basis van onder meer het gemeentelijke welstandsbeleid. Omdat het plangebied een 'zachte' overgangszone vormt tussen bedrijventerrein, woongebied en gemeentehuis, is gekozen voor middelgrote korrel voor het DOEK-gebouw. De vorm van de gevel sluit aan bij het nieuw te realiseren gebouw aan de Schurinkstraat: De Poort van Ommen. Om de onderlinge samenhang in het gebied te waarborgen, is in dit bestemmingsplan een bouwvlak aangegeven dat aansluit bij de genoemde uitgangspunten. Op de randen rond het bouwingsvlak zijn geen gebouwen toegestaan. In de regels is aangegeven dat ze kunnen worden ingericht als (onder meer) tuinen, erven, en parkeren. Hierdoor ontstaat een duidelijke onderscheiding tussen het DOEK en de functies van de omliggende gebieden.

Het DOEK-gebouw grenst aan de west-, noord- en oostzijde aan de openbare weg. Daarbij geldt dat met name de weg aan de westzijde een belangrijke doorgaande functie heeft. Entrees naar het gebouw zijn georiënteerd op de openbare weg. Door het gebouw de vorm van een 'U' te geven, worden de werkfuncties door de wanden van het gebouw aan het oog onttrokken. Met name de lange wand parallel aan de doorgaande Schurinkstraat heeft daarbij een belangrijke functie. In combinatie met de wand van het nieuw te bouwen gebouw 'De Poort van Ommen' begeleiden deze wanden de curve van deze straat. Het DOEK gebouw is dus aan deze zijde parallel aan deze drukke weg georiënteerd.

Conclusie

Realisatie van het DOEK leidt niet tot een noemenswaardige verkeersaantrekkende werking. Voor de brandweerfunctie geldt, dat deze ook in de huidige situatie reeds in het plangebied is gevestigd. De Dienst Openbare Werken van de gemeente Ommen heeft geen functie die bezoekers aan zal trekken. Wel heeft het politiebureau gedeeltelijk een publieksfunctie. Echter, in de huidige situatie is het politiebureau gevestigd aan de Prinses Julianastraat, die het verlengde vormt van de doorgaande weg Schurinkstraat. Dit betekent dat de verkeersdruk op de doorgaande weg door de verplaatsing van het politiebureau niet zal wijzigen.

Bij de planvorming van het DOEK is rekening gehouden met ontsluiting van zowel de brandweer- als politiefunctie. Door het DOEK-gebouw niet direct te ontsluiten op de doorgaande Schurinkstraat met het bijbehorende parallelle fietspad, maar op de Nieuwelandstraat en de Haven Noord, ontstaan er geen nieuwe op- en afritten aan de Schurinkstraat. Doorstroming van verkeer en verkeersveiligheid blijven hierdoor ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

Tegelijk is het voor een zo groot mogelijke veiligheid van de inwoners van de Ommen en de omgeving belangrijk dat het uitrukken van de hulpdiensten zo snel mogelijk verloopt. Door de ontsluiting van het DOEK op de Nieuwelandstraat en Haven Noord is een hele snelle aansluiting op de doorgaande weg gewaarborgd.

De functies in het DOEK gebouw zijn niet geluidsgevoelig. De geluidsbelasting van eventuele zoneringsplichtige wegen hoeven in het kader van het voorliggende bestemmingsplan daarom niet te worden getoetst. Voor de geluidsuitstraling van het DOEK op omliggende functies is een geluidsonderzoek uitgevoerd, waarop in hoofdstuk 4 (Uitvoerbaarheid) nader wordt ingegaan.

De uitgangspunten die zijn gehanteerd voor het voorliggende bestemmingsplan zijn uitdrukkelijk (mede) gebaseerd op het Welstandsbeleid van de gemeente Ommen.

