

uitwerkingsplan

regionaal bedrijven- terrein Twente (RBT) 1e tranche

gemeente Almelo

29 juli 2008

projectnummer 80175

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	ALGEMEEN	1
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	1
1.3	SITUATIE EN LIGGING	2
2	ONDERZOEK	3
2.1	INLEIDING	3
2.2	BESTAANDE SITUATIE	3
2.3	HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE	5
2.4	GELDEND BELEID	7
2.5	MILIEUASPECTEN	10
2.6	VEILIGHEID EN HULPVERLENING	18
2.7	INFRASTRUCTUUR	21
3	UITGANGSPUNTEN	23
3.1	INLEIDING	23
3.2	STEDENBOUWKUNDIGE VISIE RBT	23
3.3	PLANBESCHRIJVING 1 ^E TRANCHE	28
4	JURIDISCHE PLANOPZET	32
4.1	INLEIDING	32
4.2	JURIDISCHE SYSTEMATIEK	32
4.3	BESCHRIJVING PER BESTEMMING	33
5	FINANCIEEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID	42
6	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	43
6.1	VOOROVERLEG	43
6.2	INSPRAAK	43
6.3	ZIENSWIJZEN	43

BIJLAGEN

- *advies van Het Overzicht, 22 augustus 2007*
- *algemene toelichting op staat van bedrijfsactiviteiten*
- *staat van bedrijfsactiviteiten van het geldende bestemmingsplan*
- *staat van horeca-activiteiten van het geldende bestemmingsplan*
- *plankaart D van het geldende bestemmingsplan*

1 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

De provincie Overijssel heeft in haar nota Ruimte voor Bedrijvigheid (1997) de wens uitgesproken om voldoende ruimte te creëren om de provinciale economie nieuwe impulsen en kansen te geven. In deze nota wordt tevens de noodzaak tot een intensievere regionale samenwerking benadrukt. Door middel van het Regionaal Platform Bedrijventerreinen is inhoud gegeven aan deze regionale samenwerking. Dit platform is van mening dat een nieuw bedrijventerrein met een (boven)regionale uitstraling noodzakelijk is om invulling te geven aan bovenstaande ruimtevraag.

De ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein Twente (RBT) langs de A35 te Almelo moet in de gewenste ontwikkeling voorzien en zal ruimte bieden aan circa 130 hectare netto hoogwaardig en grootschalig bedrijventerrein. Hiervoor is in 2006 het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente "RBT" door de gemeenteraad van Almelo vastgesteld.

Het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente "RBT" voorziet wat betreft het beoogde bedrijventerrein in uit te werken bedrijfsbestemmingen en in directe bestemmingen voor de hoofdstructuur (wegen en groen). Het bestemmingsplan wordt in fasen uitgewerkt. Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in de eerste uitwerking van het bestemmingsplan. Het betreft een uitwerking voor de 1^e tranche gelegen ten oosten van de Pastoor Ossestraat.

1.2 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- toelichting;
- voorschriften;
- plankaart (plankaarten A, B en C);
- bijlagen:
 - *advies van het Oversticht;*
 - *algemene toelichting op staat van bedrijfsactiviteiten van het geldende bestemmingsplan;*
 - *staat van bedrijfsactiviteiten van het geldende bestemmingsplan;*
 - *staat van horeca-activiteiten van het geldende bestemmingsplan;*
 - *plankaart D van het geldende bestemmingsplan.*

De toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de haalbaarheid van het plan behandeld met thema 's als beleid, milieu, etc. In hoofdstuk 3 wordt het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Hierin worden de bepalingen in de voorschriften uitgelegd. Tot slot komen in het vijfde en laatste hoofdstuk respectievelijk de financieel economische haalbaarheid en de resultaten van inspraak en overleg aan de orde (maatschappelijke haalbaarheid).

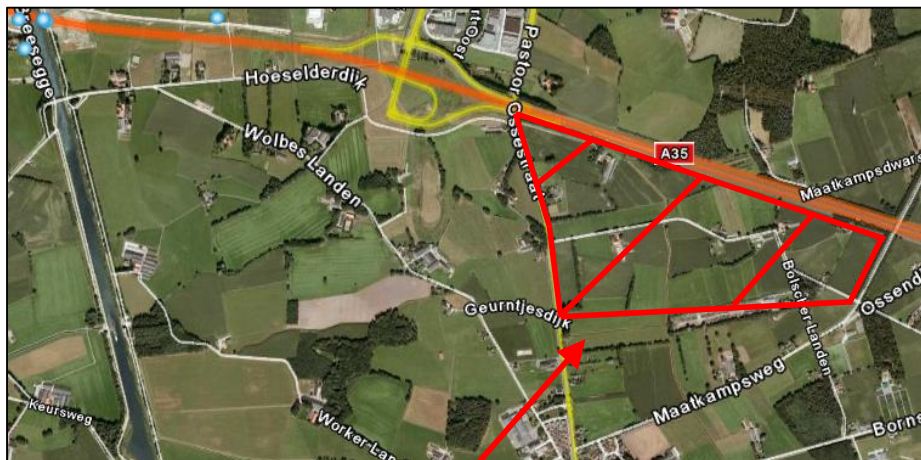
De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de voorschriften zijn regels opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juist beheer alsmede een juiste ontwikkeling van het plangebied.

Als bijlagen bij de toelichting van het plan zijn, ter vergroting van de leesbaarheid van het uitwerkingsplan, enkele stukken van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het betreft onder andere de staat van bedrijfs- en horeca-activiteiten en plankaart D met waardevolle bomen.

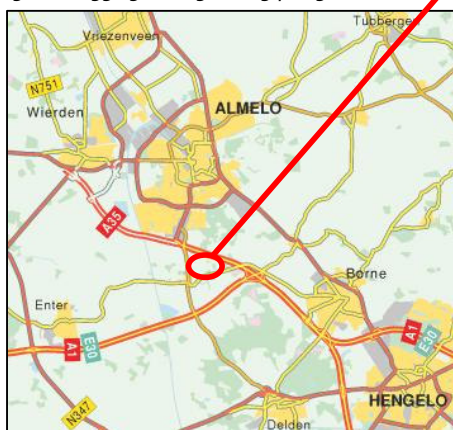
1.3 SITUATIE EN LIGGING

De 1^e tranche betreft een locatie langs de A35 ten zuiden van de kern Almelo. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 45 hectare. Dit nieuw te realiseren industrieterrein wordt aan de noordzijde begrensd door de reserveringszone (inclusief beheersgrenzen van Rijkswaterstaat) van de A35 en de verlengde A35. Aan de westzijde vormt de Pastoor Ossestraat en de daarbij behorende groenstructuur globaal de grens. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de zuidelijke perceelsgrens van percelen aan de Bolscher Landen en aan de oostzijde door de bermstrook langs de Maatkampsweg.

In de onderstaande afbeelding zijn globaal de grenzen van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de plankaart.



globale ligging en begrenzing plangebied



2 ONDERZOEK

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk komt de haalbaarheid van het plan aan de orde. De haalbaarheid van dit uitwerkingsplan is aangetoond in het geldende bestemmingsplan, waar het uitwerkingsplan onderdeel van uitmaakt. Voor dit bestemmingsplan zijn alle relevante onderzoeken uitgevoerd, waarbij het plangebied als onderdeel van dit bestemmingsplan ook is betrokken. In dit hoofdstuk wordt wat betreft toetsing aan het ruimtelijk beleid en de onderzoeken dan ook volstaan met een korte beschrijving van de resultaten en de conclusie voor het gehele bedrijventerrein RBT. Waar nodig wordt ingezoomd op het plangebied voor de 1^e tranche. De tekst is derhalve grotendeels ontleend aan het geldende bestemmingsplan.

2.2 BESTAANDE SITUATIE

ontstaansgeschiedenis en bodemgesteldheid

Het plangebied vertoont nog enkele kenmerken van het heideontginningslandschap. De schaal van dit gedeelte is groter dan het overige gebied van het RBT. Vanaf het eind van de negentiende eeuw werden hier tal van nieuwe boerderijen gesticht door de ontginning van "de velden". De waterhuishouding werd aangepast, nieuwe boerderijen werden gesticht en er ontstond een strakke rechthoekige verkaveling. Het microreliëf in het plangebied varieert tussen de 9.50 m+NAP en de 11.00 m+NAP.

verkeersstructuur

Het plangebied wordt vanaf het rijkswegennet ontsloten via de afrit van de A35 en de Pastoor Ossestraat. In de huidige situatie is de Pastoor Ossestraat de belangrijkste ontsluitingsweg. Dit is de doorgaande weg van Bornerbroek naar Almelo. Het plangebied wordt tevens ontsloten door de Bolscherlanden. De Krikkerven wordt onttrokken voor het autoverkeer.

water

oppervlaktewater

In het plangebied liggen verschillende waterlopen. De watergang die de zuidgrens vormt van het plangebied is de Bornebroekse waterleiding (het toekomstige tracé van de Doorbraak). Deze stroomt via een onderleider onder het Twentekanaal door. Het noordelijke deel van het plangebied watert via een watergang in westelijke richting af. Uiteindelijk zal ook deze watergang via de onderleider van de Bornebroekse waterleiding (na realisatie van de Doorbraak, via de Doorbraak) onder het Twentekanaal afwateren.

