

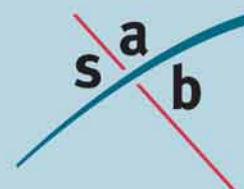
Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Alteveer

Toelichting

Gemeente Ommen

Datum: 19 april 2012
Projectnummer: 80647
ID: NL.IMRO.0175.20091005002-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	Toekomstige situatie	7
3	Ruimtelijk beleid	8
3.1	Bovengemeentelijk beleid	8
3.2	Gemeentelijk beleid	12
4	Uitvoerbaarheid	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Bedrijven- en milieuzonering	17
4.3	Bodem	22
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	22
4.5	Externe veiligheid	23
4.6	Industrielawaai	28
4.7	Luchtkwaliteit	28
4.8	Natuur en landschap	29
4.9	Water	32
4.10	Wegverkeerslawaai	34
5	Wijze van bestemmen	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Dit bestemmingsplan	37
6	Economische uitvoerbaarheid	39
7	Procedure	40
7.1	Inspraak	40
7.2	Overleg	40
7.3	Zienswijzen	40

Bijlagen

Bijlage 1 – berekening externe veiligheid

Bijlage 2 – nota van inspraak en overleg

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Ommen is bezig met het actualiseren van haar bestemmingsplannen. Voor de bedrijventerreinen moeten de bestemmingsplannen op een eenduidige manier worden vormgegeven. Middels dit bestemmingsplan wordt aan de herziening van bedrijventerrein Alteveer uitvoer gegeven. Daarnaast wordt het plan aangepast aan de nieuwe regels die zijn opgenomen in de Wro. Gelijktijdig met het opstellen van dit bestemmingsplan, wordt voor dit gebied een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Dit bestemmingsplan legt de huidige situatie vast met beperkte flexibiliteit, zodanig dat het bedrijventerrein kan functioneren. Het betreft een beheergericht bestemmingsplan met daarbij passende ontwikkelingsruimte voor de bedrijven op het terrein. Nieuwe ontwikkelingen worden niet in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van de kern Ommen, ten westen van de wijk Alteveer en ten noorden van bedrijventerrein De Strangen. Het plangebied wordt begrensd door de Slagenweg in het zuiden, de Rotbrinksweg in het westen, de Sluierweg in het noorden en de Pieter de Hoochstraat in het oosten.

Het noordelijke deel van het bedrijventerrein is recent ontwikkeld. Dit gebied is de laatste fase in de ontwikkeling van het terrein. Daarmee is de ontwikkeling van het plangebied helemaal afgerond.



De ligging van bedrijventerrein Alteveer in de kern Ommen

Geldende bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologisch-juridische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen in bedrijventerrein Alteveer. De huidige planologisch-juridische regeling van de betreffende gronden is in hoofdzaak neergelegd in het bestemmingsplan Alteveer, gemeente Ommen, vastgesteld d.d. 30 maart 1989 RO37841 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Overijssel d.d. 21 november 1989 RGO89/762.

Voorliggend bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op het consolideren van de bestaande situatie met een flexibele planregeling.

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

Algemeen

Bedrijventerrein Alteveer is een van de twee bestaande bedrijventerreinen binnen de kern Ommen. Het andere bestaande bedrijventerrein is De Strangen en ligt ten zuiden van Alteveer. Een derde bedrijventerrein, De Rotbrink, is momenteel in ontwikkeling en ligt ten westen van bedrijventerrein Alteveer.

Bedrijventerrein Alteveer is een lokaal gemengd bedrijventerrein aan de noordwestzijde van Ommen. Het bedrijventerrein is in het vigerende bestemmingsplan gezoneerd opgezet voor de toegestane lichte en middelzware inrichtingen.

2.1 Bestaande situatie

Bedrijfsbebouwing

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

De uitstraling van de bedrijfsgebouwen in het noorden verschilt met de bebouwing in het zuiden. Dit is te verklaren doordat voor de ontwikkeling van het noordelijke deel een beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Hierdoor is in dit gebied meer samenhang aanwezig voor wat betreft materiaal en kleurgebruik. Door een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor het hele bedrijventerrein wordt dit contrast tussen noord en zuid verkleind. Dit nieuwe beleid zal worden toegepast bij bouwaanvragen en de beeldkwaliteit voor het hele terrein langzaam verhogen.



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

Woonbebouwing

Bedrijfswoningen zijn binnen het hele plangebied aanwezig maar concentreren zich aan de west- en de oostrand van het bedrijventerrein. De woningen zijn zo gelegen dat ze zijn gericht op de buitenzijde van het bedrijventerrein. De bijbehorende bedrijven zijn daarentegen gericht naar binnen. In de noordwesthoek ligt een voormalig agrarisch bedrijf met een daarbij behorende woning. Deze wordt aan twee zijden omsloten door het bedrijventerrein Alteveer.

Verkeer en parkeren

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

Voor langzaamverkeer lopen er over het bedrijventerrein twee oost-west gelegen langzaam verkeersroutes. Deze routes volgen de historische wegen. De zuidelijke gelegen route vormt een belangrijke verbinding tussen woonwijk Alteveer ten oosten en het toekomstige bedrijventerrein De Rotbrink ten westen van het bedrijventerrein Alteveer. De noordelijk gelegen route is slechts bedoeld voor voetgangers binnen het bedrijventerrein en heeft geen aansluiting buiten het bedrijventerrein.

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



Foto 3 en 4: bedrijven binnen het plangebied

Openbare ruimte en groenstructuur

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

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

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

2.2 Toekomstige situatie

Dit bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie leidend is voor dit plan. De mogelijkheden voor bestaande bedrijven zich te ontwikkelen, worden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet ingeperkt. De volgende wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het geldende plan.

De nieuwe milieuzonering uit de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering” 2009 wordt op bedrijventerrein Alteveer toegepast. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2 van deze toelichting. Hierin komt ook aan bod waarom alleen de bestaande bedrijfswoningen worden bestemd en nieuwe bedrijfswoningen alleen zijn toegestaan middels het 'ja, mits-beginsel'. Op het terrein aanwezige burgerwoningen worden positief bestemd en de situatie voor de woningen ten opzichte van omliggende bedrijven wordt vastgelegd. Ook deze wijziging wordt in paragraaf 4.2 nader toegelicht.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 *Nationaal beleid*

Het Rijk zet in op het tegengaan van onnodig uitgeven van nieuwe bedrijventerreinen. Doel is de ruimte die al gebruikt wordt beter te benutten. Daarnaast is er veelal voldoende ruimte voor bedrijventerreinen in bestemmingsplannen vastgelegd. Om deze doelstelling te realiseren wordt de SER-ladder doorlopen bij ontwikkeling van bedrijfsruimte. Hierin worden de volgende stappen onderscheiden:

- bestaande ruimte optimaal benutten;
- door herstructurering efficiënter omgaan met bestaande ruimte (intensiever ruimtegebruik, andere verkaveling et cetera);
- als de bovenstaande treden zijn toegepast, kan er pas worden overgegaan tot het uitgeven van nieuwe terreinen.

Naast de SER-ladder werden onlangs door de taskforce Noordanus enkele aanbevelingen gedaan voor een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen. Hier wordt de nadruk gelegd op regionale afstemming en regionale vereffening.