De in dit plan opgenomen visie voor het DOEK past binnen de hierboven genoemde beleidsplannen. Derhalve werkt dit beleid niet belemmerend voor het uitvoeren van dit bestemmingsplan.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders dienen ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied onderzoek in te stellen dat betrekking heeft op de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van Bedrijventerreinen De Strangen en Alteveer. Beide terreinen zijn gezoneerd. Onder meer het aspect geluid heeft betrekking op milieuzonering. Op dat aspect wordt nader ingegaan in paragraaf 4.6 van het voorliggend bestemmingsplan. Verder is er geen bedrijvigheid aanwezig die een negatieve invloed heeft op het plangebied. Er zijn dus geen belemmeringen te verwachten voor de realisatie van het DOEK-gebouw in het plangebied.

4.3 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater niet zodanig is dat het niet gebruikt kan worden voor de functie waarvoor het is beoogd. IN het kader hiervan is het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk. In opdracht van gemeente Ommen is door Mos Grondmechanica B.V. een milieutechnisch verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (januari 2009) evenals een grondonderzoek (januari 2009). Voor de onderzoeken zijn sonderingen uitgevoerd conform NEN 5140. Er zijn handboringen gedaan conform NEN 5119. De onderzoeksstrategie voor het verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740.

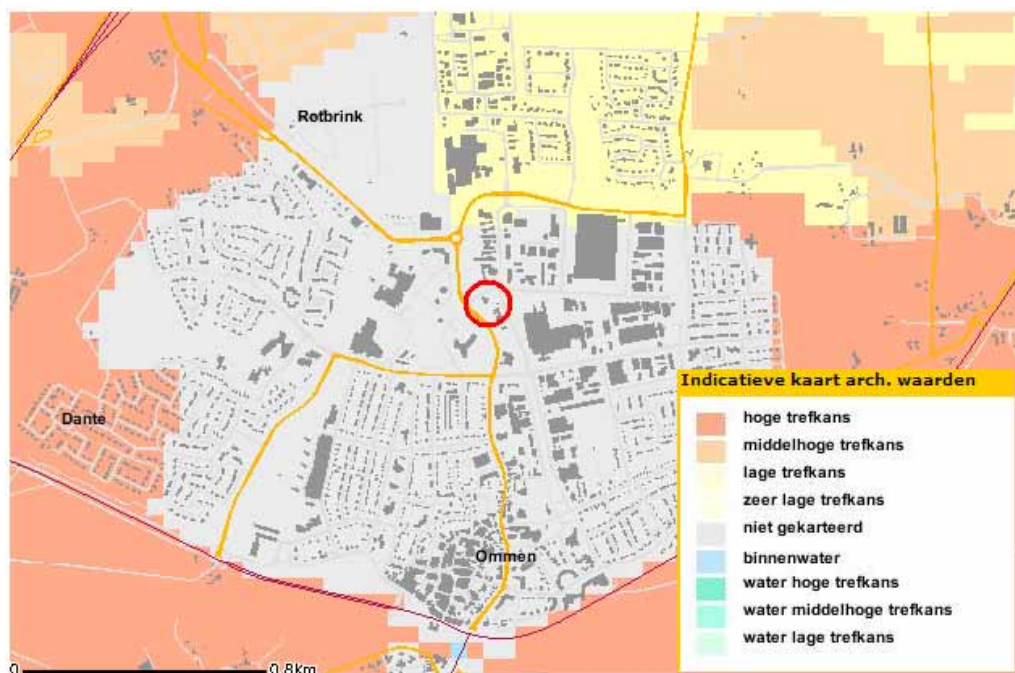
Uit het onderzoek blijkt dat bij een enkele peilbuis zowel de bovengrond als de ondergrond licht verontreinigd is met lood. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, zink, xylenen en naftaleen. Hoewel de onderzoekshypothese dat er sprake is van een van een 'onverdachte locatie' in principe zou moeten worden herzien, overschrijden de aangetoonde concentraties niet de criteria voor nader onderzoek.

Er zijn dus geen belemmeringen te verwachten voor de realisatie van het DOEK gebouw op de onderzoekslocatie.