De bestaande A-watergangen zorgen voornamelijk voor de afwatering van het gebied ten noorden van de Rijksweg A35 en deels voor de afwatering van de agrarische gronden binnen het plangebied.

grondwater

Uit de grondwaterkaart van Nederland blijkt dat in het plangebied deels op minder dan 10 m beneden maaiveld een tertiaire kleilaag voorkomt. De diepte van deze laag neemt in westelijke richting toe, tot meer dan 20 m beneden maaiveld. Vanaf maaiveld, tot aan de tertiaire laag bestaat de grond uit matig tot goed doorlatend zand. Op basis van de bodemopbouw is deze ingedeeld in een aantal goed doorlatende lagen, de watervoerende pakketten en een aantal slecht doorlatende lagen, de scheidende lagen. In een watervoerend pakket is de grondwaterstroom overwegend horizontaal en in een scheidende laag overwegend verticaal.

natuur en landschap

Het plangebied bestaat uit redelijk intensief beheerde landbouwgronden. Ten opzichte van de natuurwaarden in overig Twente heeft dit gebied in de loop der jaren al veel van haar oorspronkelijke natuurwaarden verloren.

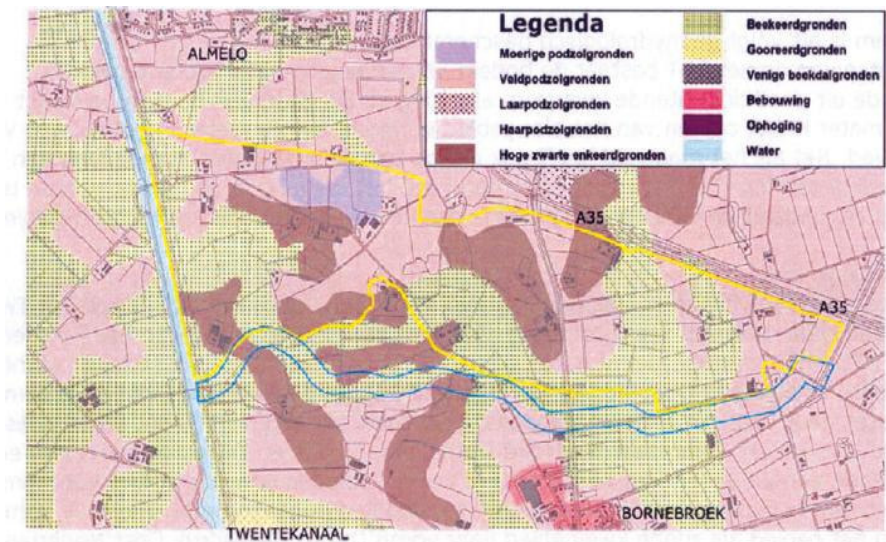
waarde landschappelijke eenheden

EcoGroen Advies heeft in de rapportage "waardering landschappelijke eenheden" (2003) de landschapselementen in het RBT-gebied gewaardeerd en wat betreft natuurwaarde ingedeeld in een viertal categorieën: eenvoudig vervangbare, vervangbare, moeilijk vervangbare en zeer moeilijk vervangbare natuur.

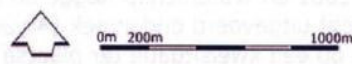
In het plangebied bevinden zich enkele vervangbare en moeilijk vervangbare natuurwaarden. Vervangbare waarden betreffen aan de akkers en kruidenrijke randen gebonden natuurwaarden. Moeilijk vervangbare waarden betreffen onder ander het beekdal van de Bornerbroekse waterleiding (tracé van de Doorbraak) en oude houtwallen.

archeologie en cultuurhistorie

In onderstaand figuur is een bodemkaart opgenomen. De hoge zwarte enkeerdgronden corresponderen met de gebieden waarvan de mogelijke trefkans voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem het hoogst is. Op verschillende plaatsen (met name langs de Pastoor Ossestraat) is sprake van een middelhoge tot hoge trefkans.



— = Plangrens
— = Doorbraak



Bodemkaart

bron: bestemmingsplan Regionaal bedrijventerrein Twente (RBT)

Aan de grillige verkaveling kan afgelezen worden hoe het gebied werd ontgonnen en in cultuur gebracht. Langs de kavelgrenzen kwamen doorgaans houtwallen voor en de erven werden omzoomd door erfbosjes van vooral eiken. Het hoevenlandschap liep vroeger door in westelijke richting. Door het graven van het Twentekanaal, in de jaren 30 van de twintigste eeuw, werd het gebied doorsneden. Ten westen van het huidige kanaal kent het gebied een veel rechtlijniger verkaveling, terwijl het RBT-gebied meer van zijn oorspronkelijke vorm heeft behouden.

transportleidingen en straalverbinding

Door het plangebied loopt een aantal bestaande gastransportleidingen. Zowel de regionale als de hoofdtransportleidingen worden verlegd naar de teen van het talud van de A35. Hiermee worden de veiligheidsafstanden tot de leidingen zoveel mogelijk buiten het bedrijventerrein geplaatst.

Gezien de beperkte bouwhoogte van 15 m, uitgezonderd de zone nabij de afrit van de A35 (20 m) en de zichtzone langs de A35 (25 m) vormt de aanwezige straalverbinding geen belemmeringen voor dit uitwerkingsplan. Langs de Zijtak van het Twentekanaal loopt een laagvliegroute. Dit kan beperkingen opleveren voor bijvoorbeeld hoge bouwwerken als windmolens. Het hoogste bouwwerk dat op basis van dit uitwerkingsplan is toegestaan betreft een telecommunicatiemast met een hoogte van maximaal 70 meter. Deze hoogte is niet belemmerend voor de laagvliegroute, omdat hiervoor wordt gemeten vanaf het peil in Enschede. Dit peil ligt precies 30 meter hoger als het peil in Almelo voor het plangebied.

bestaande bedrijven

Het bedrijf (autorecycling) de Kleine Staarman op Bolscherlanden 12 wordt gehandhaafd en ingepast in de inrichting van het RBT. Wat betreft grootte (circa 2,5 hectare) en profiel past het bedrijf binnen de beoogde en toegestane bedrijfsactiviteiten.

actuele werkzaamheden

De ontwikkeling van het bedrijventerrein is momenteel in volle gang. Naast de gangbare grondwerkzaamheden wordt momenteel gewerkt aan de aanleg van de hoofdontsluiting en de bouw van een viaduct over de Pastoor Ossestraat. Daarnaast vinden werkzaamheden voor verruiming van de zijtak van het Twentekanaal richting Almelo plaats. Langs het Twentekanaal wordt een terminal gerealiseerd.

2.3 HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE

geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het geldend bestemmingsplan Regionaal bedrijventerrein Twente "RBT". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 februari 2007. In dit bestemmingsplan zijn zowel gedetailleerde als globale bestemmingen opgenomen. Voor de gronden die bedoeld zijn voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein en gebieden met belangrijke cultuurhistorische elementen is gekozen voor uit te werken bestemmingen. Het doel van deze bestemmingen is het flexibel omgaan met de gefaseerde aanleg van het terrein in relatie tot de looptijd van het project. De uit te werken bestemmingen voor het bedrijventerrein worden in fasen uitgewerkt. Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in een eerste uitwerking voor het RBT.

uitwerkingsplan

Het plangebied heeft volgens het geldende bestemmingsplan twee uit te werken bestemmingen. Voor deze bestemmingen geldt dat bouwen uitsluitend mag plaatsvinden nadat een uitwerkingsplan is vastgesteld en goedgekeurd. Daarnaast de uit te werken bestemmingen geldt tevens een dubbelbestemming. Hieronder wordt per bestemming kort aangegeven wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn.

- *bedrijfsdoeleinden 1 (uit te werken ex artikel 11 WRO) - artikel 5 van de voorschriften*

Deze bestemming geldt voor het grootste deel van het plangebied. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven/bedrijvigheid in de milieucategorieën 3 t/m 5. Alleen bedrijven die voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten of bedrijven die beoordeeld naar de concrete bedrijfsactiviteit en invloed op de omgeving van het bedrijventerrein gelijk te stellen zijn met genoemde bedrijven zijn toegestaan. Daarnaast mogen de gronden worden gebruikt voor voorzieningen die voorkomen op een bedrijventerrein. Het gaat hier bijvoorbeeld om wegen, groenvoorzieningen en water.