3.1.2 *Provinciaal beleid*

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009

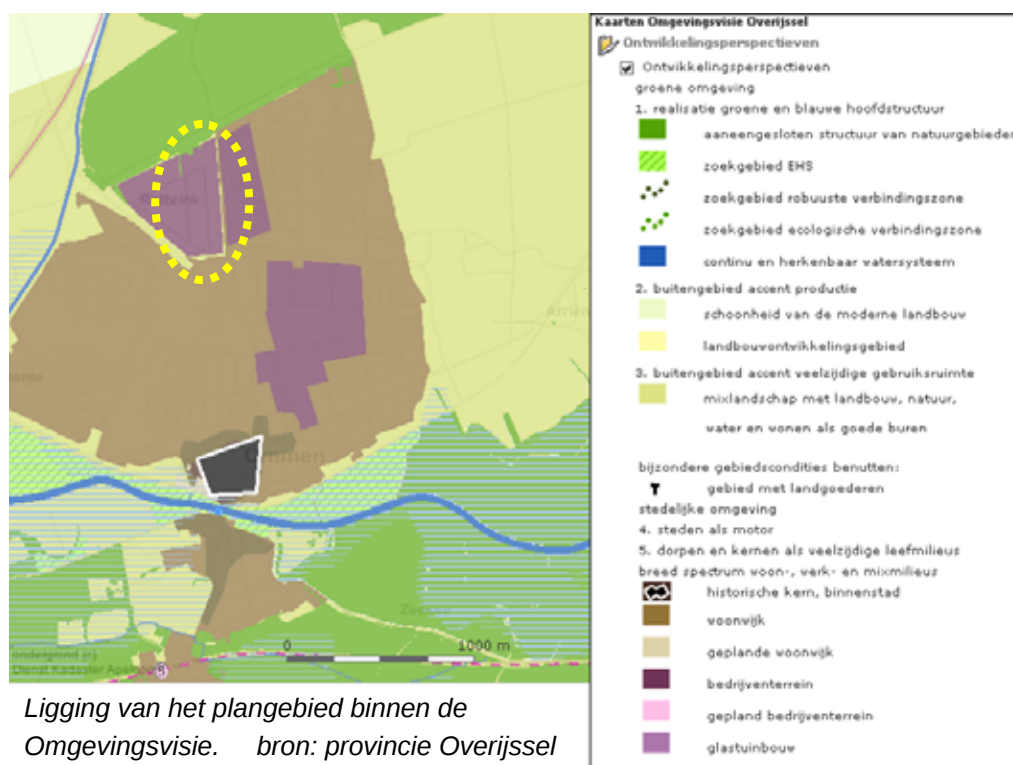
De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan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

Omgevingsvisie

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

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

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit). De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart met ontwikkelingsperspectieven. Het plangebied is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief 'bedrijventerrein'.



Werkgelegenheid

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

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

Een groot deel van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen wordt gevormd door bestaande bedrijvigheid die wil uitbreiden en/of verplaatsen. Conform het basisinstrumentarium van de SER-ladder moet eerst worden nagegaan of de uitbreidingsbehoefte niet ter plaatse kan worden opgelost, bijvoorbeeld door herstructurering. Soms kan dat door middel van selectieve uitplaatsing, waardoor ruimte ontstaat voor achterblijvende bedrijven. Hier hoort afstemming met buurgemeenten bij. In sommige gevallen kan ook sprake zijn van een combinatie van transformatie, herstructurering en uitbreiding waarmee meerdere doelen worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld door

(kleinschalige) dienstverlening te mengen in woongebieden of in relatief nieuwe arrangementen als woon-werklandschappen. Herstructurering is vaak zo complex dat voor elk terrein door maatwerk creatieve oplossingen moeten worden gevonden.

Bereikbaarheid

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

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

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

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

Voor wegverkeer bestaat de hoofdinfrastructuur onder andere uit:

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

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

Omgevingsverordening

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

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

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

In voorliggend plan zijn de bestemmingen “bedrijventerrein”, “groen”, “verkeer”, “water” en “wonen” van toepassing. Ten aanzien van de Omgevingsverordening zijn voor dit bestemmingsplan de aspecten “bedrijventerrein” en “wonen” relevant. In de Omgevingsverordening is wat betreft aspect bedrijventerrein aangegeven dat de ontwikkeling in lijn te zijn met het gemeentelijke beleidsdocument. Qua aard, omvang en locatie dient overeenstemming te zijn bereikt met buurgemeenten en door Gedeputeerde Staten aangemerkt als zijnde ontwikkelingskader voor vestiging en uitbreiding van bedrijven.

Voor het aspect wonen is aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn moet zijn met de gemeentelijke woonvisie en afstemming met buurgemeenten moet hebben plaatsgevonden. Op onderhavig planlocatie ligt de titel 2.2 (woningbouw). Aan deze voorschriften wordt voldaan, doordat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen en woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling voldoet hiermee aan de voorschriften uit de Omgevingsverordening.

3.1.3 Conclusie

De provincie Overijssel zet in op het benutten van bestaande bedrijventerreinen. Volgens wordt prioriteit gegeven aan revitalisering en pas daarna aan uitbreiding en aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Bedrijventerrein Alteveer richt zich op een regionale economie en werkgelegenheid. Daarnaast past de mate van bereikbaarheid binnen de economische functie van het gebied. Dit bestemmingsplan past binnen de door de provincie gekozen insteek.

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

De gemeente wil:

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

Masterplan De Strangen

Bedrijventerrein Alteveer is een van de twee bestaande bedrijventerreinen binnen de kern Ommen. Het andere bestaande bedrijventerrein is De Strangen en ligt ten zuiden van Alteveer. Een derde bedrijventerrein, De Rotbrink, is momenteel in ontwikkeling en ligt ten westen van bedrijventerrein Alteveer.

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

De visie voor de lange termijn richt zich op het gezamenlijk werken aan een toekomstvast bedrijventerrein. Dit is een zaak van lange adem, waarbij gemeente en bedrijfsleven voortdurend samen blijven optrekken. Voor de lange termijn wordt gestreefd naar een geleidelijk andere invulling van het terrein, waardoor de bestaande ruimte opti-

maal wordt benut ten behoeve van bedrijven. Deze lange termijn visie betekent dat er bepaalde bedrijfslocaties kunnen worden herontwikkeld, om hiermee de toekomst-waarde van het bedrijventerrein te laten toenemen. Deze herontwikkeling is een gezamenlijk proces van bedrijfsleven en overheid. Het is beslist niet de bedoeling bedrijven weg te saneren of het hen onmogelijk te maken op de huidige locatie te blijven functioneren. Integendeel, gevestigde bedrijven dienen optimaal toekomstperspectief te blijven behouden.

Gedeelde analyse; bedrijventerreinontwikkeling (mei 2009)

Voor de gemeente Ommen is een planningsuitwerking voor toekomstige bedrijventerreinontwikkeling opgesteld. De gemeente beschikt over een beperkte omvang van aanbod aan bedrijventerrein, terwijl de vraag aanzienlijk groter is. Op basis van de principes van de SER-ladder, aangevuld met sociaal-maatschappelijke en bedrijfseconomische aspecten is een voorzet voor een afwegingskader ontwikkeld. Deze voorzet is gebundeld in de notitie 'Gedeelde analyse; bedrijventerreinontwikkeling'

In de notitie is bedrijventerrein Alteveer beschreven als gemengd bedrijventerrein dat wordt gekarakteriseerd door kleinschaligheid. Er komen relatief veel bedrijfswoningen en woon-werkcombinaties voor. Voor het bedrijventerrein geldt dat bedrijven nauwelijks mogelijkheden hebben op de bestaande kavel uit te breiden. Naar de toekomst zal nauwkeurig gemonitord moeten worden om bedrijven met uitbreidings- en verplaatsingswensen tijdig te herkennen.

