

**Bestemmingsplan “Bedrijventerrein Alteveer” en
beeldkwaliteitsplan “Bedrijventerrein Alteveer”
Nota van Inspraak en Overleg**

Inhoudsopgave

1.	Inhoud	3
1.1	Doel van deze Nota	3
1.2	Leeswijzer	3
2.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	4
3.	Inspraak	16

1. Inhoud

1.1 Doel van deze Nota

Met ingang van 28 april 2011 hebben het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Alteveer” en het beeldkwaliteitsplan “Bedrijventerrein Alteveer” gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan, alsmede op de inhoud van het beeldkwaliteitsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Alteveer” is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) toegezonden aan diverse instanties. Van zes overlegpartners hebben we een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen en er is één schriftelijke inspraakreactie ontvangen.

Deze Nota van Inspraak en Overleg inzake het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Alteveer” en het beeldkwaliteitsplan “Bedrijventerrein Alteveer” heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de inspraak- en overlegreacties en het standpunt daaromtrent van de gemeente Ommen. In deze nota worden de inspraak- en overlegreacties samengevat en beantwoord. Per reactie wordt aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Alteveer” en het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Alteveer.

Hoewel de advisering over het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Alteveer strikt genomen niet onder het overleg ex artikel 3.1.1 Bro valt -het is immers geen bestemmingsplan- is er in een eerder stadium over de inhoud van het beeldkwaliteitsplan vooroverleg geweest met de rayonarchitect van Het Oversticht. De uit dit vooroverleg voortgekomen opmerkingen van het Oversticht waren reeds verwerkt in het beeldkwaliteitsplan dat tezamen met het voorontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen. Naar aanleiding van de opmerkingen van de Ommer Ondernemers Vereniging in het kader van het vooroverleg is het beeldkwaliteitsplan op een enkel onderdeel aangepast.

1.2 Leeswijzer

De Nota Inspraak en Overleg is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 komen de reacties van de instanties uit het overleg 3.1.1 Bro aan bod. De reactie wordt kort samengevat, gevolgd door een gemeentelijke beantwoording. Na elke beantwoording is aangegeven of en in welke mate de reactie leidt tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 komt de inspraakreactie aan de orde. De ingekomen inspraakreactie is kort samengevat, gevolgd door de beantwoording van de gemeente. Indien de reactie leidt tot aanpassing of wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan, is dit na de beantwoording aangegeven.

2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Alteveer” toegezonden aan de volgende instanties:

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

Van de volgende instantie is geen reactie ontvangen: Kamer van Koophandel Oost Nederland.

Van de overige instanties is wel een reactie ontvangen. Deze reacties zijn hieronder samengevat en beantwoord.

Ad. 1 Provincie Overijssel, eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

Van de provincie Overijssel is op 13 juli 2011 een schriftelijke reactie op het voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Alteveer” binnengekomen (kenmerk: 2011/031000). Deze reactie luidt samengevat als volgt:

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 aanwezige bedrijven. Nieuwe ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Met dit plan wordt voor het plangebied aan de bedrijven en burgers een actueel en eigentijds ruimtelijk kader geboden. Met dit actuele bestemmingsplan wordt niet alleen meer rechtszekerheid geboden, maar er ontstaat ook – indien nodig – een goede basis voor het handhavingsbeleid.

In het licht van het vorenstaande juichen wij de actualisering van het bestemmingsplan toe.

Het plan draagt bij aan ons ruimtelijk beleid. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht zien wij vanuit het provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van de procedure.

Hiermee, is voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ad. 2 VROM-Inspectie Oost-Nederland

De VROM-Inspectie heeft per e-mail gereageerd op 10 juni 2011. Ze geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan voor de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf

Nationaal Ruimtelijke Beleid (RNRB).

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ad. 3 Waterschap Velt en Vecht

Het waterschap heeft per e-mail gereageerd op 23 november 2011. Ze geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen het plan.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ad. 4 Ondernemers Vereniging Ommen;

Onderstaand geven we puntsgewijs een samenvatting van de door de Ondernemers Vereniging Ommen (OVO) gemaakte opmerkingen met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan gevolgd door per onderwerp een reactie van de gemeente.