Het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel ligt op 80%, met uitzondering van de doorbraakzone. Bij de doorbraakzone geldt een bebouwingspercentage per bouwperceel van 70%. Ter plaatse van de richtzone A35 geldt een maximale bouwhoogte van 25 meter en minimaal 12 meter. Ter plaatse van de doorbraakzone geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor de overige gronden geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Daarnaast zijn vanuit omgevingsaspecten nog enkele minimale bouwafstanden opgenomen ter bescherming van de omgeving. Het gaat hierbij om de afstand tot de A35 (75 meter) en de daarnaast gelegen leidingen en het landelijk gebied ten opzichte van de zuidelijke plangrens (25 meter).

- *bedrijfsdoeleinden 2 (uit te werken ex artikel 11 WRO) - artikel 6 van de voorschriften*

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven/bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 t/m 3. Alleen bedrijven die voorkomen op de Staat van bedrijfsactiviteiten of bedrijven die beoordeeld naar de concrete bedrijfsactiviteit en invloed op de omgeving van het bedrijventerrein gelijk te stellen zijn met genoemde bedrijven milieubelasting zijn toegestaan. Daarnaast mogen de gronden worden gebruikt voor voorzieningen die voorkomen op een bedrijventerrein. Het gaat hier bijvoorbeeld om wegen, groenvoorzieningen en water.

Het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel ligt op 70%. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Ter plaatse van de aanduiding "hoogteaccent toegestaan" is een hoogteaccent van 20 meter toegestaan. Daarnaast zijn vanuit omgevingsaspecten nog enkele minimale bouwafstanden opgenomen ter bescherming van de omgeving. Het gaat hierbij om de afstand tot de A35 (75 meter) en de daarnaast gelegen leidingen en het landelijk gebied ten opzichte van de zuidelijke plangrens (25 meter).

- *dubbelbestemming: leidingen - artikel 13 van de voorschriften*
Deze bestemming geldt voor het leidingentracé langs de A35. Waar deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleidingen en is het bepaalde in artikel 13 (leidingen) van toepassing. Deze bestemming gaat derhalve voor andere bestemmingen.

Met voorliggend uitwerkingsplan worden de voorgenomen ontwikkelingen van het plangebied juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

2.4 GELDEND BELEID

Vanuit het ruimtelijk beleid is het bedrijventerrein RBT reeds onderbouwd in het bestemmingsplan "RBT". Dit uitwerkingsplan betreft de realisatie van de 1^e tranche van het RBT. Voor een uitgebreide onderbouwing van het RBT wordt verwezen naar het bestemmingsplan "RBT". In dit uitwerkingsplan is volstaan met een korte samenvatting van het ruimtelijk beleid zoals in het bestemmingsplan "RBT" is beschreven. De beleidbeschrijving is aangevuld met een beschrijving van de streekplanherziening voor het RBT uit 2006.

2.4.1 rijksbeleid

Nota Ruimte

Het kabinet heeft in 2004 de Nota Ruimte vastgesteld. De Nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De Nota legt alleen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur vast.

Het RBT is gelegen in het economisch kerngebied van Twente met daarin het nationaal stedelijk netwerk Twente. Het nationale stedelijk netwerk Twente (of: 'Netwerkstad Twente') maakt deel uit van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

actieplan Bedrijventerreinen, Ministerie van EZ

In het Actieplan Bedrijventerreinen, opgesteld door het Ministerie van Economische Zaken, wordt het beleid uitgestippeld om in de komende jaren voldoende ruimte voor werken te creëren. In dit Actieplan geeft het kabinet voor de jaren 2004-2008 aan welke acties zij neemt om dit te stimuleren. Tot en met het jaar 2020 is er nog ruim 23.000 ha. nieuwe bedrijventerreinen nodig. Er is een specifiek beleid voor de zogeheten Topprojecten, die van essentieel belang zijn voor versterking van de Nederlandse economie en voor werkgelegenheid. Het effect van deze terreinen is niet alleen regionaal maar op nationale schaal voelbaar.

Het RBT is als Topproject aangewezen. Bedrijventerreinen die zijn aangewezen als topproject, voldoen aan de volgende criteria:

- het terrein heeft een bovenregionaal karakter;
- het terrein is een ruimtelijk aaneengesloten terrein met een omvang van minstens 150 bruto hectare;
- het terrein biedt voldoende ruimte voor vestiging van bedrijven in milieucategorie 4 of hoger;
- indien sprake is van een nieuw terrein, ligt het binnen de economische kerngebieden van de Nota Ruimte;
- het terrein ligt in een gebied waar nieuwe bedrijventerreinen relatief schaars zijn;
- het terrein ligt in een regio met een grote opgave voor herstructurering.

2.4.2 *provinciaal beleid*

meerjarig Economisch Uitvoeringsperspectief Overijssel (MEUP)

'In Actie voor Werkgelegenheid' is de titel van het Meerjarig Economisch Uitvoeringsperspectief Overijssel (MEUP). De provincie heeft hierin een systematiek beschreven voor de programmering van het economisch beleid en heeft de nota 'Ruimte voor Actie' uitgewerkt in doelstellingen en actielijnen ten gunste van de Overijsselse economie.

Het MEUP kent vijf actielijnen:

- 1 ruimte voor ondernemen: de provincie stimuleert een regionaal afgestemd aanbod van bedrijventerreinen en het realiseren van regionale bedrijventerreinen, zoals het RBT;
- 2 innovatie is broodnodig: de provincie stimuleert samenwerking tussen het midden- en kleinbedrijf en kennisinstellingen en zet in op ontwikkelingen als het bevorderen van het gebruik van breedband en op het kennispark Twente;
- 3 aansluiting onderwijs – arbeidsmarkt: de provincie wil met verschillende partijen op het terrein van de arbeidsmarkt samenwerken en de samenwerking tussen de arbeidsmarktpartijen en de onderwijsinstellingen bevorderen;
- 4 kwaliteitsimpuls voor recreatie en toerisme: de provincie streeft naar een verhoging van het aantal toeristen en hun bestedingen om zodoende tot een versterkte economische positie van de sector toerisme en recreatie te komen;
- 5 bereikbaarheid: de provincie richt zich op het bevorderen van een goede bereikbaarheid van de steden en bedrijven(terreinen). Het beleid voor bereikbaarheid legt de provincie vast in het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan.

Streekplan Overijssel 2000+

Het beleid ten aanzien van de economische ontwikkeling van de regio Twente kent de volgende hoofdlijnen:

- versterking van de interprovinciale en internationale samenwerking in het ruimtelijk beleid;
- de (internationale) West-Oost corridor en de (nationale) corridor tussen de Randstad en het Noorden/Noordoosten van het land, via het gebied Zwolle/Kampen, zijn structurerende elementen in het provinciale beleid. De uitbouw van de verkeersinfrastructuur is onderdeel van deze ontwikkeling, met waar mogelijk voorrang voor milieuvriendelijke vervoerwijzen;
- corridorgebonden ruimtelijke ontwikkelingen worden in de stedelijke gebieden langs de corridor geconcentreerd;
- vanuit overwegingen van versterking van de stedelijke potenties en het draagvlak voor (boven)regionale functies, bereikbaarheid en mobiliteit en van zuinig omgaan met de kroonjuwelen vindt geconcentreerde verstedelijking in de steden plaats;
- versterking van de positie van de stadsgewest Twente op het gebied van wonen, werken en voorzieningen;
- versterking van de positie van het stadsgewest Twente als netwerkstad met internationale uitstraling;
- versterking van de regionale werkfunctie van de steden door het ontwikkelen van hoogwaardige bedrijfs- en kantoorterreinen;
- goede onderlinge afstemming tussen ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en de waterhuishouding.

Ten aanzien van het ruimtelijk-economisch beleid heeft de provincie Overijssel de volgende taak- en doelstellingen geformuleerd:

- een gedifferentieerd aanbod van bedrijventerreinen, passend bij aard en schaal van de kern;
- voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven, zowel in de steden als op het platteland;
- verbreding van de Twentse economie en versterking van het stadsgewest Twente als netwerkstad;
- het optimaliseren van de economische potenties van de West-Oost corridor en de corridor naar het Noorden;
- het benutten van de uitstraling van met name dienstverlenende activiteiten uit de Randstad;
- het scheppen van voorwaarden voor een sterke land- en tuinbouwsector en alternatieve dragers op het platteland;
- het duurzaam herstructureren van bestaande bedrijventerreinen en het bevorderen van een duurzame locatiekeuze en inrichting voor nieuwe bedrijventerreinen;
- afstemming van het bereikbaarheidsprofiel van locaties op het mobiliteitsprofiel van bedrijven.