4.4 Archeologie

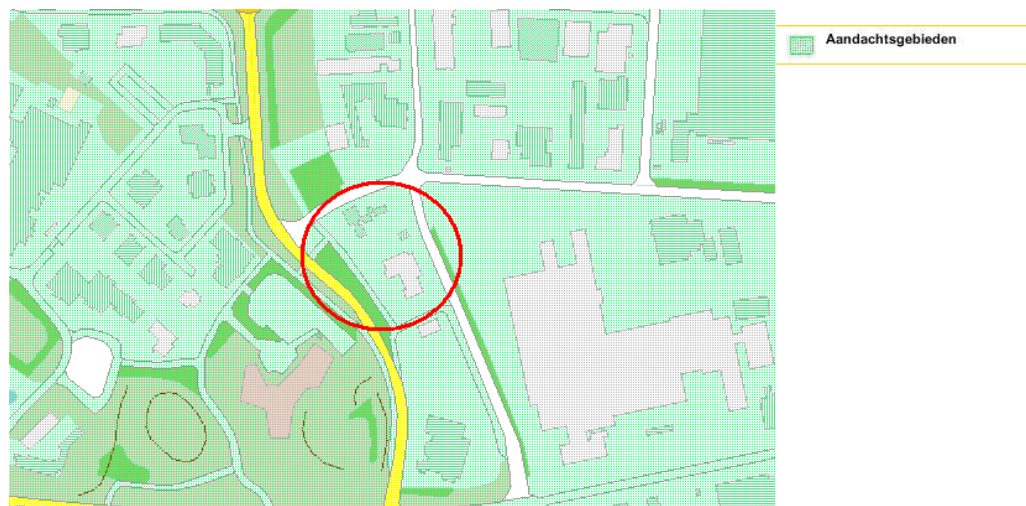
Alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen dienen zodanig te worden opgesteld, dat daarin, naast andere belangen, ook het archeologisch belang een volwaardige plaats krijgt. Rekening dient te worden gehouden met aanwezige en te verwachten monumenten. Op 1 september 2007 is de "Wet op de archeologische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

reguleren van bodemverstorende activiteiten. Andere doeleinden zijn het bieden van een wettelijke grondslag voor het "verstoorder betaalt principe" en de beschrijving van de archeologische infrastructuur.



Indicative Kaart Archeologische Waarden (Bron: www.KICH.nl)

Op de Indicative Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) worden voorspellingen gedaan over de plek waar zich archeologisch erfgoed in de bodem kan bevinden. Op bovenstaande afbeelding is de IKAW voor het plangebied en de omgeving weergegeven. Er zijn geen bekende waarden in het plangebied. Uit een uitsnede van de overzichtskaart blijkt dat het plangebied de aanduiding 'aandachtsgebied' heeft gekregen.



Overzichtskaart Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (bron: www.KICH.nl)

Synthesgra heeft voor de locatie van het DOEK een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek naar archeologie uitgevoerd (augustus 2008). Hieruit blijkt dat er in het verleden al veel verstoringen hebben plaatsgevonden. Bij de uitgevoerde borin-

gen zijn geen indicatoren gevonden die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De verwachting is dan ook dat er geen archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn. Op grond van deze uitkomst kunnen de hoge en middelhoge verwachtingswaarden naar laag worden bijgesteld.

Uit het inventariserend archeologisch onderzoek blijkt dat er geen verder onderzoek nodig is en dat er geen belemmeringen zijn te verwachten voor de realisatie van het DOEK-gebouw op de onderzoekslocatie.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

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

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

ven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Externe veiligheid plangebied

Ten behoeve van de realisatie van het DOEK is door SAB een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd (augustus 2009). Hieruit blijkt het volgende.

- voor wat betreft de bedrijven in de omgeving van het plangebied wordt voldaan aan de eisen van externe veiligheid;
- het plangebied is niet gelegen binnen de externe veiligheidscontouren van buisleidingen. Dit geldt zowel voor het huidige toetsingskader als voor het toekomstige toetsingskader zoals dat naar verwachting zal gaan gelden.
- er zijn geen knelpunten uit de inventarisatie naar voren gekomen rond het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- het spoor is gelegen op een afstand van 1.700 meter. Er hoeft daarom geen rekening met deze contouren te worden gehouden.