In de notitie wordt geconcludeerd dat in de gemeente op korte termijn voldoende bedrijvenlocaties aanwezig zijn, maar op de lange termijn een actief beleid gevoerd moet worden om bestaande en nieuwe ruimte zo zuinig mogelijk en intensief mogelijk te benutten. Voor het grootste deel van de verplaatsingsafwegingen volstaat de ruimtelijke afweging van de SER-ladder¹. Echter, voor de afweging van uitzonderlijke verplaatsingsgevallen dienen ook de sociaal-maatschappelijke en bedrijfseconomische aspecten bij de afweging betrokken te worden.

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.

Beleid voor bedrijventerrein Alteveer

- vanwege de behoefte vanuit de markt en omdat er geen andere locaties in de gemeente zijn waar bedrijfswoningen worden toegestaan, worden nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerrein Alteveer beperkt toegestaan volgens het 'ja, mits-beginsel';
- de geluidsuitstraling naar buiten toe (omliggende woningen) wordt zoveel mogelijk beperkt;
- opstellen van een protocol voor het afhandelen van vergunningen en meldingen.

¹ Denkmodel voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor onder andere bedrijvigheid. De SER-ladder is door de rijksoverheid opgenomen in een Algemene maatregel van bestuur.

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.

Gebiedsbeschrijving

Structuur

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

Bebouwing

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

Detailering

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

Welstandsbeleid

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

Criteria

Situering

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

Vormgeving

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

Detailering, kleuren en materialen

- De detailering kan per gebouw verschillen, van sober tot rijker gedetailleerd.
- Verschillende kleuren zijn toegestaan mits dit niet conflicteert met de directe omgeving.
- Verschillende materialen zijn toegestaan.
- Op de grens van bedrijventerrein en woonwijk dient de bedrijfsbebouwing zich te voegen naar de woonwijk in kleur en materiaal.
- Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de criteria die zijn beschreven in het document “sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken”.

Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Alteveer noordelijk deel (2004).

Het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Alteveer is zonder beeldkwaliteitsplan ontwikkeld. Op het zuidelijk deel is derhalve een rommelige uitstraling en een veelheid aan bouwvormen, materiaalgebruik en kleurgebruik ontstaan. Het noordelijk deel van het bedrijventerrein is op een later tijdstip uitgegeven. Omdat in het vigerende bestemmingsplan uit 1989 geen uitspraken zijn gedaan over beeldkwaliteit is voor de ontwikkeling van de laatste fase van het bedrijventerrein Alteveer een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

De volgende uitgangspunten zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan:

Stedenbouwkundige opzet

- heldere hoofdstructuur;
- flexibele indeling van de kavels en kavelgrootte.

Ontsluiting

Het basisprincipe voor de ontsluiting van het terrein bestaat uit een rondlopende wegenlus. Dwars door de lus lopen twee langzaam verkeersroutes van oost naar west.

Bebouwing

De bedrijfswoningen die op het bedrijventerrein zijn toegestaan zijn op het hele terrein zodanig gesitueerd dat de woningen aan de voorkant van de percelen liggen. Een uitzondering hierop is het westelijk deel van het bedrijventerrein, waar de woningen aan

de achterkant van de percelen zijn gesitueerd. Zo komen ze aan de rand van het bedrijventerrein te liggen en vormen ze een goede overgang van het bedrijventerrein naar het omliggende gebied.

Kavelgrootte

Aansluitend aan de structuur in het zuidelijke deel van het bedrijventerrein liggen in het oosten van het nieuwe deel de kleinere kavels. In het middelste deel zijn de grotere kavels gelegen.

Groen- en waterstructuur

Groen en water dragen bij aan een goede inpassing van het bedrijventerrein in de omgeving.

Inrichting openbare ruimte

Bedrijven moeten evenwichtig over het terrein zijn verdeeld. De inrichting wordt bepaald door de toepassing van milieuzonering maar het basisprincipe blijft dat kleinere bedrijven met/zonder bedrijfswoningen langs de randen liggen en de grotere bedrijven in het midden.

De hoofdbebouwing op de percelen dient haaks dan wel evenwijdig te lopen aan de weg. Productiehallen en opslag vinden plaats achter op het perceel. Daar waar kavels grenzen aan openbaar gebied moeten deze zijden groen worden ingericht. Het voorterrein wordt gebruikt voor parkeren en moet een representatieve uitstraling hebben

Een eentonig beeld van grote vlakke wanden moet worden voorkomen. Op het noordelijk deel van bedrijventerrein Alteveer dient een variatie te worden aangebracht in gevelopbouw en moet de entree/kantoorgedeelte van het bedrijf zichtbaar worden. Bedrijfsgebouwen krijgen een eigentijdse bouwwijze met een strakke vormgeving. De gebouwen krijgen weinig detaillering. Kavels die met twee zijden aan openbaar gebied grenzen moeten een tweezijdig georiënteerde gevel hebben. Daarmee wordt voorkomen dat gesloten wanden aan de openbare ruimte grenzen. Een samenhang in kleur en materiaal gebruik zorgt voor evenwicht en samenhang.

Nieuw beeldkwaliteitsplan

De gemeente stelt gelijktijdig met de procedure voor dit bestemmingsplan een nieuw beeldkwaliteitsplan op voor heel bedrijventerrein Alteveer. Dit komt een uniforme uitstraling voor het hele bedrijventerrein ten goede.

Conclusie

De in dit plan opgenomen visie voor het bedrijventerrein past binnen de hierboven genoemde beleidsplannen. Derhalve werkt dit beleid niet belemmerend voor het uitvoeren van dit bestemmingsplan. Op bedrijventerrein Alteveer wordt voor bedrijfswoningen echter uitgegaan van het 'ja-mits-beginsel'. Dit houdt in dat er bedrijfswoningen worden toegestaan indien de milieusituatie van omliggende bedrijven dit toestaat. De gemeente heeft ervoor gekozen op bedrijventerrein Alteveer deze methode te hanteren, omdat er binnen de gemeente vraag is naar woon-werk locaties. Overigens zijn ook op het bedrijventerrein De Strangen bedrijfswoningen toegestaan. Op het bedrijventerrein De Rotbrink zijn bedrijfswoningen expliciet uitgesloten.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

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

Bij de opstelling van het plan is er in principe van uitgegaan dat de situatie, zoals die zich tot heden heeft ontwikkeld en als zodanig manifesteert, in zijn algemeenheid als een gegeven wordt geaccepteerd, tenzij uit onderzoek is gebleken dat dit niet wenselijk is. Dit betekent dat een uitgebreid onderzoek achterwege kan blijven. Niettemin wordt het, in verband met een goed begrip voor de planologische regeling, wenselijk geacht om aan een aantal aspecten nader aandacht te schenken.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

4.2.1 Huidige zonering

Het plangebied ligt aan de grens van de woonwijk Alteveer, in het oosten. In het plangebied bevinden zich langs de oost- en westzijde bedrijfswoningen. In het geldende bestemmingsplan is een inwaartse zonering toegepast om deze milieugevoelige functies (de woonwijk ten oosten van het bedrijventerrein) te ontzien. In het uiterste westen zijn maximaal categorieën 3-4 toegestaan, in het middengebied zijn maximaal categorie 3 bedrijven toegestaan en in het oostelijke deel zijn categorie 1-2 bedrijven toegestaan. Bij de ontwikkeling van de laatste fase van het bedrijventerrein is gekozen om de categorieën 3-4 in het middengebied toe te staan zodat de bedrijfswoningen in het oosten en westen geen belemmering ondervinden van deze bedrijven.

De gebruikte zonering in het geldende bestemmingsplan is verouderd en voor dit nieuwe bestemmingsplan niet meer toepasbaar. Hieronder wordt aangegeven op welke manier in dit bestemmingsplan invulling is gegeven aan de milieuzonering van bedrijventerrein Alteveer.