In het streekplan wordt ook ingegaan op de behoefte aan bedrijventerreinen. Geconcludeerd wordt dat er behoefte bestaat aan transport- en distributieterreinen, C-locaties en grote kavels. Gesteld wordt dat van diverse kanten de roep komt om een regionaal bedrijventerrein van in potentie flinke omvang, als belangrijke wervingsfactor bij het aantrekken van nieuwe bedrijven.

partiële streekplanherziening Regionaal Bedrijventerrein Twente

In het Streekplan Overijssel 2000+ (vastgesteld in december 2000) is aangekondigd dat voor een Regionaal Bedrijventerrein Twente een proces van locatiekeuze gaande was, dat inmiddels is afgerond. Voor het RBT is op 13 december 2006 een partiële herziening van het streekplan vastgesteld. In deze herziening is vermeld dat het gebied Almelo-Zuid als locatie voor het RBT is aangewezen. Blijkens de streekplankaart, zoals die bij de partiële herziening is gewijzigd, is het gebied voor het RBT in het streekplan aangeduid als 'grote werklocatie tot 2010' en 'regionaal bedrijventerrein'.

2.4.3 gemeentelijk beleid

structuurplan Almelo, februari 2003

In het structuurplan Almelo is vastgelegd hoe de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente de komende jaren in hoofdlijnen zal plaatsvinden. Op de structuurplankaart is het RBT opgenomen als "werken-ontworpen". Het deel van het RBT ten oosten van Pastoor Ossestraat heeft een aanduiding: "ontworpen bedrijfsgebied in landschappelijke setting". Dit geldt vanwege de ligging aan één van de voor de Almelse structuur belangrijke groene longen: Nijreesbos en Nijreeslanden. Zowel uit visueel-ruimtelijk oogpunt als uit ecologisch oogpunt (in samenhang met de doorsnijding van deze long door de Doorbraak) is het van belang deze long open te houden. In dit deel van het RBT zal dus extra aandacht besteed moeten worden aan de landschappelijke setting.

Masterplan Almelo, 11 oktober 2004

Het Masterplan Almelo is in oktober 2004 vastgesteld. Dit Masterplan is een raamwerk voor afzonderlijke plannen. Het laat de samenhang tussen die plannen zien en langs welke structuren de stad zich wil ontwikkelen.

Een kwaliteit van Almelo is de regionaal-functionele kwaliteit. Van oudsher zijn de omliggende dorpen en kernen voor de niet-dagelijkse voorzieningen op Almelo aangewezen. Deze regiofunctie wil Almelo vasthouden. Daarnaast is de samenwerking met Enschede, Hengelo en Borne in de Netwerkstad Twente van groot belang. Dit geldt evenzeer voor de samenwerking in de Regio Twente. Een van de belangrijke zaken die Almelo in deze samenwerkingsverbanden kan inbrengen is ruimte. Binnen de gemeente Almelo is voldoende ruimte om stedelijke functies voor de hele regio te herbergen, bijvoorbeeld voor het Regionaal Bedrijventerrein Twente. Dat is van belang aangezien de 'Ecologische Hoofdstructuur' de groeimogelijkheden in de zuidflank van de Netwerkstad Twente beperkt. Van de functies die Almelo kan herbergen zijn werken en wonen het belangrijkste.

In het Masterplan wordt voorzien in 280 hectare tot 2030, gedifferentieerd naar verschillende typen. Het RBT zal voorzien in circa 143 hectare voor zowel industrie, schone productie als transport en distributie.

2.5 MILIEUASPECTEN

2.5.1 milieueffectrapportage (MER)

Voor de locatiekeuze van het RBT is een MER en vervolgens een inrichtingsMER uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben als basis voor de partiële herziening van het streekplan en later het geldende bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT). De MER heeft uiteindelijk geleid tot de keuze voor het voorkeursalternatief boven het meest milieuvriendelijke alternatief. Ter nadere onderbouwing hiervan is de MER uitgebreid met een onderzoek naar het zoekgebied Almelo-Noord en is de inrichtingsMER voor de locatie RBT opgesteld.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het geldende bestemmingsplan zijn de uiteindelijke keuzes en voorwaarden opgenomen in de afspraken en bindende documenten voor de inrichting van het bedrijventerrein.

Op dit moment is het nog niet inzichtelijk welke bedrijven zich op het bedrijventerrein zullen vestigen. Indien op het bedrijventerrein een projectmer-plichtig bedrijf wordt gevestigd, wordt nader besloten over het voeren van een besluit-m.e.r. procedure voor het concrete initiatief.

2.5.2 bodem

Voordat een ruimtelijk plan kan worden vastgesteld moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen. Voor het geldende bestemmingsplan is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Om deze onderzoeken en de resultaten daarvan te inventariseren is in april 2004 een kennisdocument opgesteld¹. Hieruit blijkt dat de percelen in het oostelijk gebiedsdeel van het RBT grotendeels zijn

¹ Verhoeve Milieugroep Oost BV (april 2004), Kennisdocument bodemkwaliteit RBT

onderzocht en dat zich hier enkele verontreinigingsspots bevinden. Reeds bekende en verontreinigingen die tijdens het bouwrijp maken aan het licht komen worden tijdens het bouwrijp maken gesaneerd. De gemeente ziet daarop als bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming toe.

Een specifieke locatie binnen het plangebied van de 1^e tranche is het autosloopbedrijf Kleine Staarman (perceel Bolscherlanden 12). Dit perceel bevat bodemverontreiniging, deze wordt door middel van een provinciale milieuvergunning gecontroleerd. Ter plaatse van enige percelen is asbest aangetroffen, de aangetroffen hoeveelheden zijn dermate klein dat zij geen aanleiding geven tot nader vervolgonderzoek.

2.5.3 *geluid*

Voor de grote spoor- en verkeerswegen en de industrieterreinen is in de Wet geluidhinder (Wgh) een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidzonerings. Het zoneringsplan omvat het behouden van afstand tussen een *geluidsbron* (verkeer/industrie) en *geluidsgevoelige* gebieden en functies. Binnen een geluidszone geldt een beperking voor de nieuwbouw van *geluidsgevoelige* bestemmingen. Hieronder worden de conclusie van het onderzoek voor het bedrijventerrein en de consequenties voor de 1^e tranche beschreven.

wegverkeerslawaai

De Wgh brengt met zich mee dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien in het plangebied geluidsgevoelige functies (zoals woningen) voorkomen binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai. Aangezien zich geen geluidsgevoelige functies bevinden in de invloedssfeer van nieuwe wegen (bestaande woningen worden gesloopt ofwel de woonfunctie van te handhaven woonbouw wordt beëindigd) en geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan op het RBT is geen toetsing aan dit onderdeel van de Wgh noodzakelijk.

Voor de 1^e tranche geldt voor dit onderdeel dezelfde conclusie als voor het gehele RBT.

industrielawaai

Op het RBT kunnen bedrijven zich vestigen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Dit betreft onder meer de zogenaamde "grote lawaaimakers" zoals aangegeven in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (IVB). In verband hiermee moet om het industrieterrein een geluidszone in overeenstemming met artikel 54 en 61 van de Wgh worden vastgesteld.

Voor deze zonevaststelling en vanwege de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid van het plangebied is onderzoek gedaan naar de akoestische gevolgen van het industriellawaai². Het onderzoeksrapport is als separate bijlage bijgevoegd. In het kader van dit onderzoek is met behulp van de categorie-indeling uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzoneringsplan onderzocht welke akoestische ontwikkelingsmogelijkheden bestaan. Uitgangspunt voor het RBT is dat zich in ieder geval bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 4 en voor een beperkt deel categorie 5 mogen vestigen. Een zorgvuldige interne zoneringsplan is ingesteld om aan de normen uit de Wgh te kunnen voldoen.

² Gemeente Almelo, akoestisch onderzoek Regionaal Bedrijventerrein Twente, 31 januari 2006, nummer RBT-h-1-rap.doc

Bestaande woningen in het plangebied zullen grotendeels verdwijnen. De woningen die vanwege hun cultuurhistorische waarde blijven staan zullen een ander functie krijgen, een woonfunctie zal derhalve binnen het plangebied van het RBT niet meer voorkomen, aangezien ook dienstwoningen zijn uitgesloten. De geluidszone vormt geen onderdeel van het geldende bestemmingsplan en derhalve ook niet van onderhavig uitwerkingsplan. De geluidszone zal door middel van een partiële herziening van de omliggende bestemmingsplannen worden geëffectueerd.