Geconcludeerd is dan ook, dat er ten aanzien van realisatie van het DOEK geen beperkingen zijn op het gebied van externe veiligheid.

4.6 Geluid

Ten behoeve van de realisatie van het DOEK is door Munsterhuis Geluidsadvies het 'Akoestisch prognose onderzoek Brandweerpost, Politiepost en Gemeentewerf' uitgevoerd. Onderzocht werd of de drie maatschappelijke functies die een plaats krijgen in het DOEK, inpasbaar zijn binnen de omgeving. Daartoe zijn de geluidsniveaus ten gevolge van de inrichting op de nabijgelegen geluidsgevoelige functies (nabijgelegen woningen) bepaald. Met name is gekeken naar mobiele geluidsbronnen en naar wegverkeerslawaaï van en naar de inrichting. Het moet worden opgemerkt dat het uitrukken en de daarbij behorende rijbewegingen van personenauto's en brandweerwagens in de nachtperiode incidenteel voorkomt. Gezien de aard van de drukke doorgaande weg Schurinkstraat, kan er vanuit worden gegaan dat wanneer voertuigen van en naar het DOEK op de Schurinkstraat rijden, ze in het heersende straatbeeld worden opgenomen. Maatgevende geluidsbronnen betreffen in de dagperiode de grasmaaiers en in de avond en nachtperiode de rijdende brandweerwagens.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van woningen van derden worden niet overschreden;
- de maximale geluidsniveaus overschrijden de grenswaarden niet;
- de het equivalente geluidsniveau overschrijdt niet de voorkeursgrenswaarden van de dichtstbijzijnde woningen.

De conclusie luidt dan ook dat er ten aanzien van de realisatie van het DOEK geen beperkingen zijn op het gebied van geluid.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

In zijn algemeenheid kan voor Nederland, en het plangebied, worden gesteld dat onder andere de NO₂-concentratie in de afgelopen 10 jaar met gemiddeld 2% per jaar is gedaald (bron: meetgegevens RIVM). Dit als gevolg van maatregelen bij verkeer, industrie en energie. Uit de metingen van de RIVM blijkt dat in 2002 de grenswaarde in Nederland niet werd overschreden.

Ten behoeve van de realisatie van het DOEK, is door SAB een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd (augustus 2009). Dit om vast te stellen of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet Milieubeheer. Ook is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op de boogde locatie te realiseren. De volgende conclusies konden worden getrokken:

- het project betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg;
- het project leidt niet 'in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- op grond van de Regeling Beoordeling Luchtkwaliteit hoeft er volgens het 'blootstellingscriterium' geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden op terreinen van industriële inrichtingen. Hier gelden de ARBO regels. Daarnaast betreft het geen verblijfsfunctie: werknemers worden niet langdurig blootgesteld aan verontreiniging in de buitenlucht.

Op basis van het luchtkwaliteitonderzoek kan worden geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet Milieubeheer als vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor realisatie van het DOEK.

4.8 Natuur en landschap

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

Vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden

In de omgeving van het plangebied ligt het vogel- en habitatrichtlijngebied 'Vecht- en Beneden-Regge'. De kortste afstand van het plangebied tot de speciale beschermingszone 'Vecht- en Beneden-Regge' bedraagt circa 1,3 kilometer. Deze afstand tot is zodanig, dat aangenomen mag worden dat er geen significant negatieve gevolgen optreden voor de in de speciale beschermingszone voorkomende soorten. Temeer daar de functies die een plaats krijgen in het plangebied, zich in de huidige situatie in de nabijheid van dat plangebied bevinden.

Geconcludeerd wordt dat vogel- en habitatrichtlijngebieden geen belemmering vormen voor realisatie van het DOEK.