1. Bladzijde 13 toelichting voorontwerpbestemmingsplan. Punt van aandacht, volgens ons zou het aantal woningen moeten worden vastgelegd op de huidige situatie. Ja, mits klinkt ad hoc en kan onduidelijkheid in de hand werken. Mede in dit kader speelt ook het door u voorgestelde afwaarderen van milieucategorie 4 naar 3. Dit voorstel wordt door ons bestuur niet gedeeld, hier komen wij later nog op terug.

Ad. 1. Reactie gemeente

Het aantal bedrijfswoningen is geregeld in artikel 3.1.2 en gemaximeerd tot 1 per bedrijf. Op de verbeelding zijn bestaande bedrijfswoningen, bedrijfswoningen in aanbouw of waar een recht (vergund dan wel verkocht) bestaat op een bedrijfswoning zijn hierin ook opgenomen. Indien meer dan 2 bedrijfswoningen aanwezig zijn, dan moet dit terugkomen op de verbeelding. Dit is niet het geval.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Bladzijde 14 toelichting voorontwerpplan. Waarom wordt het oude Welstandsbeleid omschreven terwijl het nieuw voorgestelde beeldkwaliteitplan voor Alteveer dit deel van de Welstandsnota overneemt. In het kader van de bezuinigingen van de gemeente Ommen vragen wij ons überhaupt af of het zinvol is om voor dit bedrijventerrein wat reeds gerealiseerd is nog een beeldkwaliteitplan op te stellen. Dit zou te ondervangen moeten zijn in de algemene Welstandsnota. Middels een beeldkwaliteitplan worden de ondernemers te veel beperkt in de uitvoering van hun optimale bedrijfsvoering.

Ad. 2 Reactie gemeente

De Welstandsnota is algemeen beleid en als zodanig toegelicht. In de toelichting moet duidelijker de relatie welstandsnota- beeldkwaliteitplan worden beschreven. De aanleiding voor het beeldkwaliteitplan wordt beschreven op bladzijde 5 van het beeldkwaliteitplan:

“Daarnaast heeft de gemeente behoefte aan een beeldkwaliteitplan (bkp) voor het bestaande bedrijventerrein om hiermee de uitstraling te verbeteren van het deels verouderde bedrijventerrein. Voor de uitbreiding in het noordelijk deel is in 2004 een bkp opgesteld. Het contrast van de beeldkwaliteit is hierdoor groot met het bestaande deel”.

Op het noordelijk deel is het bkp van toepassing bij nieuwbouw en (her)inrichting van de openbare ruimte. Op het zuidelijk deel geldt dit eveneens. Aangezien hier sprake is van bestaande bouw, zal het bkp vooral bij herstructurering een rol spelen (beheers bkp). Afgesproken is dat wordt onderzocht of het bkp zodanig kan worden aangepast dat de vereisten gelden vanaf een ontwikkeling met een bepaalde omvang. Hierbij kan worden gedacht aan algehele nieuwbouw op het perceel of een bepaald bebouwingspercentage.

Conclusie

Het beeldkwaliteitplan blijft gehandhaafd wel is paragraaf 1.2 van het beeldkwaliteitplan aangepast. Hierin is onder andere aangegeven dat het beeldkwaliteitplan in eerste instantie een toetsingskader is voor grootschalige nieuwbouwonwikkelingen op de bedrijfskavels (bijvoorbeeld algehele nieuwbouw van een bedrijfsgebouw of een bedrijfswoning of een aanzienlijke uitbreiding van bestaande bebouwing (uitbreiding met meer dan 50%). Bij kleinschalige aan- of verbouw van bestaande bebouwing vindt per situatie een nadere afweging plaats in hoeverre de aan- of verbouw dient aan te sluiten op de beeldkwaliteitseisen uit het bkp of bij de bestaande bebouwing. Deze toetsing vindt plaats bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

3. Bladzijde 17 toelichting voorontwerpbestemmingsplan. In het oude bestemmingsplan uit 1989 is milieucategorie 4 mogelijk voor het westelijke deel. Waarom is dit in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan eruit gestreept? Gezien de steeds zwaarder wordende regelgeving (denk aan Natura 2000 etc.) en de moeilijkheid om na de Rotbrink nog nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen, zijn wij geen voorstander van het voornemen om milieucategorie 4 te laten vallen.