Op plankaart C staat de indeling in milieucategorieën voor het aspect geluid weergegeven. Op deze kaart zijn de ruimtelijk relevante resultaten uit het geluidsonderzoek verwerkt.

Plankaart C geldt eveneens voor het uitwerkingsplan voor de 1^e tranche, waarmee wordt aangesloten op de milieuzonering uit het geldende bestemmingsplan.

hogere waarden - industrielawaai

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting van woningen bedroeg ten tijde van het onderzoek 50 dB(A). Indien wordt voldaan aan de criteria zoals vastgelegd in het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen (Bgzi) is ontheffing van de voorkeursgrenswaarde mogelijk tot 55 dB(A). In specifieke gevallen zoals vervangende nieuwbouw is een hogere ontheffing mogelijk. Het bgzi is per 1 januari 2007 opgenomen in het Besluit geluidhinder, waarbij de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ongewijzigd is gebleven.

Uit het onderzoek blijkt dat een beperkt aantal solitaire woningen, die binnen de geluidszone zijn gelegen, een hogere geluidsbelasting krijgt dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A). De geluidsbelasting wordt echter niet hoger dan 55 dB(A). Voor deze woningen zijn op grond van een nader akoestisch onderzoek hogere grenswaarden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten. De geluidzone is vastgesteld bij het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is in het kader van dat plan besloten om de ontheffing voor hogere waarden te verlenen.

2.5.4 luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit'. Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen en 3,3 hectare bruto vloeroppervlak aan kantoren.

Naast de toets vanuit de Wet luchtkwaliteit moet vanuit de Wet op de ruimtelijke ordening worden getoetst of het uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wat betreft luchtkwaliteit aanvaardbaar is om een bepaald plan op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

toets Wet luchtkwaliteit

Wat betreft de toets aan de wet luchtkwaliteit geldt dat op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden gesteld dat voor fijn stof het plan een plan 'niet in betekenende mate is'.

toets Wet op de ruimtelijke ordening

Voor het geldende bestemmingsplan is een aantal onderzoeken in verband met de luchtkwaliteit uitgevoerd. De onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van het destijds geldende Besluit luchtkwaliteit 2005. De volgende luchtkwaliteitonderzoeken zijn uitgevoerd:

- 'Onderzoek luchtkwaliteit Regionaal Bedrijventerrein Twente' van Goudappel Coffeng, d.d. 21 februari 2005.
- 'Nader onderzoek luchtkwaliteit Regionaal bedrijventerrein Twente' van Goudappel Coffeng, d.d. 26 oktober 2005.
- 'Luchtkwaliteit onderzoek Regionaal Bedrijventerrein Twente te Almelo' van Arcadis, d.d. 3 juli 2006 (dit onderzoek vervangt het gelijknamige onderzoek van 19 mei jl.).

Het laatste onderzoek gaat in op de directe invloed van het RBT op de luchtkwaliteit door de emissie van bedrijven.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat op stedelijk/regionaal niveau door de locatiekeuze en de versnelde aanleg van de A35 het leefklimaat voor de stedelijke omgeving zoveel mogelijk ontzien. Recente berekeningen hebben aangetoond dat de verkeersaantrekkende werking en de bedrijven op het RBT geen dusdanige invloed op de luchtkwaliteit hebben dat de normen worden overschreden. De eerder verwachte overschrijding langs de H.R. Holstlaan is niet meer aangetoond. Gesteld kan worden dat de resultaten uit dit onderzoek nog bruikbaar zijn voor de huidige beoordeling en dat de optredende emissie voldoet aan de huidige Wet luchtkwaliteit.

2.5.5 natuurkaders

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd gebied op basis van de Natuurbeschermingswet. Ten zuiden van het plangebied loopt een ecologische verbindingzone. Het betreft de verbindingzone Twente-Regge (Doorbraakzone).

Voor de planvorming van het RBT is een aantal veldinventarisaties uitgevoerd en zijn de natuurwaarden in beeld gebracht. Een aantal van de aangetroffen soorten en mogelijk in het gebied voorkomende soorten betreft algemene soorten waarvoor een algemene vrijstelling voor bijvoorbeeld verstoring van deze soorten geldt. Een aantal soorten is echter beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Op 2 maart 2005 is een ontheffing van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet afgegeven voor het plan. In de ontheffing is opgenomen dat de gunstige staat van instandhouding van de flora en fauna in het gebied niet in gevaar komt, mits wordt gewerkt conform de in de ontheffing voorgestelde

mitigerende en compenserende maatregelen. Deze betreffen onder andere het aanleggen van twee vleermuisbunkers in de ecologische verbindingzone van de Doorbraak.

Op het bedrijventerrein RBT worden daarnaast de moeilijk vervangbare natuurwaarden zoveel mogelijk ingepast. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het beekdal van de Bornerbroekse waterleiding (tracé van de Doorbraak), oude houtwallen, lanen en erfbeplantingen. Tevens zijn ook de solitaire waardevolle bomen op plankaart D van het geldende bestemmingsplan opgenomen.

In het kader van het geldende bestemmingsplan zijn de afwegingen in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet gemaakt. Het uitwerkingsplan voor de 1^e tranche voldoet aan de randvoorwaarden die in het geldende bestemmingsplan zijn meegegeven.

2.5.6 archeologie

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

Uit archeologisch onderzoek voor het bedrijventerrein blijkt dat de hoge zwarte enkeerdgronden corresponderen met de gebieden waarvan de mogelijke trefkans voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem het hoogst is. Op verschillende plaatsen (Pastoor Ossestraat en de Wolbeslanden) binnen het bedrijventerrein is sprake van een middelhoge tot hoge trefkans. In het geldende bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat in het kader van de uitwerkingsplannen archeologisch vooronderzoek zal worden verricht.

De provinciale kaart met archeologische waarden geeft voor het plangebied voor de 1^e tranche een hoge indicatieve waarde aan voor de gronden gelegen nabij de afrit van de A35 op de Pastoor Ossestraat. Door Het Oversticht³ is geconcludeerd dat geen navolgend archeologisch onderzoek in het plangebied noodzakelijk is. Het advies van Het Oversticht is als bijlage bij dit uitwerkingsplan toegevoegd.

2.5.7 stankhinder

Bij de inrichting van het bedrijventerrein moet rekening gehouden worden met mogelijke stank uit de omgeving. Om te bepalen of het RBT valt binnen de invloedssfeer van drie omliggende veehouderijen is een beknopt onderzoek uitgevoerd. Als eerste is gekeken naar de stankgevoeligheid van de op het RBT toegestane functies. De conclusie is dat bedrijfspanden onder omstandigheden (aantal werknemers en duur van verblijf) aangemerkt kunnen worden als stankgevoelig object met een beschermingsniveau, categorie IV.

Aan de hand van de berekende geurhindercontouren van de bestaande veehouderijen is beoordeeld of het RBT binnen de invloedssfeer van één of meerdere veehouderijen is gelegen. In dit verband is alleen de veehouderij aan de Maatkampsweg 20 relevant. Het bouwblok met bijbehorende contour is in beeld gebracht. Gebleken is dat de contour het plangebied voor het bedrijventerrein niet overlapt. De conclusie is dat het RBT niet binnen de invloedssfeer van nabijgelegen veehouderijen is gelegen.

³ Het Oversticht, Advies aanlegvergunning tijdelijke weg RBT Twente, kenmerk: 3.201.07/sw

Voor het plangebied voor de 1^e tranche geldt dezelfde conclusie als voor het gehele bedrijventerrein RBT.