4.2.2 Aangepaste zonering

Er zijn twee aanleidingen om de milieuzonering in dit bestemmingsplan aan te passen:

1. actuele zonering op basis van de richtlijnen voor milieuzonering (VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009);
2. beleidsmatige taakstelling bedrijventerrein Alteveer.

Ad 1 . Actuele zonering

In dit bestemmingsplan wordt de zonering op het bedrijventerrein aangepast op de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009). De hierin gebruikt aanbevolen richtafstanden zijn voor de zonering op het bedrijventerrein aangehouden. Bij een bedrijventerrein moet, net als bij elke andere functie, worden gelet op de omgeving waarin zij is gelegen. Dit houdt bij een bedrijventerrein vooral in dat rekening moet worden gehouden met gevoelige objecten zoals woningen. Er zijn twee soorten woningen te onderscheiden. Ten eerste de bedrijfswoning. Dat is een woning bij een bedrijf op het bedrijfsterrein. Op deze bedrijfswoningen wordt zodadelijk nader ingegaan. De andere

soort woning is de niet-bedrijfswoning. Dit zijn bijvoorbeeld burgerwoningen. Ook de woning bij een agrarisch bedrijf is (in het kader van dit bestemmingsplan) een niet-bedrijfswoning en (zelfs) een bedrijfswoning bij, bijvoorbeeld, een net buiten het bedrijventerrein gelegen aannemersbedrijf is aangemerkt als een niet-bedrijfswoning.

Via een zonering wordt ervoor gezorgd dat het gebruik van een bedrijf niet teveel milieuhinderlijk wordt voor woningen. Aan de hand van een 'Staat van bedrijfsactiviteiten' uit de genoemde VNG-publicatie wordt een lijst van bedrijven gegeven die toelaatbaar zijn. In deze lijst zijn de verschillende bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een aantal milieucategorieën. Iedere milieucategorie kent een eigen minimale aanbevolen richtafstand die bij de zonering in dit plan aangehouden is tot gevoelige objecten. De minimaal aanbevolen richtafstand wordt bepaald aan de hand van de afstanden voor een aantal milieuaspecten. Bij een bepaald type bedrijfsvoering geldt bijvoorbeeld voor het milieuaspect geluid een minimale richtafstand van 50 meter en voor het milieuaspect geur 30 meter (er zijn meer milieuaspecten dan deze twee). De grootste afstand in dit voorbeeld is 50 meter. Dit houdt in dat dit type bedrijf deze grootste afstand bij de zonering in dit plan ten minste moet aanhouden tot een rustige woonwijk.

Elke minimaal aan te houden afstand is een indicatieve onderzoekszone. Deze zone geeft aan dat voor een dergelijk type bedrijf in zijn algemeenheid geldt dat die afstand in acht gehouden moet worden tot een rustige woonwijk. Uit nader onderzoek naar de verschillende milieuaspecten, de precieze aard van het bedrijf en de precieze omgevingsfactoren moet bij de omgevingsvergunningaanvraag bepaald worden of een bedrijf de bedrijfsvoering mag uitvoeren op die plaats. Via de Wet milieubeheer wordt het functioneren van het bedrijf (de inrichting) precies vormgegeven.

Het aantal categorieën dat wordt onderscheiden in de VNG-publicatie is zes. Categorie 1 en 2 hebben betrekking op lichte bedrijven en categorie 6 heeft betrekking op bedrijven die de meeste hinder veroorzaken. Per categorie wordt een grootste indicatieve afstand aangegeven. Die grootste afstand geeft de minimaal aan te houden afstand weer:

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
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	1000 meter	700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Tabel met aanbevolen richtafstanden. Bron: VNG-borchure

Voor bedrijventerrein Alteveer is gekozen voor het toestaan van de volgende milieucategorieën met de daarbij behorende afstanden. In verband met het voorgaande is gekozen voor de volgende zonering:

- in de zone van 0 tot 50 meter en verder, bedrijvigheid in milieucategorie 1 & 2;
- minimale afstand 50 meter en verder, bedrijvigheid in milieucategorie 3.1;
- minimale afstand 100 meter en verder, bedrijvigheid in milieucategorie 3.2.

De huidige categorie 4 komt hiermee in dit bestemmingsplan te vervallen. Hiervoor is gekozen omdat categorie 3.1 en 3.2 qua richtafstanden in de plaats zijn gekomen voor de oude categorie 4. Bedrijven in de nieuwe categorie 4 komen niet voor op bedrijventerrein Alteveer.

Op de verbeelding zijn vanuit het principe van inwaartse zonering de toegestane milieucategorieën aangegeven. Het principe is tweeledig:

- algemene zonering vanuit burgerwoningen en bedrijfswoningen, maximale invulling waar mogelijk (tot en met categorie 3.2). De milieucategorieën vanuit de algemene zonering zijn op de verbeelding aangegeven;
- specifieke zonering op basis van feitelijke situatie. Indien uit de algemene zonering blijkt dat in een gebied categorie 2 is toegestaan en het bestaande bedrijf heeft categorie 3.1, dan zijn de bestaande rechten van het bedrijf gerespecteerd. In deze situatie vervalt voor het bedrijfsperceel de categorie uit de algemene zonering en is een specifieke (hogere) categorie voor het bedrijf opgenomen. Een voorbeeld hiervan is het perceel Rotbrink 15.

Voor de flexibiliteit in het plan is het toegestaan om bedrijvigheid op te richten en in werking te hebben zoals de VNG-publicatie deze kent met een hogere categorie dan dat bestemd is. Dit mag echter pas na een afwijking van het bestemmingsplan. Daarnaast mogen er bedrijven komen en in werking zijn die niet genoemd worden in de bedrijvenlijst als zij naar aard en intensiteit vergelijkbaar zijn met de genoemde bedrijven.

Op de volgende pagina is een kaart opgenomen waarop onder andere is aangegeven welke bedrijfspercelen milieucategorie t/m 2 hebben gekregen.



Kaart met indicatie milieuzonering in het plangebied

Toelichting op de kaart: De rode vlakken geven de percelen aan waar op basis van de omliggende woningen en de bedrijfswoningen op het terrein zelf milieucategorie t/m 2 is toegestaan. Bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie zijn binnen deze vlakken ingepast met de betreffende hogere milieucategorie. Voor de niet ingekleurde bedrijfskavels is sprake van een hogere milieucategorie dan 2. Bij de milieucategorie voor deze bedrijfskavels is ook rekening gehouden met de omliggende woningen, de bedrijfswoningen op het terrein zelf en de bestaande milieucategorie van het bedrijf.

Voor een nadere toelichting op het gebruikte principe van inwaartse zonering is hieronder ingegaan op de gevoelige objecten in en om het plangebied. De milieucategorieën op de verbeelding zijn bepaald op basis van de aanbevolen richtafstanden tot deze gevoelige objecten.

Zonering in verband met omliggende gevoelige objecten: Bij de zonering in dit plan is voor de omliggende gevoelige objecten uitgegaan van een 'rustige woonwijk'. Voor het bepalen van het startpunt van de meting om de milieuzonering op te zetten geldt de locatie waar een woning kan worden gebouwd. In dit bestemmingsplan houdt dat in dat het bouwvlak de basis vormt voor de meting waar het hoofdgebouw opgericht mag worden.