Ad. 3 Reactie gemeente

De aanleiding voor de aanpassing van de milieuzonering in het nieuwe bestemmingsplan is tweeledig:

- toepassen nieuwe categorieën en zoneringen, publicatie VNG 2009. Categorie 4 in plan 1989 valt wat betreft richtafstanden nu bijvoorbeeld in 3.2;
- beleidsmatig: de gemeente Ommen heeft geen taakstelling als het gaat om de vestiging van zware industrie. Daarom zijn de milieucategorieën in dit plan beperkt tot 1 tot en met 3.2. Alteveer richt zich op lokale en regionale bedrijvigheid. 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. De ‘Gedeelde analyse; bedrijventerreinontwikkeling (mei 2009)’ is op regionaal en provinciaal niveau afgestemd en dient ter voorbereiding voor de structuurvisie.

Conclusie:

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan. De gemeente heeft tijdens een overleg met de OVO op 19 januari 2011 haar motieven nader toegelicht.

4. Bladzijde 18 toelichting voorontwerpbestemmingsplan. Hier kunt u lezen dat een bedrijfswoning geen gevoelig object is. Dus er kan best conform oude bestemmingsplan milieucategorie 4 mogelijk worden gemaakt. Bescherming was in het huidige bestemmingsplan wel mogelijk in combinatie met milieucategorie.

Ad. 4 Reactie gemeente

Op pagina 18 staat, ongelukkig geformuleerd, dat met bedrijfswoningen geen specifieke rekening is gehouden. Hieruit kan niet worden afgeleid dat het geen gevoelige objecten zijn. Op pagina 20 is uitgelegd hoe is omgegaan met de bedrijfswoningen in het plangebied. Voor bedrijfswoningen is een lichter regime aangehouden dan voor burgerwoningen. Bestaande en vergunde bedrijfswoningen zijn aangeduid op de verbeelding.

Conclusie:

De toelichting is aangepast naar aanleiding van deze opmerking. Er wordt nu verwezen naar een lichter beschermingsregime.

5. Als vanuit de woonwijk Alteveer een zone wordt aangegeven, is duidelijk waar de maximale milieucategorieën mogelijk zijn. In het bestemmingsplan is dit niet in een toelichtend kaartje aangegeven. (Denk hierbij aan de discussie bestemmingsplan Havengebied, zone Pacton t.o.v. wonen).

Ad. 5 Reactie gemeente

Vanuit de omliggende burgerwoningen zijn de zwaardere richtafstanden gehanteerd. Voor de bedrijfswoningen zijn de lichtere richtafstanden gehanteerd. Vervolgens is in 2 stappen de zonering bepaald:

- 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.

Met betrekking tot de maximaal toegestane categorie zij verwezen naar de reactie van de gemeente onder punt 3.

Conclusie;

Deze reactie leidt tot aanpassing van het plan in die zin dat een kaartje in de toelichting is opgenomen. De gemeente heeft tijdens een overleg met de OVO op 19 januari 2011 de gekozen zonering nader toegelicht.

6. De paragraaf over milieuzonering is erg uitgebreid, te algemeen en niet toegespitst op dit plan. Voorbeeld met een kampeerterrein is niet van toepassing op bedrijventerrein Alteveer.

Ad. 6 Reactie gemeente

Deze paragraaf is inderdaad lang, maar wel compleet. De paragraaf is op het plan toegespitst. Er wordt onderbouwd welke richtafstanden zijn gehanteerd voor welke gebieden. Toch is deze paragraaf ingekort.

Conclusie

De toelichting is op dit punt aangepast. In de conclusie van paragraaf 4.2 Bedrijven en milieuzonering is kort de wijze van zoneren zoals opgenomen onder punt 5 beschreven.

7. Algemene opmerking: het gehele bedrijventerrein voorzien van de zwaarst mogelijke categorie, zodat de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.5.2 van de regels niet meer nodig is.

Ad. 7 Reactie gemeente

De bedoelde wijzigingsbevoegdheid voorziet in een mogelijkheid om hogere categorieën toe te kennen voor omliggende bedrijfspercelen, indien de situatie ontstaat dat in de toekomst het woonperceel Rotbrinkweg 15 eveneens de bestemming Bedrijventerrein krijgt (het bestemmingsplan bevat namelijk een wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel). Voor de discussie over de maximaal toegestane categorie wordt verwezen naar de reactie van de gemeente onder punt 3.