*Kaartje: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebied (geel gearceerd).
(Bron: Website Ministerie Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)*

Ecologische hoofdstructuur

Ten noorden van het plangebied, op ongeveer 1,5 kilometer afstand, ligt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Basis voor de bescherming van de EHS is de geldende zonering. Aanvullend daarop geldt als generiek ruimtelijk beleid voor de EHS: het handhaven van de rust en het tegengaan van verstoring en versnippering door het weren van grootschalige nieuwe ontwikkelingen (woningbouw, industrieterrein, grootschalige recreatiebedrijven, infrastructuur en dergelijke). Om de verstoring en versnippering binnen de EHS te verminderen, streeft de provincie naar het opheffen van de bestaande barrièrewerking door infrastructuur. Het autoluw maken van de bos- en natuurgebieden past eveneens binnen dit beleid.

De bescherming en ontwikkeling van de EHS richt zich voorts op het afstemmen van de water- en milieuomstandigheden op de natuurdoelen die voor het gebied zijn geformuleerd. Het gaat daarbij om maatwerk aangezien de verschillende na te streven natuurdoelen elk hun eigen specifieke water- en milieuwensen kennen. Hiermee is invulling gegeven aan de basisbescherming voor de EHS uit het Structuurschema Groene Ruimte.

De afstand van het plangebied tot de Ecologische Hoofdstructuur is zodanig, dat aangenomen mag worden dat er geen significant negatieve gevolgen optreden voor de rust en specifieke milieuomstandigheden in deze Hoofdstructuur. Geconcludeerd wordt dat de Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000 geen belemmering vormt voor de realisatie van het DOEK.



Kaartje: Ligging van het plangebied ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur (weergegeven in lichtgroen). (Bron: Website Ministerie Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)

Flora en fauna

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

Uit de Quick Scan Flora en Fauna voor de DOEK locatie (uitgevoerd door SAB, juli 2009) blijkt dat de bestaande bebouwing in het plangebied geschikt was als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Voordat tot sloop van de bestaande bebouwing werd overgegaan, zijn maatregelen genomen die de aanwezige bebouwing gedurende langere tijd ongeschikt hebben gemaakt als leefgebied voor vleermuizen. Door mitigerende en compenserende maatregelen wordt de nieuwbouw en de begroeiing er omheen in het plangebied ook weer geschikt gemaakt als verblijfplaats voor vleermuizen. Hierdoor blijft het leefgebied van vleermuizen in stand.

De EHS en Natura2000 doelstellingen komen daarmee dan ook niet in gevaar door realisatie van het DOEK.

4.9 Water

4.9.1 Waterbeleid

Provinciaal beleid

In de Omgevingsverordening heeft Provincie Overijssel aangegeven op welke wijze aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven. De Omgevingsverordening heeft onder meer de status van de Waterverordening in de zin van de Waterwet. Op 1 juli 2009 zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld.

Beleidsambities rond het thema 'water' zijn als volgt vastgelegd:

- watersystemen met goede ecologische en chemische kwaliteit, die voor de lange termijn klimaatbestendig en veilig zijn;
- optimale watercondities, zowel wat betreft kwaliteit als kwantiteit, voor wonen, natuur, stedelijk gebied en gebiedskwaliteiten;
- een betrouwbare drinkwatervoorziening (zowel kwantiteit als kwaliteit);
- voorbereid zijn op langetermijngevolgen van klimaatveranderingen (veiligheid en droogte).

Hoewel het watersysteem vooral ligt in de groene omgeving, hebben activiteiten in de stedelijke omgeving wel invloed op het watersysteem. Voor een optimale waterkwaliteit is als hoofdlijn van beleid voor het stedelijk gebied vastgesteld dat binnen het stedelijk gebied het waterbeheer is afgestemd op de functie van wonen en werken. De

ontwikkeling van het watersysteem biedt kansen voor het behoud en versterken van ruimtelijke kwaliteit.

Ontwerp Waterbeheerplan 2010-2015 Velt en Vecht

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

De belangrijkste elementen voor het waterbeheer zijn:

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

4.9.2 Situatie plangebied en planologische vertaling

Wateradvies waterschap Velt en Vecht

In het kader van het artikel 3.1.1 overleg volgens de Wro, is het waterschap om advies gevraagd.