Zonering in verband met gevoelige objecten in het plangebied: In het plangebied komt één (burger)woning voor die feitelijk wordt omgeven door het bedrijventerrein. Ook met deze woning wordt rekening gehouden via de zonering. Doordat deze woning direct grenst aan het bedrijventerrein en geen sprake is van een nieuwe planologische situatie wordt voor deze woning uitgegaan van de typering 'gemengd gebied'. Voor gemengd gebied worden de richtafstanden uit de VNG-publicatie met een afstandstap gereduceerd. Zo zijn op een afstand van 30 meter (i.p.v. 50 meter) van dergelijke woningen de gronden bestemd voor categorie 3.1-bedrijvigheid en op een afstand van 50 meter (i.p.v. 100 meter) is 3.2-bedrijvigheid toegestaan. Deze benadering betekent niet dat de wettelijke normen, bijvoorbeeld ten aanzien van geluid op de gevel uit het Activiteitenbesluit, worden gewijzigd. Het beschermingsniveau van de woning blijft gelijk. De specifieke situatie en omstandigheden zijn richtinggevend en via de Wet milieubeheer wordt de exacte wijze waarop de bedrijfsvoering plaatsvindt geregeld. Ook voor de bestaande bedrijfswoningen wordt uitgegaan van een 'gemengd gebied'. De bestaande bedrijfswoningen of bedrijfswoningen in aanbouw zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Voor de afstanden tot omliggende bedrijven wordt gemeten vanuit het aanduidingsvlak. Voor deze bedrijfswoningen is een hoger hinderniveau in verband met omliggende bedrijven geaccepteerd dan voor woningen in een woonwijk. De bestaande feitelijke en planologische situatie (zijnde een gemengd terrein) is voor deze bedrijfswoningen het uitgangspunt. Bedrijven worden door de aanwezigheid van deze bedrijfswoningen niet belemmerd in hun mogelijkheden. De huidige situatie is ontstaan op basis van het geldende bestemmingsplan en wordt in dit plan overgenomen. Nieuwbouw van niet binnen de bestemming Bedrijventerrein voorziene bedrijfswoningen is mogelijk op grond van een wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt bij toepassing beoordeeld of zij passen binnen de milieuzonering van omliggende bedrijven.

Ad. 2 taakstelling bedrijventerrein

Naast de aanpassing van de milieucategorieën in verband met de nieuwe zonering bestaat ook vanuit een beleidsmatige kader aanleiding voor het maximaliseren van de toegestane milieucategorie. Ommen heeft namelijk geen taakstelling als het gaat om de vestiging van zware industrie. Het lokale karakter van de bedrijven wordt vormgegeven door de omvang en de intensiteit van de bedrijven. Bedrijven die op de regio zijn gericht, zijn wat groter van omvang. Daarom is maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Deze lijst is aangepast aan de specifieke situatie van het plangebied en in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.2.3 Conclusie

Binnen het bedrijventerrein is het principe van inwaartse zonering toegepast. Op de verbeelding zijn vanuit het principe van inwaartse zonering de toegestane milieucategorieën aangegeven. Het principe is tweeledig:

- algemene zonering vanuit burgerwoningen en bedrijfswoningen, maximale invulling waar mogelijk (tot en met categorie 3.2). De milieucategorieën vanuit de algemene zonering zijn op de verbeelding aangegeven;
- specifieke zonering op basis van feitelijke situatie. Indien uit de algemene zonering blijkt dat in een gebied categorie 2 is toegestaan en het bestaande bedrijf heeft categorie 3.1, dan zijn de bestaande rechten van het bedrijf gerespecteerd. In deze situatie vervalt voor het bedrijfsperceel de categorie uit de algemene zonering en is een specifieke (hogere) categorie voor het bedrijf opgenomen.

De milieuzonering op het bedrijventerrein verhoudt zich tot omliggende gevoelige functies en gevoelige functies in het plangebied en sluit aan bij de beleidsmatige taakstelling van het bedrijventerrein.

4.3 Bodem

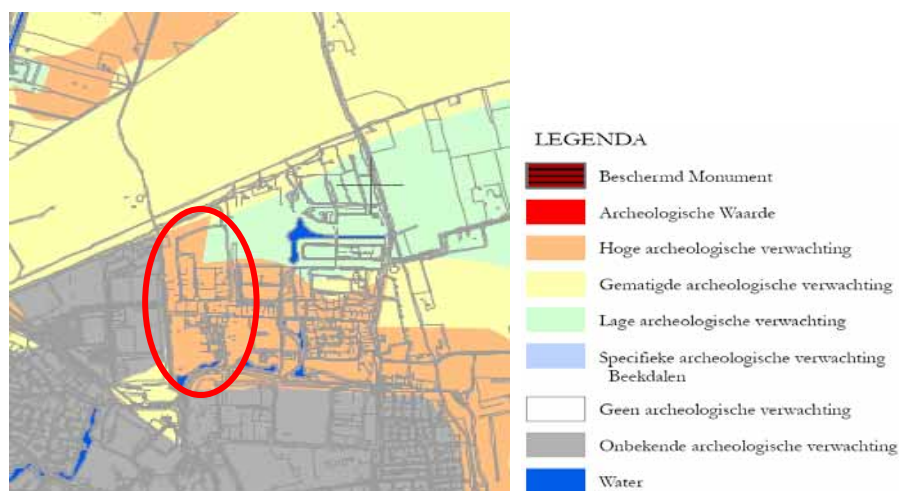
Aangezien nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen binnen onderhavig bestemmingsplan, hoeft er geen nader onderzoek naar de bodemkwaliteit te worden verricht. Vanuit de bestaande situatie zijn er geen knelpunten bekend.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

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 moet worden gehouden met aanwezige en te verwachten monumenten. Op 1 september 2007 is de "Wet op de archeologische monumentenzorg" (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt formeel gezien deel uit van de Monumentenwet 1988 (Mw). Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

Op grond van het gemeentelijk archeologisch beleid heeft het plangebied deels een hoge en middelhoge verwachtingswaarde. Aangezien de bestemmingen in het plangebied nagenoeg zijn gerealiseerd is geen onderzoek verricht, maar een beschermingsregeling opgenomen voor de archeologische verwachtingswaarde. Dit is gedaan in de vorm van een dubbelbestemming. Bij toekomstige ontwikkelingen met een bepaalde omvang geldt op grond van deze dubbelbestemming een onderzoeksplicht.



Kaart archeologische waarden en verwachtingskaart, gemeente Ommen

De dubbelbestemming heeft onder andere tot gevolg dat bij grond- en bouwwerkzaamheden dieper dan 50 cm en met een oppervlakte groter dan 2.500 m² een onderzoeksplicht geldt. Naast de reeds genoemde drempelwaarden (dieper dan 50 centimeter en oppervlakte groter dan 2.500 m²) bestaat een aantal uitzonderingen op de onderzoeksplicht. Zo geldt geen onderzoeksplicht voor een bouwplan dat betrekking heeft op een wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

Aangezien het plangebied grotendeels is bebouwd zal bij uitbreiding van een bedrijf naar verwachting niet vaak sprake zijn van een uitbreiding groter dan 2.500 m². Enerzijds omdat reeds sprake is van bestaande bebouwing (benutting bestaande fundering) en anderzijds omdat er geen percelen meer zijn waarvoor nog de mogelijkheid bestaat om meer dan 2.500 m² onbebouwde ruimte te benutten (alle bedrijfspercelen zijn al uitgegeven).

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. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij het 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 ontvinding, 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 aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid

In de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid wordt gesteld dat de gemeente streeft naar het behoud van de huidige veilige en prettige leefomgeving voor de bewoners en gebruikers van de openbare ruimte, waarbij het voldoen aan de wettelijke normen vanzelfsprekend is.