Conclusie

Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen van het plan.

8. Archeologie. Het gehele plangebied heeft dubbelbestemming “archeologische verwachtingswaarde”. Dit is veel te gek, want bij realisatie van het bedrijventerrein “Alteveer” in de afgelopen jaren is de grond geroerd en moet bij de gemeente dus bekend zijn of er wel of niet wat is gevonden. Als u als gemeente dit onderdeel wilt opnemen gaan wij ervan uit dat u op voorhand een indicatief onderzoek doet, zodat ondernemers op bedrijventerrein Alteveer in de toekomst niet onnodig op kosten worden gejaagd. De OVO adviseert dit nader te onderzoeken en bij voorkeur deze dubbelbestemming van de plankaart te verwijderen.

Ad. 8 Reactie gemeente

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook het aspect Archeologie in de overwegingen betrokken te worden. Er moet blijkens het gemeentelijk beleid rekening worden gehouden met een (middel)hoge verwachtingswaarde. Dit beleid vloeit rechtstreeks voort uit de wettelijke plicht op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg wat voortbrengt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan onder andere rekening moet worden gehouden met verwachtingswaarden.

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 zogenaamde dubbelbestemming. Bij toekomstige ontwikkelingen met een bepaalde omvang geldt op grond van deze dubbelbestemming een onderzoeksplicht.

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).

Conclusie:

Deze opmerking leidt in essentie niet tot aanpassing van het plan; de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" wordt gehandhaafd. In de regels is opgenomen dat de ingreep betrekking heeft op een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een diepte van meer dan 50 centimeter.

9. Externe veiligheid. Uitgebreid omschreven. Er is rekening gehouden met het vulpunt van Schuurhuis, dit mag alleen 's nachts gevuld worden. Omdat dit zo is omschreven is er geen reden te bedenken waarom Larcom dusdanig exact op de plankaart moet worden aangegeven. De OVO adviseert het bouwblok van Larcom te vergroten en logischer vorm te geven.

Ad 9. Reactie gemeente

De situatie rond externe veiligheid en het LPG-vulpunt is aan de orde geweest bij het concept bestemmingsplan. Bij het definitieve bestemmingsplan is geconstateerd dat er een omissie zit op de provinciale risicokaart en het gemeentelijk veiligheidsbeleid wat betreft de plaatsgebonden risicocontour. De contour is daarom terug gebracht van 110 m naar 45 m. Wat betreft de verantwoording van het groepsrisico in relatie tot de bouwvlakken is door het stedenbouwkundig bureau SAB een nader advies opgesteld. Uit dit advies blijkt dat de bouwvlakken van Larcom gewijzigd kunnen worden, waarbij de afstand van het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan niet dichter op het LPG-vulpunt kan worden geplaatst.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze opmerkingen is de plaatsgebonden risicocontour aangepast van 110 m naar 45 m. De bouwvlakken van Larcom zijn vergroot. Zowel de toelichting als de verbeelding is op dit onderdeel aangepast.

10. Leidingen. Is dit wel op een juiste wijze omschreven. Hoe zit het met gas, water, electra, etc.

Ad. 10. Reactie gemeente

De paragraaf externe veiligheid is in de toelichting uitgebreid met de mededeling dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen die vanuit het aspect externe veiligheid relevant zijn voor het bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze opmerking leidt tot een geringe aanpassing van de plantoelichting in voornoemde zin.

11. Bladzijde 28 toelichting voorontwerpbestemmingsplan. Hier staat expliciet omschreven dat dit bestemmingsplan conserverend is. Wat als er een aantal

bedrijven zouden verhuizen en hier een nieuw bedrijf zou willen vestigen met veel werkgelegenheid. Dan zou de gemeente Ommen dit moeten toejuichen en mag de Natuurwetgeving geen belemmering opleveren. Graag vraagt de OVO de gemeente om haar reactie daarop.

Ad. 11. Reactie gemeente

Bij de vestiging van een nieuw bedrijf moet worden voldaan aan het bestemmingsplan. Binnen de toegestane categorieën is de vestiging van diverse bedrijven mogelijk. Werkgelegenheid vormt hierbij geen toetsingskader. Wetgeving op het gebied van milieu en flora en fauna is naast het bestemmingsplan van toepassing (Activiteitenbesluit, Flora- en faunawet). Tijdens het op 19 januari 2011 gehouden overleg met de OVO is de flexibiliteit van het plan toegelicht.