2.5.8 *water*

Het plangebied maakt wat betreft de waterhuishouding deel uit van het waterhuishoudkundig plan voor het gehele bedrijventerrein. Daarom wordt in deze paragraaf de waterhuishouding beschreven en niet verder ingezoomd op het plangebied voor de 1^e tranche.

waterhuishoudkundig plan

Voor de realisatie van het bedrijventerrein is een waterhuishoudingsplan opgesteld⁴. Voor de totstandkoming van dit plan is het proces 'watertoets' gevolgd. De watertoets is een wettelijke verplichting, waarbij alle waterbeheerders worden geïnformeerd en zij mee kunnen denken over het aan te leggen watersysteem in het gebied. In verband hiermee zijn zowel gemeente als waterschap middels een workshop en een aantal overleggen bij het ontwerp betrokken. De basis voor dit plan is de uitgangspuntennotitie. De uitgangspuntennotitie is in het proces van de watertoets opgesteld en door Waterschap Regge en Dinkel en de gemeente goedgekeurd. Hieronder volgt een korte samenvatting.

uitgangspunten en randvoorwaarden

Voor het RBT geldt het principe van een duurzame inrichting van het stedelijk gebied. Dit leidt, aangevuld met specifieke doelen en randvoorwaarden voor het RBT, tot de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- voorkomen van grondwateroverlast;
- voorkomen van piekbelastingen op ontvangende watergangen. Hiertoe wordt de afvoer van de retentievoorziening naar de Doorbraak door middel van een debietregelend kunstwerk beperkt tot een maximum van 2,4 l/sec per bruto hectare;
- het scheiden van schone en vuile waterstromen;
- voorkeur voor het volgen van de geografische ligging van het terrein;
- minimale verstoring van geohydrologische relaties;
- voorkeur voor ophogen boven draineren;
- minimaal grondverzet en im- en export van bodemmateriaal;
- duurzame waterhuishouding.

gevolgen van het plan voor de waterhuishouding

De gevolgen van het plan voor de waterhuishouding bestaan uit een nieuwe inrichting die gebaseerd is op uitgangspunten die door het waterschap en de gemeente gesteld zijn. Voor een gedetailleerde opsomming wordt verwezen naar het waterhuishoudingsplan. De nieuwe inrichting van het watersysteem richt zich op het scheiden van schoon en vuil water en het niet nadelig beïnvloeden van de waterhuishouding van grond- en oppervlaktewater.

oppervlaktewater

Een belangrijk element in de oppervlaktewaterhuishouding is de zogenaamde "De Doorbraak". Deze natte ecologische zone vormt de zuidgrens van het RBT. Schoon hemelwater vanuit het RBT wordt gereguleerd afgevoerd naar de Doorbraak. Afvoerhoeveelheden en peilen worden middels retentie van oppervlaktewater en regulerende kunstwerken

⁴ Afstemming RBT en Doorbraak, water en landschap, mei 2002 en Actualisering waterhuishoudkundig ontwerp, Arcadis, september 2005

beheerst. Het RBT wordt opgedeeld in twee peilgebieden met een streefpeil van +10,00 m NAP in het oostelijke deel en +9,50 m NAP in het westelijke deel. De peilscheiding ligt net ten westen van de Pastoor Ossestraat.

grondwater

Het grondwater in het RBT en erbuiten mag niet nadelig beïnvloed worden. Door de oppervlaktewaterpeilen, maaiveldhoogtes en streefpeilen zo op elkaar af te stemmen dat de grondwaterstand niet duurzaam verlaagd wordt ten opzichte van de huidige situatie wordt aan dit uitgangspunt voldaan.

hemelwater

Schoon hemelwater van daken en schone terreinoppervlakken wordt opgevangen in ondergrondse infiltratievoorzieningen die, wanneer nodig, overstorten in retentievijvers. Het eerste afvoerwater van wegen en terreinverhardingen die potentieel verontreinigd zijn, wordt afgevoerd naar het verbeterd gescheiden stelsel (zogenaamde "first flush"). Het schone hemelwater komt zo maximaal ten goede aan het grondwater. Wegoppervlakken die niet aangesloten zijn op het verbeterd gescheiden stelsel wateren af via een berm passage naar een bermsloot om de oppervlaktewaterkwaliteit te waarborgen.

afvalwater

Het afvalwater wordt middels een verbeterd gescheiden stelsel verzameld en afgevoerd. Overstorten vinden plaats op de retentievijvers via een slibafscheider. De DWA en de HWA worden gescheiden afgevoerd. DWA gaat naar de rioolwaterzuivering Sumpel te Almelo. HWA wordt, uitgezonderd het geïnfiltreerde water, via de retentievijvers afgevoerd naar de Doorbraak.

advies waterbeheerder (WS Regge en Dinkel)

In reactie op het schrijven van Waterschap Regge en Dinkel van 26 juli 2005 zijn de volgende drie punten van belang:

- plaats van water in het plan en de ruimte voor water;
- knelpunten binnen de plangrenzen;
- knelpunten buiten de plangrenzen.

plaats van water in het plan en de ruimte voor water

Het wateroppervlak voor retentie voldoet in het oostelijke peilvak ruim voldoende bij een peilstijging van 0,5 m, in het westelijke peilvak is voldoende retentie beschikbaar bij een peilstijging van 0,60 m. De totale oppervlakte water die beschikbaar is voor retentie is 6,75 ha. In het voorontwerp van het waterhuishouding ontwerp dat ten grondslag lag aan het bestemmingsplan is de ruimte voor retentie in het westelijke deel niet optimaal afgestemd op ligging van de retentie van Rijkswaterstaat die wordt aangelegd voor de A35. In de actualisatie van het waterhuishoudingsplan is hiermee wel rekening gehouden⁵. Door in de reeds geplande groenzones meer water en tijdelijke bergingszones te projecteren is meer oppervlak voor retentie beschikbaar. Daarbij wordt uitgegaan van een gecombineerde RBT/RWS retentie zodat het ruimtebeslag het meest economisch is.

⁵ Arcadis, 9 september 2005

knelpunten binnen het RBT

Het aanleggen van een gezamenlijke retentie met Rijkswaterstaat is een punt dat door het stadium van uitvoering van het RBT niet nu opgelost kan worden. In overleg met het waterschap is besloten dat dit punt kan wachten tot de nieuwe situatie aan Rijkswaterstaat is opgeleverd en het RBT de benodigde gronden heeft verworven aan de RBT-zijde van de retentie.

De afwatering vanuit Twentepoort Oost en West zoals voorgesteld in het plan gaat uit van een gescheiden afwatering van het "landelijk" water. Het voornemen om de kwelsloot oostwaarts te verleggen langs het Twentekanaal (watergang 10-2-2-2) is in het geactualiseerde plan aan het benedenpand van de Doorbraak voor het Twentekanaal aangesloten zodat de afwatering wat betreft streefpeilen correct verloopt. Door het gekozen maaiveldniveau is grondwateroverlast niet te verwachten.

knelpunten buiten het RBT

Waterhuishoudkundige knelpunten buiten de plangrenzen zijn de wijzigingen in de afwatering in het oostelijke deel van het plangebied. De afwatering van Twentepoort Oost en aanliggende afwateringseenheden is onderwerp van studie. Dit punt wordt daarom niet uitgewerkt in het bestemmingsplan. Uitgangspunten voor het ontwerpen van een goede afwatering in westelijke richting zijn door het waterschap aangereikt. Een veldinventarisatie wordt uitgevoerd om de huidige waterhuishoudkundige situatie in beeld te brengen. Op basis hiervan wordt een ontwerpvoorstel gedaan wat met het waterschap besproken wordt.

kwel en wegzijging

In het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente "RBT" is geconcludeerd dat geen resultaten naar voren komen die duiden op een kwelsituatie ter plaatse van het onderzoeksgebied. Uit diverse andere onderzoeken (bronnen: Blauwdruk Oost Nederland, maart 2001 en waterschap Regge en Dinkel) wordt een deel van het gebied wel aangemerkt als potentieel kwelgebied. Op basis van de gegevens wordt verwacht dat alleen op de laagste delen van het plangebied kwel voorkomt en dat mogelijk via de huidige kavelsloten grondwater uit het onderliggende watervoerende pakket wordt afgevoerd. Deze situatie zal onder de invloed van de Doorbraak gewijzigd worden, vanwege het feit dat de Doorbraak ook de zandlaag in het plangebied doorsnijdt.

consequenties plangebied

De waterhuishouding binnen het plangebied voor de 1^e tranche maakt integraal deel uit van het waterhuishoudkundig plan van het gehele RBT. Onderhavig uitwerkingsplan voldoet aan het waterbeleidsplan van de gemeente Almelo, dat samen met het Waterschap Regge en Dinkel is opgesteld. Het aspect water vormt geen belemmering voor de 1^e tranche.

2.6 VEILIGHEID EN HULPVERLENING

2.6.1 *veiligheidseffectrapportage*

Voor het RBT is een veiligheidseffectrapportage opgesteld. In deze rapportage is onder andere een veiligheidsscan ten aanzien van de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, voorgestelde maatregelen en een implementatie van afspraken uit de rapportage in de planvormings- en uitvoeringsfase opgenomen. De zaken uit de rapportage die met de ruimtelijke component externe veiligheid te maken hebben worden in de paragraaf hieronder beschreven.