Het veiligheidsbeleid van de gemeente Ommen gaat uit van het tenminste voldoen aan de wettelijke normen. Volgens de huidige maatstaven kent onze gemeente geen knelpunten op het gebied van externe veiligheid. Het continueren van deze situatie vormt de basis voor het beleid. Hiervoor is het verder ontwikkelen en borgen van kennis over externe veiligheidsaspecten en risicobenadering in de eigen organisatie een eerste vereiste. Externe veiligheidsaspecten zullen meer structureel worden meegenomen in de procedures. Bestaande situaties, die zich als een knelpunt kunnen ontwikkelen, worden binnen de wettelijke kaders voor 2010 opgelost.

Het beleid van de gemeente Ommen is om bij de beoordeling van externe veiligheid te voldoen aan het wettelijk vereiste. Hierbij wordt getoetst aan de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} , (PR-contour), hierbinnen is geen ontwikkeling toegestaan (wettelijk vereiste).

Met betrekking tot het groepsrisico is voor een niet-normatieve benadering gekozen. Voor het groepsrisico wordt de oriënterende waarde als richtinggevend gezien. Het gemeentebestuur dient te verantwoorden of een bepaald groepsrisico voor hen nog aanvaardbaar is (art. 12 en 13 Bevi). Aandachtspunten bij deze verantwoording zijn:

- de bestrijdbaarheid van een calamiteit;
- het type risico;
- de veiligheid van de bron;
- de zelfredzaamheid van de aanwezige personen;
- de economische belangen;
- een bestaande of nieuwe situatie.

Al deze aspecten afwegende zal het bevoegd gezag een oordeel moeten geven over de aanvaardbaarheid van het groepsrisico.

Externe veiligheid plangebied

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Overijssel is gebleken dat er zich in zuidoosthoek van het bedrijventerrein een LPG vulpunt bevindt bij een bestaand autobedrijf. De (PR-contour ligt blijkens de risicokaart voor dit bedrijf op 110 meter.

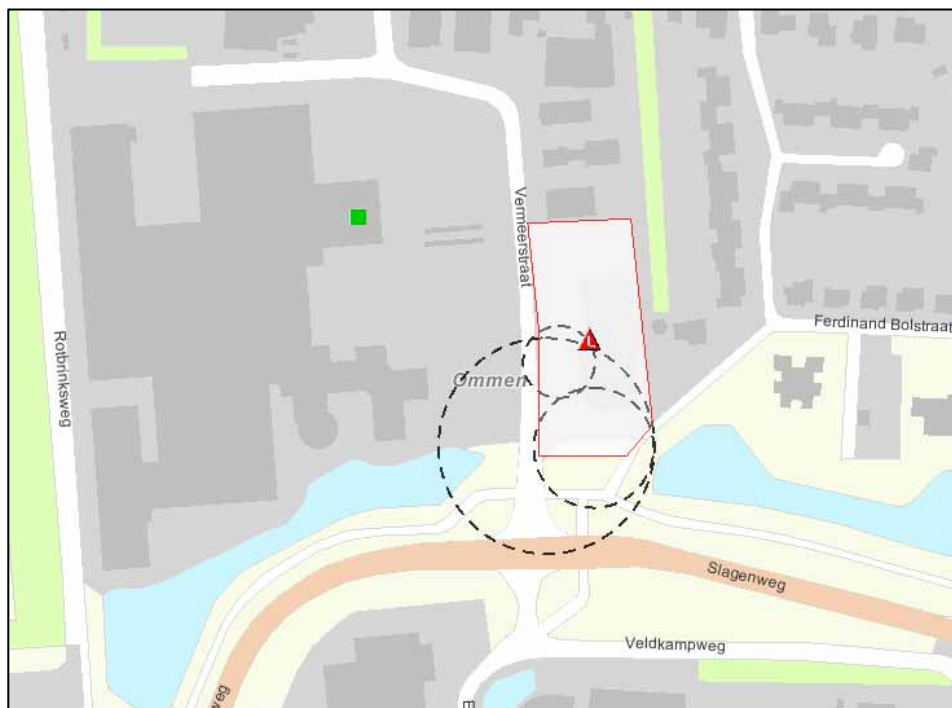
Uit de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid blijkt dat voor het garagebedrijf conform de milieuvergunning (onder de Wabo omgevingsvergunning genoemd) een maximum doorzet van 1.500 m³ LPG per jaar mogelijk is. Bij het beoordelen van de stationaire bronnen is in de beleidsvisie uitgegaan van de nieuwe aan te houden afstanden tot kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde (PR 10⁻⁶ per jaar), uit de wijzigingen van het Revi. In het gemeentelijk beleid externe veiligheid is voor het LPG tankstation een plaatsgebonden risicocontour opgenomen van 110 m. Op basis van de vergunde situatie ter plaatse van het LPG-tankstation geldt een plaatsgebonden risicocontour 45 meter. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 150 meter.

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

Binnen het invloedsgebied van 150 meter vanaf het vulpunt liggen geen kwetsbare objecten. Deze worden in het bestemmingsplan ook niet toegestaan. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten worden eveneens niet toegestaan. Bestaande beperkt kwetsbare objecten betreffen bestaande bedrijfswoningen en het bestaande kantoorgebouw van Larcom. Omdat het bestemmingsplan bij recht geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten toestaat, neemt het groepsrisico binnen het invloedsgebied en het effectgebied van het LPG-tankstation niet toe. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Voor de bestaande situatie is echter wel het groepsrisico nader in beeld gebracht met behulp van de rekentool op de site www.groepsrisico.nl. Dit betreft een vereenvoudigde rekenmethode op basis van een "worst" case benadering. Indien de berekening van het groepsrisico met deze tool ruim onder de oriëntatiewaarde ligt is een volledige QRA-berekening op basis van Safeti.nl pakket niet meer noodzakelijk. Middels voornoemde rekentool heeft de gemeente het groepsrisico in beeld gebracht². De resultaten hiervan zijn als bijlage 1 toegevoegd. Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Het uitvoeren van een QRA-analyse is voor het bestemmingsplan Alteveer niet noodzakelijk.

De verantwoording van het groepsrisico voor het bestemmingsplan Alteveer bestaat uit een combinatie van de onderbouwing dat de bouw mogelijkheden en het gebruik niet ruimer zijn dan op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is en het resultaat van de uitgevoerde groepsrisicoberekening.

² LPG groepsrisico berekeningsmodule, gemeente Ommen, februari 2011.



Fragment provinciale risicokaart

Flexibiliteitsbepalingen

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dit betekent dat bij recht de nieuwvestiging van (beperkt) kwetsbare objecten niet is toegestaan. Alleen met een wijzigingsbevoegdheid zijn bedrijfswoningen toegestaan in het plangebied. Deze planologische wijziging is alleen mogelijk als dit niet conflicteert met het aspect externe veiligheid. Het effectgebied van het LPG-tankstation bedraagt 290 meter. Binnen dit gebied geldt eenzelfde toetsing als bij de toevoeging van nieuwe beperkt kwetsbare objecten in het plangebied door gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid. Overleg met de hulpdiensten zal bij het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid plaatsvinden.

Voor bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen is, in overeenstemming met het advies van de veiligheidsregio, een minimale afstand van 2,5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens voorgeschreven.

Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). In de circulaire gaat uit van een risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

- identificatie van risico's;
- normstelling en toetsing aan normen;
- indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen.

Voor het inventariseren van de risico's is gebruikgemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project "COEV/Anker" (2006).

Omdat er thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een basisnet aangekondigd.

Wegverkeer

Het plangebied ligt nabij de rijkswegen N34 en N48. Over deze wegen worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De kortste afstand vanaf de rand van het plangebied tot aan de N48 bedraagt circa 840 meter en tot aan de N34 1.300 meter. Volgens de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verdere beoordeling van risico's bij grotere afstanden dan 200 meter niet nodig.