Conclusie:

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

12. Ecologische Hoofdstructuur. Staat deze nog op een juiste wijze beschreven in de plantoelichting? Dit mede gezien in het licht van de huidige discussie m.b.t. de EHS welke door Staatssecretaris de heer Bleeker is aangezwengeld.

Ad. 12 Reactie gemeente

Er heeft nog geen aanpassing van de provinciale structuurvisie Omgevingsvisie Overijssel op dit punt plaatsgevonden. De status van de EHS is daarom nog steeds ongewijzigd.

Conclusie:

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

13. Water. Wat betekent de opmerking “open terrein”?

Ad. 13. Reactie gemeente

Het gaat hier om de vraag of het bestemmingsplan planologisch gezien meer bebouwing toe staat. Met het open gebied wordt de bestaande onbebouwde/onverharde ruimte in het openbaar gebied bedoeld. Dit onderwerp is toegelicht in het overleg met de OVO op 19 januari 2011. Voorts zal het onderwerp worden verduidelijkt in de toelichting.

Conclusie:

Gelet op het bovenstaande zal de toelichting op dit punt worden aangepast.

14. Wijze van bestemmen. In het algemeen deel staat te veel algemene informatie, maar voor de specifieke bestemmingen is te weinig achtergrondinformatie opgenomen. Paragraaf 5.2.1. kan langer en paragraaf 5.1 kan veel korter.

Ad. 14. Reactie gemeente

Wij achten het niet wenselijk om hier de regels in een beschrijvende vorm over te nemen. De milieuzonering bij de bestemming “bedrijventerrein” is reeds uitgelegd in paragraaf 4.2 Bedrijven en milieuzonering. De onderbouwing van de bestemmingen is gegeven in de gehele bestemmingsplan-toelichting. De wijze van bestemmen is hierbij een toelichtend onderdeel. Voor de milieuzonering zal in de toelichting worden verwezen naar de betreffende paragraaf milieuzonering.

Conclusie:

Aan deze opmerking wordt deels tegemoet gekomen. De toelichting is op dit onderdeel

aangepast.

15. Waarom zijn speelvoorzieningen mogelijk op dit bedrijventerrein?

Ad. 15. Reactie gemeente

De mogelijkheid van speelvoorzieningen op een bedrijventerrein is niet wenselijk. Gelet daarop hebben wij de redactie aangepast en speelvoorzieningen uitgesloten.

Conclusie:

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen. De functie speelvoorzieningen is uit de bestemmingen “Groen” en “Verkeer” geschrapt.

16. Bladzijde 37 toelichting. Kostenverhaal in verband met wijzigingsprocedures. De gemeente Ommen hoeft geen inspanningen meer uit te voeren anders dan de te volgen procedure. Hiervoor zijn de leges. Zie 2^e alinea. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd. Wij vinden het als OVO onacceptabel dat de gemeente Ommen bovenop de leges nog meer kosten bij de ondernemers in rekening wil brengen. De OVO verzoekt om deze tekst aan te passen.

Ad. 16 Reactie gemeente

De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan is een wettelijke plicht. De mededeling hierover in de plantoelichting is een objectieve uitspraak. Het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan is pas bij toepassing van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid aan de orde. De OVO loopt hier met haar opmerking op vooruit. Gelet op het voorgaande zullen wij de tekst over deze wettelijke verplichting laten staan en geen uitspraken doen over het anderszins verzekeren van de exploitatiekosten. Van welke exploitatiekosten sprake is, hangt namelijk af van het specifieke project dat op dit moment nog niet kan worden gedefinieerd.

Conclusie:

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

17. Regels in art. 1.8 beschrijving aanvullend archeologisch onderzoek is veel te uitgebreid, zie bovenstaande opmerkingen m.b.t. Archeologie. De OVO verzoekt dit artikel aan te passen. Hetzelfde geldt voor de bepalingen in de regels in art. 1.10 en artikel 1.28. In feite verzoekt de OVO alle regels met betrekking tot archeologie aan te passen en bij voorkeur te schrappen.

Ad. 17 Reactie gemeente

Zie reactie onder punt 8.