2.6.2 *externe veiligheid*

risicovolle inrichtingen

Het beleid inzake externe veiligheid wat betreft inrichtingen zijn wettelijke grondslag in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (hierna: Bevi). Externe veiligheid wordt in dit Bevi gedefinieerd als de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het doel van het beleid inzake externe veiligheid is deze kans binnen aanvaardbare grenzen te houden. Het Bevi geeft daartoe veiligheidsnormen en bepaalt dat het bevoegd gezag bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening dient te houden met externe veiligheid. Het Bevi maakt onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico houdt het risico in dat op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar, een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon ongeval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De richtwaarde van het plaatsgebonden risico bedraagt 10^{-6} . Dit betekent dat de kans dat iemand buiten de inrichting overlijdt ten gevolge van een ongeval in die inrichting niet hoger mag zijn dan 1 op de miljoen jaar. Dit kan grafisch worden weergegeven door een risicocontour. Voor een aantal categorieën inrichtingen is in de Regeling externe veiligheid inrichtingen een vaste veiligheidscontour vastgelegd. Voor overige inrichtingen wordt de veiligheidscontour door het bevoegd gezag bepaald. Binnen de vastgestelde contour mogen zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bevinden.

groepsrisico

Het groepsrisico is de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico wordt het groepsrisico niet vastgelegd als richtwaarde, maar als oriëntatiewaarde. In het Bevi zijn enkele oriëntatiewaarden opgenomen waarvan het bevoegd gezag gemotiveerd kan afwijken.

uitgangspunten toetsing bedrijventerrein

In de nabijheid van het bedrijventerrein zijn enkele woningen gelegen. Op basis van artikel 1 van het Bevi zijn deze woningen aan te merken als kwetsbare objecten. Risicovolle bedrijven ingevolge artikel 2, eerste lid van het besluit worden in het bestemmingsplan expliciet uitgesloten. Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid kunnen deze

bedrijven alsnog worden toegestaan. Wanneer deze situatie zich voordoet, zal een zorgvuldige risicoanalyse worden uitgevoerd. In deze analyse zal onder meer worden onderzocht of aan de eisen van het Bevi wordt voldaan. Daartoe zal ten aanzien van het plaatsgebonden risico het stappenplan uit de 'Handleiding Externe veiligheid inrichtingen' gehanteerd worden. Dit houdt in dat allereerst onderzocht wordt om wat voor soort risicovolle inrichting het gaat. Betreft het een zogenaamde categoriale inrichting, dan geldt op basis van de Regeling externe veiligheid inrichtingen een vaste veiligheidsafstand. Als het om een niet-categoriale inrichting gaat, dan zal deze afstand door het bevoegd gezag vastgesteld moeten worden. Bij het vaststellen van deze contour kan het bevoegd gezag de volgende aspecten meenemen in haar overweging: redelijkerwijs te verwachten ontwikkelingen, cumulatie van plaatsgebonden risico's en de beperking van het groepsrisico. Daarnaast zal tevens rekening worden gehouden met het aantal (beperkt) kwetsbare objecten in de omgeving.

Ten aanzien van het groepsrisico zal bij de risicoanalyse de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (concept augustus 2004)' worden gehanteerd. Wanneer door het bevoegd gezag gebruik wordt gemaakt van de vrijstellingsbevoegdheid, rust op het bevoegd gezag een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Ter bepaling van het groepsrisico wordt in de analyse aandacht besteed aan de kans op een ongeval binnen de inrichting en aan de hoeveelheid en spreiding van de bevolking binnen de invloedssfeer van de betreffende inrichting. Daarnaast worden de volgende aspecten betrokken in de analyse: mogelijkheden tot risicovermindering, alternatieve mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen, mogelijkheden om de omvang van een ongeval te beperken, mogelijkheden tot hulpverlening en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid. De uitgangspunten voor het integrale beleid op het gebied van veiligheid voor het RBT en haar omgeving is vastgelegd in de Veiligheidsscan Regionaal bedrijventerrein Twente, provincie Overijssel. De volgende uitgangspunten worden daarin genoemd:

- 1 10⁻⁶-contour binnen eigen inrichting;
- 2 interne zonerings op het terrein;
- 3 regels uit het Bevi toepassen.

Met het hanteren van deze beleidslijn (eerst onderzoeken of contour binnen de kavelgrens kan blijven, zo niet dan contour beperken tot terreingrens, en als dit niet mogelijk is in uitzondering kan de veiligheidscontour buiten het RBT worden neergelegd) bij de verlening van vrijstellingen en milieuvergunningverlening kan worden bewerkstelligd dat zich geen kwetsbare objecten (in dit geval woningen) binnen de risicocontour (10-6) bevinden.

beschouwing groepsrisico RBT

Het RBT is met name bestemd voor grootschalige industrie, transport- en distributiebedrijven. Dit betekent dat ook de zwaarste categorieën bedrijven (tot en met categorie 5A van de VNG-brochure van vóór april 2007), niet zijnde inrichtingen bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (zoals deze zijn opgenomen in het Bevi ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan), zijn toegestaan, dat wil zeggen bedrijven die een relatief groot plaatsgebonden risico kunnen hebben, de uitgangspunten hiervoor zijn hierboven uitgelegd. Voor wat betreft de hoogte van het Groepsrisico is relevant hoe groot de personendichtheid in de omgeving van de risicobron, c.q. het effectgebied is. De personendichtheid in de omgeving van het RBT is echter laag; zo laag dat daarom de mate van het groepsrisico verwaarloosbaar c.q. nihil is. Daarbij komt dat de woongebieden Windmolenbroek en Bornerbroek zich op een afstand van ten minste 400 meter van

de grenzen van het RBT bevinden, dus ruim buiten een eventueel effectgebied. Gewaarborgd is dat vestiging van bedrijven die een groter effectgebied hebben voorkomen wordt. Bevi-bedrijven zijn in principe uitgesloten en alleen via vrijstelling mogelijk, vrijstelling wordt niet verleend indien effectgebied meer dan 400 meter buiten de grenzen van het RBT vallen.

beperkt kwetsbare objecten

Binnen het RBT zijn geen beperkt kwetsbare objecten, zoals verwoord in het Bevi toegestaan. Binnen het RBT zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan, bedrijfsgebonden kantoren zijn gelimiteerd tot 1.500 m².

Het uitgangspunt hiervoor komt primair voort uit de ruimtelijke inrichtingswens met mogelijkheden voor zware industrie. Aangezien hiervoor is gekozen, is aangesloten bij de definities uit het BEVI voor kwetsbare objecten om zo in de toekomst ruimte te houden voor BEVI bedrijven. Mogelijke toekomstige risicobedrijven zouden worden beperkt door de realisatie van kwetsbare objecten.

verantwoordingsplicht groepsrisico

Op grond van het Bevi dient voor nieuwe of gewijzigde situaties en plannen waarin ten positieve of ten negatieve een verandering in het groepsrisico optreedt een Verantwoordingsplicht groepsrisico te worden opgesteld, waaruit blijkt wat de nieuwe situatie wordt, welke invloed dit heeft op het groepsrisico en of de mate van groepsrisico acceptabel is. De provincie Overijssel kan een dergelijke Verantwoordingsplicht groepsrisico eisen bij het goedkeuren van bestemmingsplannen en vrijstellingsprocedures.

Ondanks hetgeen hiervoor is gesteld ten aanzien van de beperking van het risico op het RBT en de uitsluiting van grotere kantoren en het feit dat op het RBT alleen door middel van een vrijstellingsbevoegdheid Bevi-bedrijven zijn toegelaten, is een Verantwoordingsplicht groepsrisico opgesteld. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij het geldende bestemmingsplan "RBT". In deze bijlage is ook een brief opgenomen van de Regio Twente Hulpverleningsdienst waarin zij een positief advies uitbrengen over dit bestemmingsplan. Tevens is in deze bijlage het collegebesluit van 27 juni 2006 opgenomen.

conclusie voor het bedrijventerrein en de 1^e tranche

- Het bestemmingsplan RBT staat bij recht geen kwetsbare objecten toe;
- De aanleg van het RBT veroorzaakt geen knelpunt op het gebied van het groepsrisico binnen en buiten het RBT;
- De bestemmingsplanvoorschriften sluiten interne groepsrisico- en plaatsgebonden risicoknelpunten uit;
- Met betrekking tot het verkrijgen van goedkeuring voor het bestemmingsplan door de provincie Overijssel is er een Verantwoordingsplicht Groepsrisico opgesteld;
- Op grond van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is het bestuur van de regionale brandweer (onderdeel van de Hulpverleningsdienst Regio Twente in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over dit bestemmingsplan.

Bij toekomstige vestiging van risicobedrijven zal de verantwoording van het groepsrisico plaats vinden.