De Slagenweg vormt de belangrijkste toegangsweg tot het plangebied. Rondom het plangebied liggen geen wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert, over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Vooral in zeer dichtbevolkte gebieden, indien er op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen er problemen spelen met externe veiligheid. In de risicoatlas is, nabij het plangebied geen knelpunt geïnventariseerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans geen veiligheidsknelpunten op.

In de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid wordt eveneens ten aanzien van de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen gesteld dat de risicocontour binnen het profiel van de weg valt.

Anticiperen op het basisnet

In dit kader is het goed om het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen te noemen. In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2006) die is toegezonden aan de Tweede Kamer, wordt het basisnet aangekondigd, waarin voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor wordt bepaald welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte erom heen kan worden gebruikt. Het basisnet maakt duidelijk over welke verbindingssassen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied. Bestuurders, bedrijfsleven, omwonenden, en hulpverleners en rampenbestrijding weten zo waar ze aan toe zijn. De concept resultaten voor het 'basisnet weg' zijn in maart 2008 gerapporteerd. Voor de geïnventariseerde wegen, blijkt dat zelfs over wegen waar veel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het veiligheidsrisico gering te zijn. Het is dan ook niet te verwachten dat

de lokale wegen rondom het plangebied knelpunten opleveren wanneer deze worden beschouwd conform de nieuwe systematiek van het basisnet.

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van de projectlocatie dan ook niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Railverkeer

De projectlocatie ligt niet in de nabijheid van spoorwegen. Dit aspect hoeft dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Scheepvaart

Bevaarbaar water bevindt zich niet in de nabijheid van de planlocatie. Over de Vecht is enkel recreatieve scheepvaart mogelijk. Dit aspect behoeft dan ook niet verder te worden beoordeeld.

Leidingen: Hoogspanningleidingen

Nabij de planlocatie is geen bovengrondse hoogspanningsleiding gelegen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden.

Buisleidingen: overig

In de nabijheid van het plangebied zijn geen hogedrukaardgasleidingen of overige leidingen gelegen die een belemmering opleveren voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Industrielawaai

Het bedrijventerrein Alteveer is geen gezoneerd bedrijventerrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De geluidhinder van de bedrijven op gevoelige objecten is vastgelegd in de bestaande meldingen en vergunningen. Planologisch worden gevoelige objecten beschermd door een inwaartse zonering toe te passen. Hierop is in paragraaf 4.2 ingegaan.

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 betekende 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.

Uit onderzoek is gebleken dat slechts bij hoge verkeersintensiteiten in grotere stedelijke gebieden overschrijdingen van grenswaarden voorkomen. Aangezien dit bestemmingsplan conserverend van aard is en er op basis van het bestemmingsplan geen nieuwbouw van omvang kan worden gerealiseerd, behoeft er geen nader onderzoek ten aanzien van de luchtkwaliteit plaats te vinden. 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.

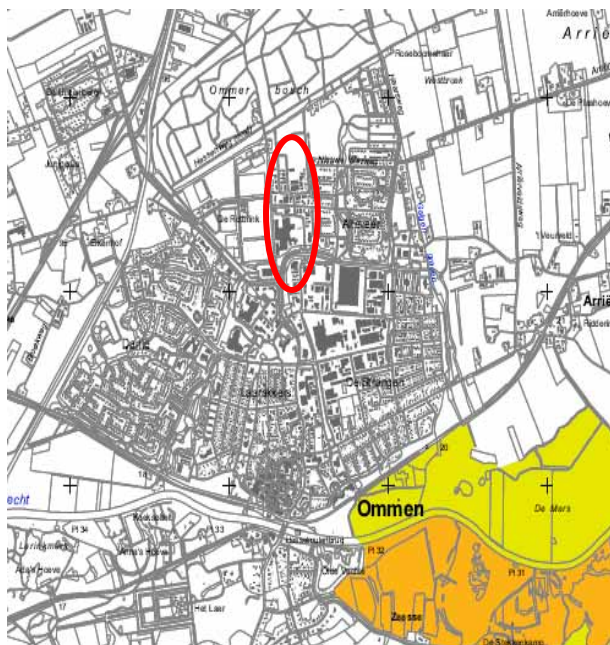
4.8 Natuur en landschap

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

Vanuit de Europese Unie is beleid geformuleerd ten aanzien van de bescherming en ontwikkeling van natuur en soorten in het kader van de totstandbrenging van een samenhangende Europese Ecologische Hoofdstructuur: Natura 2000. Twee van de regelingen die deze ecologische hoofdstructuur tot stand moeten brengen én veel gevolgen kunnen hebben voor ruimtelijke plannen zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn. De doelstelling van de Vogelrichtlijn is bescherming van en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor zeldzame en bedreigde vogelsoorten. De Habitatrichtlijn heeft tot doel de habitat van zeldzame planten- en diersoorten te beschermen. Alle thans feitelijk ecologisch belangrijke gebieden die behoren tot de nog aanwezige en in de toekomst verder uit te bouwen en te verstevigen Europese Ecologische Hoofdstructuur moeten onder de bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. De Habitatrichtlijn bevat een lijst met beschermde habitats en soorten. Op basis van deze lijsten is onderzocht welke gebieden van belang zijn voor deze soorten. De eco-

logisch belangrijke gebieden zijn aangewezen als speciale beschermingszones. Aangewezen vogel- en habitatrictlijngebieden worden juridisch beschermd. Dit betekent dat intensiveringen van het huidige gebruik en nieuwe activiteiten moeten worden beoordeeld op mogelijk schadelijke gevolgen, met inbegrip van de zogeheten externe werking. De bescherming van de gebieden is sinds 1 oktober 2005 vastgelegd in de gewijzigde Natuurbeschermingswet.



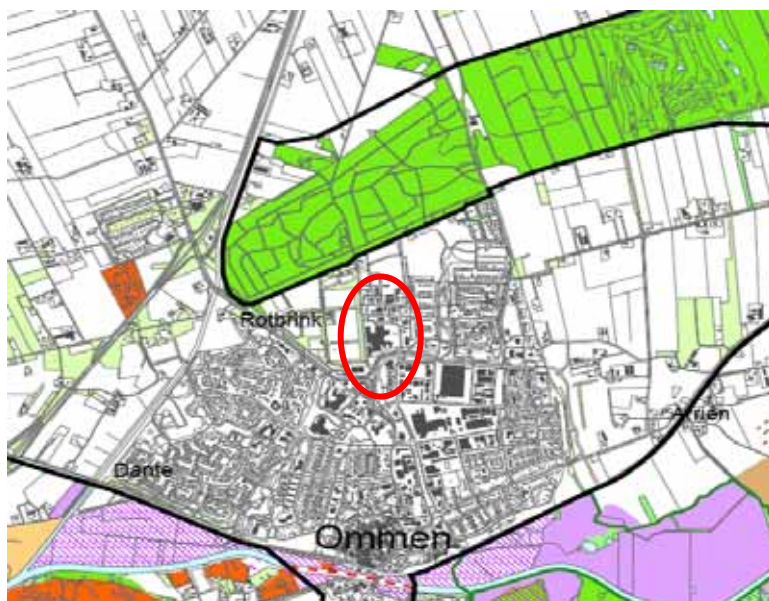
Ligging bedrijventerrein Alteveer t.o.v. Natura 2000 gebied (Vogel- en habitatrictlijngebied) Bron: website Ministerie LNV

In de omgeving van het plangebied ligt het vogel- en habitatrictlijngebied 'Vecht- en beneden-Regge'. De kortste afstand van het plangebied tot de speciale beschermingszone 'Vecht- en beneden- Regge' bedraagt circa 1,3 kilometer. Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen binnen voorliggend bestemmingsplan, mag aangenomen worden dat er geen significant negatieve gevolgen optreden voor de in de speciale beschermingszone voorkomende soorten.