Conclusie

Deze opmerkingen leiden in essentie niet tot aanpassing van het plan; de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” en de daarbij behorende begrippen worden gehandhaafd. In de regels is opgenomen dat de ingreep betrekking heeft op een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een diepte van meer dan 50 centimeter.

18. Regels artikelen 1.17 en 1.33 zijn volgens de OVO niet specifiek voor dit bestemmingsplan en veel te algemeen, dus niet toepasbaar in de praktijk.

Ad. 18 Reactie gemeente

Deze regels zijn noodzakelijk vanuit oogpunt van externe veiligheid in verband met het in het plan gesitueerde LPG-vulpunt.

Conclusie

In verband met de aanwezigheid van een LPG-vulpunt zal het plan op dit punt niet worden aangepast.

19. Regels artikel 3.1.1, zelfde opmerkingen als bij blz. 17 en 18 toelichting. Waarom zijn bedrijven niet zo ruim bestemd als milieutechnisch mogelijk is? Deze regeling beperkt de ondernemers te veel. De OVO verzoekt derhalve om aanpassing.

Ad. 19. Reactie gemeente

De discussie over de maximale toegestane milieucategorie is gevoerd onder punt 3. De wijze van zonering is uitgelegd onder punt 5. Wij verwijzen hier dan ook naar.

Conclusie:

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

20. De bedrijven zijn veel te specifiek bestemd qua milieucategorie waardoor uitbreidingen een probleem zullen geven in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan.

Ad. 20 Reactie gemeente

De discussie over de maximale toegestane milieucategorie is gevoerd onder punt 3. Wij verwijzen hier dan ook naar.

Conclusie:

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

21. De bedrijven zijn qua bouwvlak veel te specifiek bestemd, waardoor uitbreidingen op eigen perceel vaak een probleem zullen geven. De OVO geeft er de voorkeur aan om zoveel mogelijk bebouwingsoppervlak toe te staan omdat het hier een bestaand bedrijventerrein betreft en er dus door veel door de ondernemers op eigen perceel zal worden uitgebreid.

Ad. 21 Reactie gemeente

De bouwvlakken zijn op basis van het bkp en, deels op basis van het geldend plan bepaald. Op de verbeelding is hierbij voor het zuidelijk deel uitgegaan van de bestaande voorgevelrooilijnen. Langs de groengebieden door het plangebied zijn de bouwgrenzen strakker gelegd.

Tijdens het overleg met OVO op 19 januari 2011 is afgesproken om waar mogelijk een afstand van 5 m tot de perceelsgrens te hanteren. Voor het zuidelijk deel heeft in verband met de veiligheidszone rond het LPG-vulpunt een nadere studie plaatsgevonden. Zie hiervoor onze reactie onder punt 9.

Conclusie:

De verbeelding is n.a.v. deze opmerking aangepast.

22. Bebouwingspercentages zijn soms aangegeven, soms niet, dat verschilt per keer.

De OVO geeft er de voorkeur aan om zoveel mogelijk bebouwingsoppervlak toe te staan omdat het een bestaand bedrijventerrein betreft en dus veel door de ondernemers op eigen terrein zal worden uitgebreid.

Ad. 22 Reactie gemeente

Op de verbeelding zijn verschillende vlakken aangegeven. Per vlak is een bebouwingspercentage opgenomen. Dit percentage geldt voor ieder afzonderlijk bouwperceel binnen het vlak.

Conclusie:

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

23. De bouwhoogte is per bouwperceel aangegeven. Dit geeft ook een rommelig beeld, zorg dat overal de bouwhoogte hetzelfde is.

Ad. 23. Reactie gemeente

De bouwhoogte is afgestemd op de beoogde hoogte in het bkp (verschillende deelgebieden). Waar sprake is van een hogere hoogte is een aanduiding met afwijkende maten opgenomen. Wij kunnen ons goed voorstellen dat de goot- en bouwhoogte waar mogelijk worden geüniformeerd.

Bijvoorbeeld: indien bij twee delen van een bouwvlak de bouwhoogte slechts 1 meter verschilt, is het zonder mogelijk om hier van de maximale maat uit te gaan. Deze uniformering zal in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Conclusie:

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen. De uniformering in goot- en bouwhoogte is verwerkt in het bestemmingsplan.