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

Verhard oppervlak/waterberging

Het bebouwde oppervlak bedroeg in de oude situatie ongeveer 1.400 m², met een verharding van ruim 2.000 m². In de situatie die ontstaat door realisatie van het DOEK, is het bebouwde oppervlak ongeveer 3.000 m², met een verharding van ongeveer 2.250 m².

Het bestemmingsplan leidt dus nauwelijks tot uitbreiding van het planologisch areaal aan verhard oppervlak dan wel bebouwing. Open 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.

Riolering

Het DOEK-gebouw wordt voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel. Door realisatie van de plannen, vindt het lozen van hemelwater plaats via een ondergrondse verbindingleiding die wordt aangelegd tussen het havengebied en de vijvers bij Larcom, dus op open water. In het kader van duurzaamheid wordt gekeken naar mogelijkheden van hergebruik van hemelwater als bluswater en voor reinigingsdoeleinden. Hemelwater dient dan te worden verzameld in een kelder.

Brandweeroefeningen

Oefeningen van de gemeentelijke brandweer zullen op de DOEK-locatie alleen plaatsvinden op de oefen-/wasplaats die daarvoor is ingericht en dus voldoet aan de geldende vloeistofdichtheidseisen. Op de DOEK-locatie worden verder geen schuimblusoefeningen gehouden. Ook maakt de gemeentelijke brandweer verder geen gebruik van chemicaliën.

Hulpverleningsoefeningen waarbij gebruik wordt gemaakt van autowrakken, worden alleen gehouden op de specifiek daartoe ingerichte oefen-/wasplaats. Overigens worden de autowrakken vooraf door het toeleverende sloopbedrijf vloeistofvrij gemaakt. Hierdoor wordt de kans op verontreiniging voorkomen.

Conclusie

Met verschillende aspecten rond het onderwerp 'water' wordt bij de realisatie van het DOEK-gebouw uitdrukkelijk rekening gehouden. Het onderwerp water is daardoor geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Wegverkeerslawaaï

Binnen het bestemmingsplan wordt geen ruimte geboden voor de realisatie van nieuwe geluidhindergevoelige functies (met name wonen). Er is dus geen sprake van nieuwe situaties noch gevoelige bestemmingen conform de Wet geluidhinder. Het aspect wegverkeerslawaaï is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de be-

weegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

In het voorliggende bestemmingsplan is één algemene bestemming opgenomen voor het hele plangebied. Binnen deze bestemming is een politiebureau, een brandweerkazerne en een gemeentewerf toegestaan met bijbehorende voorzieningen, inclusief groenvoorzieningen en parkeerruimte.

Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en de maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven, is gebaseerd op zowel het Stedenbouwkundig Model (SAB, 2009) als het Huisvestingsonderzoek en het Voorlopig Ontwerp (BCT, 2009). Hierdoor geeft het bestemmingsplan zo veel mogelijk flexibiliteit bij de inrichting van de ruimte rond het DOEK-gebouw, terwijl tegelijk wordt vastgehouden aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van andere maatschappelijke voorzieningen dan ter plaatse zijn toegestaan: mits dit uit oogpunt van milieuhinder van de overige, krachtens het bestemmingsplan toegestane, functies.

5.2.2 *Algemene regels*

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

6 Economische uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid geldt dat de gemeenteraad een uitvoeringskrediet heeft vastgesteld voor realisatie van het project DOEK.

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hierdoor niet in het geding.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan, heeft overleg plaatsgevonden tussen Waterschap Velt en Vecht en Gemeente Ommen. Hetgeen is besproken, is opgenomen in paragraaf 4.9 van dit bestemmingsplan.

Het plangebied is een binnenstedelijke locatie. Het is een overgangszone tussen bedrijventerrein, woonwijk en gemeentehuis. Er zijn geen volkshuisvestingaspecten in het geding. Realisatie van het DOEK gaat niet over nieuwe functies maar over verplaatsing en bundeling van reeds in Ommen aanwezige functies. Hierdoor zijn er bij de realisatie van het DOEK geen provinciale belangen in het geding, noch rijksbelangen op het gebied van VROM.