Ecologische hoofdstructuur

Ten noorden van het plangebied 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.



Ligging plangebied t.o.v. de EHS (lichtgroen)

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 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.

Conclusie

Aangezien dit bestemmingsplan conserverend van aard is, hoeft er in beginsel geen onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Binnen het plan zijn wel diverse afwijkmogelijkheden opgenomen (zie ook hoofdstuk 5). Bij sloop- en bouwactiviteiten binnen het plangebied moet altijd rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot uitbreiding van bebouwing of wegen. De EHS en Natura2000 doelstellingen komen daarmee dan ook niet in gevaar.

Gezien bovenstaande vormen het aspect natuur en landschap geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Water

4.9.1 Waterbeleid

Waterplan Overijssel

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

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

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

Waterbeheerplan 2010-2015 Velt en Vecht

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

De belangrijkste elementen voor het waterbeheer zijn hieronder beschreven.

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

4.9.1 *Situatie plangebied*

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en herziet de vigerende bestemmingsplannen voor het bestaande bedrijventerrein Alteveer. De bestaande waterhuishoudkundige situatie in het plangebied wordt niet gewijzigd als gevolg van het bestemmingsplan.

Hoofdwaterleiding

In het westen van het plangebied ligt een hoofdwaterleiding van Vitens. De leiding heeft een diameter van 315 millimeter. Binnen 5 meter aan weerszijden van de leiding is geen sprake van bestaande gebouwen of een bouwvlak waarbinnen gebouwen kunnen worden opgericht. Dit bestemmingsplan maakt geen gebouwen ter plaatse van de belemmeringsstrook voor het bouwen van gebouwen mogelijk. Dit bestemmingsplan voorziet met de dubbelbestemming Leiding – Water dan ook alleen in een regeling waarmee bijvoorbeeld graafwerkzaamheden in de belemmeringsstrook voor dergelijke werkzaamheden (2,5 meter aan weerszijden van de leiding) niet zonder toestemming van de leidingbeheerder zijn toegestaan.

Bestaand oppervlakte water

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

Verhard oppervlak/waterberging

Het bestemmingsplan leidt niet tot een uitbreiding van het planologisch areaal aan verhard oppervlak dan wel bebouwing. De bestaande onbebouwde ruimte in het openbaar gebied blijft onbebouwd. Er vindt geen wijziging van de infrastructuur plaats. Extra ruimte voor het (tijdelijk) vasthouden van water is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet nodig.

Afvoer hemelwater/vuilwater

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

Grondwateroverlast

In het plangebied is in de bestaande situatie geen sprake van grondwateroverlast.

Wateradvies waterschap Velt en Vecht

In het kader van het artikel 3.1.1 overleg volgens de Wro is het waterschap om advies gevraagd. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

4.9.2 Conclusie

Het aspect water is 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. Uitsluitend bestaande (bedrijfs)woningen zijn bestemd. Daarom is geen akoestisch onderzoek nodig. 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 (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals 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 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en afwijkingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'afwijking' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

5.2 Dit bestemmingsplan

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

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

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Bedrijventerrein, Groen, Verkeer, Water en Wonen en de dubbelbestemmingen Leiding - Water en Waarde - Archeologie.

De belangrijkste bestemming in dit bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze wordt hieronder nader toegelicht. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is een onderscheid gemaakt in verschillende milieucategorieën. Op deze manier is het mogelijk om een milieuzonering neer te leggen op het bestaande bedrijventerrein, met daarbij minimale indicatieve afstanden tot hindergevoelige objecten. Het toepassen van een milieuzonering is gedaan om te komen tot een situatie waarin hindergevoelige objecten gescheiden kunnen worden van bedrijven. Bij afwijking is het mogelijk om bedrijven toe te staan die niet in de staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om bedrijven uit een hogere categorie toe te staan. Gezien de beleidsmatige taakstelling voor het bedrijventerrein zijn bijvoorbeeld bedrijven die vallen onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (grote lawaaimakers) en bedrijven die voldoen aan de activiteitsomschrijvingen in kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet toegestaan. Dergelijk bedrijven komen ook niet voor op het bedrijventerrein. Voor een toelichting op de milieuzonering wordt verwezen naar paragraaf 2.4.

Voor gebouwen geldt dat hoofdgebouwen wordt gebouwd binnen het bouwvlak en de maatvoering is op de verbeelding opgenomen. Het bebouwingspercentage is eveneens opgenomen op de verbeelding. Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen ten behoeve van bedrijfswoningen. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning. Aan deze bevoegdheden zijn aanvullende voorwaarden verbonden.

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

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

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

De regels bij de bestemming Wonen hebben betrekking op een woning in het noordwesten van het plangebied. Het hoofdgebouw wordt gebouwd binnen het bouwvlak en de maatvoering is op de verbeelding opgenomen. In de regels van de bestemming Wonen is voorts een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming Wonen in de bestemming Bedrijventerrein mits er niet meer gewoond wordt binnen de bestemming.

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

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

5.2.2 Algemene regels

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

6 Economische uitvoerbaarheid

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

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie planologisch vastgelegd. Het bestemmingsplan maakt hierbij geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk. In het noorden van het plangebied is op enkele percelen een aanduiding voor een bedrijfswoning opgenomen waar deze bedrijfswoning nog in aanbouw is. Hier is geen sprake van een nieuw bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan vinden afspraken over kostenverhaal in het kader van de wijzigingsprocedure plaats.

Het bedrijventerrein is verder door de gemeente volledig uitgegeven en de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijpmaken zijn inmiddels afgerond. Binnen de grondexploitatie is het complex per 1 januari 2010 afgesloten. De ontwikkeling van dit bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

7 Procedure

7.1 Inspraak

De Raadscommissie Ruimte van de gemeente Ommen heeft op 12 april 2011 het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Alteveer” en het beeldkwaliteitsplan “Bedrijventerrein Alteveer” vrijgegeven voor inspraak. Het voorontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben vanaf 28 april 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis. In deze inspraakperiode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van beide plannen. Hierop is één schriftelijke inspraakreactie ontvangen. Tevens heeft op 23 mei 2011 een inloopavond in de hal van het gemeentehuis plaatsgevonden.

De inspraakreactie is weergegeven in de Nota van Inspraak en Overleg en voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens is aangegeven of deze inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van de plannen. De Nota van Inspraak en Overleg is als separaat document bijgevoegd bij dit bestemmingsplan (zie bijlage 2).

7.2 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Alteveer” is verzonden aan diverse instanties ten behoeve van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening:

- 1 Provincie Overijssel, eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid;
- 2 VROM-Inspectie Oost Nederland;
- 3 Waterschap Velt en Vecht;
- 4 Ondernemers Vereniging Ommen;
- 5 Kamer van Koophandel Oost Nederland;
- 6 Veiligheidsregio IJsselland;
- 7 Vitens.

De vooroverlegreacties zijn weergegeven in de Nota van Inspraak en Overleg en voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens is aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast. De Nota van Inspraak en Overleg is als separaat document bijgevoegd bij dit bestemmingsplan (zie bijlage 2).

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben met ingang van 22 december 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De tervisielegging werd vooraf aangekondigd in het plaatselijke weekblad en in de Staatscourant. Het plan is tevens digitaal beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende die periode konden door een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren worden gebracht. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Beide plannen zijn ongewijzigd vastgesteld.