24. Artikel 5. Toevoegen dat lichtmasten tot 6 meter binnen deze bestemming ook mogelijk zijn.

Ad. 24 Reactie gemeente

In het voorontwerpplan was geen bouwhoogte vastgelegd. Thans is de bouwhoogte vastgelegd op 6 meter.

Conclusie:

Aan deze opmerking is tegemoet gekomen, de regels zijn op dit punt aangepast.

25. Dan tot slot een algemene opmerking betreffende het beeldkwaliteitplan, zoals ook al bij punt 2 (m.b.t. blz. 14 plantoelichting is aangegeven. De gewenste beeldkwaliteit is modern, de foto's zijn over het algemeen niet passend bij de aanwezige bebouwing. In het beeldkwaliteitplan wordt ook niets genoemd over de aanwezige bedrijfswoningen (evt. te bouwen). De foto's over de gewenste beeldkwaliteit zijn over circa 5 jaar ook weer achterhaald. Samengevat luidt ons advies om het beeldkwaliteitplan niet vast te stellen. Hooguit een paar algemene regels opnemen in uw Welstandsnota. Wij erkennen wel het belang dat het bedrijventerrein kwaliteit en eenheid uitstraalt.

Ad. 25 Reactie gemeente

Het beeldkwaliteitplan geeft de gewenste kwaliteit aan. De referentiebeelden zijn deels gebaseerd op de bestaande bebouwing (foto's van bestaande bebouwing, inclusief bestaande bedrijfswoning, zie bijvoorbeeld pagina 18) en referentiebeelden met foto's van andere projecten. Het zijn ook vaak details die uit referentiefoto's relevant zijn (zie

bijvoorbeeld middelste foto op pagina 22).

Tijdens het gesprek met de OVO heeft de gemeente aangegeven dat de gemeente wil vasthouden aan de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan.

Ambtshalve aanpassingen voorontwerpplan n.a.v. overleg OVO d.d. 19-01-11.

Naar aanleiding van het overleg met de OVO op 19 januari 2011 heeft de gemeente twee kopieën van de regels overhandigd met gewenste aanpassingen. Het betreffen:

De aan te passen regeling voor archeologie (is behandeld bij punt 8);

De afstand tot de zijdelingse perceelgrens, te wijzigen van 5 m naar 2,5 m (artikel 3.2.3).

Conclusie:

Deze aanpassingen zijn in de regels van het ontwerpplan verwerkt.

Ad. 6 Veiligheidsregio IJsselland;

Namens het dagelijks bestuur van de Veiligheidsregio IJsselland zijn de volgende opmerkingen gemaakt over het voorontwerpbestemmingsplan Alteveer.

Op basis van artikel 13, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft de Veiligheidsregio het volgende advies:

1. Dit plan te toetsen aan het gemeentelijk beleid externe veiligheid (EV – Visie)
2. In dit plan aan te geven wat de maximale bestemmingsplancapaciteit is, met name binnen het effectgebied van het LPG-tankstation.
3. Voorgenomen uitbreiding danwel nieuwvestiging van bedrijven binnen het effectgebied de externe veiligheidssituatie alleen na overleg met de hulpdiensten toe te staan.
4. Aan de beoordeling voor het toestaan van nieuw te bouwen bedrijfswoningen, toe te voegen dat ook zal worden beoordeeld of een dergelijke woning vanuit het oogpunt van externe veiligheid toelaatbaar is.
5. Eventueel nieuw te bouwen bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen op minimaal 2,5 meter van de perceelsgrens te projecteren in verband met de brandveiligheid.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is getoetst aan het gemeentelijk beleid externe veiligheid (EV – Visie). Deze toetsing heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In het gemeentelijk beleid externe veiligheid is voor het LPG tankstation een plaatsgebonden risicocontour opgenomen van 110 m. De PR contour in het bestemmingsplan was gebaseerd op de provinciale risicokaart en het externe veiligheidsbeleid van de gemeente. Nadien is in het bestemmingsplan de PR contour 45 m opgenomen, zodat deze contour overeenkomt met de vergunde situatie ter plaatse van het LPG-tankstation. In navolging op deze aanpassing is de provinciale risicokaart aangepast. 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. Toetsing aan het aspect externe veiligheid volgt bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Om hierbij het belang van externe veiligheid te benadrukken, is in de wijzigingsvoorwaarden opgenomen dat aan het aspect externe veiligheid moet worden getoetst. Het effectgebied van het LPG-tankstation bedraagt 290 m. 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. Eventueel nieuw te bouwen bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen

worden op minimaal 2,5 meter van de perceelsgrens geprojecteerd.

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.

Conclusie:

Aan deze opmerkingen is tegemoet gekomen. De toelichting is op dit onderdeel aangepast. In de regels is de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bepaald op minimaal 2,5 meter. Bovendien is in de wijzigingsvoorwaarden voor een nieuwe bedrijfswoning expliciet opgenomen dat aan het aspect externe veiligheid moet worden getoetst.

Ad. 7 Vitens

Gewezen wordt op de aanwezigheid van een hoofddrinkwaterleiding in het plangebied aan de westzijde van de Oude Vlierweg overgaand in de Rotbrinksweg. De leiding is van belang voor de drinkwatervoorziening van Ommen vanaf het productiebedrijf Witharen.

Reactie gemeente

Er heeft telefonisch overleg plaatsgevonden met Vitens. Hierin is afgesproken besproken dat het bestemmingsplan ter plaatse van de belemmeringsstrook voor het bouwen van gebouwen (5 meter aan weerszijden van de leiding) geen gebouwen mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan voorziet met de toevoeging van 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.

Conclusie;

Aan deze opmerkingen is tegemoet gekomen. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen.

3. Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakprocedure heeft het voorontwerp bestemmingsplan “Bedrijventerrein Alteveer” gedurende 6 weken, vanaf 28 april 2011 tot en met 8 juni 2011, ter inzage gelegen voor inspraak. In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan. Hierop is één schriftelijke inspraakreactie ontvangen. Deze is hieronder weergegeven gevolgd door een reactie van de gemeente. Tevens is aangegeven of deze inspraakreactie heeft geleid tot aanpassingen van het plan. Er zijn geen mondelinge inspraakreacties ingediend.

1. Inspreker 1 (binnengekomen op 1 juni 2011)

Samenvatting

Inspreker verzoekt aan de gemeente om hem expliciet te bevestigen dat er een woonbestemming zit op het adres Vermeerstraat 14, 7731 SM Ommen.

Reactie gemeente

Het bij inspreker in eigendom zijnde perceel aan de Vermeerstraat 14 is thans planologisch geregeld in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Alteveer (vastgesteld door de gemeenteraad van Ommen d.d. 30 maart 1989 kenmerk: RO37841), goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel d.d. 21 november 1989 (kenmerk RGP 89/762). Het perceel Vermeerstraat 14 is daarin bestemd tot “Bedrijfsdoeleinden”. Van een woonbestemming op dit adres Vermeerstraat 14 is derhalve geen sprake.

Wel is het zo dat er op basis van het geldende plan “Alteveer” binnen deze bedrijfsbestemming bebouwing met niet meer dan één dienstwoning per bedrijf is toegestaan. Dus voor zover inspreker met een woonbestemming op zijn perceel heeft bedoeld de mogelijkheid om ter plaatse een bedrijfswoning te mogen bouwen dan kan dit op basis van het geldende plan worden bevestigd.

Zoals bekend zijn wij bezig met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan “Bedrijventerrein Alteveer”. Momenteel zijn wij bezig met de verwerking van de inspraak en overlegreacties en de aanpassing van het voorontwerpplan tot een ontwerpplan. Binnen de bestemming “Bedrijventerrein” is een aanduiding opgenomen voor de bestaande bedrijfswoningen en de bedrijfswoningen in aanbouw. Voor het perceel van inspreker is geen aanduiding “bedrijfswoning” opgenomen, aangezien voor zover ons bekend ter plaatse geen bedrijfswoning aanwezig is. Bovendien is zijn de huidige bedrijfsgebouwen tot op de rooilijnen gebouwd, zodat ter plaatse ook niet de fysieke ruimte voor een bedrijfswoning aanwezig is. Het bouwvlak is nagenoeg volledig volgebouwd.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande bestaat er voor de gemeente geen aanleiding om op de verbeelding ter plaatse van het perceel van inspreker een aanduiding “bedrijfswoning” op te nemen. Mocht inspreker in de toekomst toch behoefte hebben aan een (in pandige) bedrijfswoning dan kan hij hiervoor een beroep doen op de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, waarmee burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning waar deze nu niet is toegestaan. Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.