2.6.3 *transport van gevaarlijke stoffen*

In de nabijheid van het bedrijventerrein zijn meerdere wegen gelegen en aan de westzijde van loopt de zijtak van het Twentekanaal. Het is de bedoeling dat plangebied straks wordt ontsloten via een afrit van de verlengde A35. Op deze wegen en kanaal vindt regelmatig transport van gevaarlijke stoffen plaats. De invloed van deze transportbewegingen op de externe veiligheid binnen het plangebied is onderzocht en meegenomen bij de verdere uitvoering van de Veiligheidsscan Regionaal bedrijventerrein Twente. Hierbij is rekening gehouden met de normen voor het plaatsgebonden risico en oriënterende waarden zoals vastgelegd in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Rijk werkt momenteel aan een Wet Vervoer gevaarlijke Stoffen. Hierin is sprake van een basisnet. Uitgegaan wordt van een algemene functie van rijkswegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De omgeving van deze wegen moeten ruimtelijk aangepast worden waarbij afstanden gehanteerd zullen worden van 30 of 50 meter tot (beperkt) kwetsbare bestemmingen (hier wordt aangesloten bij de begrippen uit het Bevi). Aangezien in het RBT bij recht geen kwetsbare bestemmingen worden toegestaan en een minimale afstand van 75 meter tot de buitenste rand van de A35 wordt aangehouden (in overleg met Rijkswaterstaat) vallen de hier genoemde afstanden hier ruimschoots binnen. Derhalve is bij dit aspect geen sprake van een knelpunt wat betreft de veiligheid voor het bedrijventerrein en de 1^e tranche.

2.6.4 *transportleidingen*

Door het plangebied lopen drie gasleidingen. De leidingen zullen verlegd worden naar een gebied dat parallel langs de A35 loopt. Gezien het ruimtebeslag van de veiligheidszone is verlegging naar een zone langs de A35 noodzakelijk. In de voorschriften zijn bebouwingsvrije zones opgenomen die in het kader van het artikel vooroverleg met de Gasunie zijn overeen gekomen. Zowel in het geldende bestemmingsplan als in onderhavig uitwerkingsplan is een onbebouwbare zone ten aanzien van de zone met leidingen aangehouden.

2.7 **INFRASTRUCTUUR**

Naar de afwikkeling van het verkeer is uitgebreid onderzoek gedaan door het adviesbureau Goudappel en Coffeng. Conclusie is dat bij ontwikkeling van het RBT in de komende 17 jaar aanpassingen nodig en mogelijk zijn op de H. Roland Holstlaan en dat daardoor een acceptabele verkeersafwikkeling mogelijk blijft. In de exploitatieopzet van het RBT is een afdracht aan het fonds Bovenwijkse voorzieningen van Almelo opgenomen. Rond 2020 zullen de verkeersintensiteiten op de H. Roland Holstlaan en de Wierdensestraat-N 36 de capaciteiten van die wegvakken overschrijden. Voor de bereikbaarheid van Almelo (inclusief het RBT) zullen dan maatregelen op structuur- en Netwerkstadniveau nodig zijn.

De ontsluiting van het RBT vindt plaats vanaf de nieuwe aansluiting op de doorgetrokken Rijksweg 35 in het verlengde van de H. Roland Holstlaan. Ook het RBT-gebied ten oosten van de Pastoor Ossestraat wordt ontsloten via de hoofdontsluitingsas over het RBT die de Pastoor Ossestraat ongelijkvloers kruist. De hoofdontsluitingsas is bovendien zo gesitueerd dat verlenging over het kanaal mogelijk is om een eventueel Almelo's bedrijventerrein westelijk van het kanaal te kunnen ontsluiten. Er komt een noodaansluiting op de

Pastoor Ossestraat, als calamiteitenroute dient of open wordt gezet indien de hoofdontsluiting door werkzaamheden geblokkeerd is. Verder komen er diverse fietsontsluitingen die ook geschikt worden gemaakt als alternatieve ontsluitingen voor hulpdiensten. De bereikbaarheid van het RBT is hiermee gewaarborgd.

Het plangebied voor de 1^e tranche wordt ontsloten zoals voorzien in het ontsluitingsplan voor het gehele bedrijventerrein. De primaire ontsluiting vindt plaats op de Pastoor Ossestraat.

Wat betreft het aspect parkeren wordt per bouwaanvraag op basis van de bouwverordening beoordeeld of voor het bouwplan parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden gerealiseerd en welke parkeernorm hierbij worden gesteld. Vanuit beeldkwaliteit gelden inrichtingseisen ten aanzien van de situering van de parkeerplaatsen. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.

3 UITGANGSPUNTEN

3.1 INLEIDING

Aanleiding tot de totstandkoming van het onderhavige uitwerkingsplan 1^e tranche is het uitwerken van het moederplan Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT).

Voor het uitwerkingsplan "Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) 1^e tranche" is het geldend bestemmingsplan het uitgangspunt. Dit betekent dat overwegend de toekomstige situatie wordt vastgelegd. Daarnaast is voor het RBT een beeldkwaliteitsplan (BKP) op hoofdlijnen opgesteld. Voor de 1^e tranche is het BKP op hoofdlijnen uitgewerkt naar een BKP op kavelniveau.

In dit hoofdstuk wordt de stedenbouwkundige visie voor het gehele RBT en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen kort beschreven. Vervolgens wordt ingezoomd op het beeldkwaliteitsplan voor de 1^e tranche.

3.2 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE RBT

3.2.1 *uitgangspunten*

inleiding

Reeds in 2001 is ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek begonnen met het onderzoek naar de ruimtelijke mogelijkheden voor het RBT op de locatie Almelo-Zuid. Belangrijke vraag was of op deze locatie een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein kon worden ontworpen met voldoende netto uitgeefbaar terrein. Naast de circa 130 ha netto uitgeefbaar terrein golden de volgende belangrijke uitgangspunten:

- een goede landschappelijke inpassing met veel aandacht voor de omgeving en de cultuurhistorisch waardevolle elementen;
- een goede waterhuishouding;
- mede afgestemd op de Doorbraak;
- een adequate verkeersstructuur die het RBT ontsloot zonder de wegen in de omgeving te belasten;
- een duurzaam plan.

Op basis van een eerste programmatische en ruimtelijke verkenning waarin aangetoond werd dat circa 125 ha aan netto uitgeefbaar terrein haalbaar was binnen de gestelde uitgangspunten, is een besluit tot voortzetting van de planvorming genomen door alle initiatiefnemers van het RBT.

Voor de Inrichtings-MER is de verkenning nader uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan waarin de negatieve gevolgen voor de duurzaamheidsthema's zoveel mogelijk voorkomen dienden te worden. Om een goede overgang te creëren tussen huidig gebied en het toekomstige RBT is gekozen om de landschappelijke structuur zoveel mogelijk te integreren in het ontwerp.

inpassing in de landschappelijke context

Door de cultuurhistorische waarden als uitgangspunt te hanteren lag de geleding in drie deelgebieden vast. De Wolbeslanden en de Pastoor Ossestraat blijven beide gehandhaafd. De Wolbeslanden als doorgaande fietsverbinding van Windmolenbroek tot Bornerbroek en vice versa. De Pastoor Ossestraat als (boven) lokale verbindingsweg tussen Almelo en Bornerbroek. Aansluitend op de erven van de cultuurhistorische elementen is een groenstructuur geprojecteerd die enerzijds de deelgebieden van elkaar scheidt en anderzijds de verbinding met de Doorbraak vorm geeft.

Het stedenbouwkundig plan speelt verder in op de onderliggende oorspronkelijke agrarische verkaveling. Het oostelijke deel ontleent de vorm van de kavels aan het onderliggende blokvormige heideontginningslandschap en staat wat betreft de richting loodrecht op de A35. Aan weerszijden van de Pastoor Ossestraat is de kavelgrootte en vorm aangepast om beter aan te kunnen sluiten bij het kleinschaliger karakter van deze (boven) lokale ontsluitingsweg. De kavels krijgen hier een groene uitstraling. In deze strook is daarom ook een deel van de waterberging gesitueerd om dit groene karakter te benadrukken. Het centrale deel heeft een grilliger karakter, omdat het deels zijn grenzen ontleent aan de Wolbeslanden, de Pastoor Ossestraat en Erve 't Wolbert. Dit deel ligt in het verlengde van de stedelijke as: de Henriëtte Roland Holstlaan. De stedelijke allure zal in dit deel van het RBT doorgezet worden tot aan de groene wig.

verkeer en vervoersstructuur

Uitgangspunt voor de verkeersstructuur van het RBT is dat de bestaande (boven) lokale wegen als de Wolbeslanden, Hoeselderdijk en de Pastoor Ossestraat niet worden belast met bestemmingsverkeer van het RBT. Daarom komt een nieuw autonoom ontsluitingssysteem voor het RBT.

De hoofdentree van het RBT sluit aan op het nieuwe knooppunt van de Henriëtte Roland Holstlaan met de verlengde A35. Deze hoofdentree eindigt op een T-kruising en gaat vervolgens over in de hoofd-as. Deze as is een gebiedsontsluitingsweg en vormt de rug-gengraat van het RBT. De hoofd-as (zie onderstaande tekening) loopt vanaf de kavels aan het kanaal tot aan de meest oostelijk gelegen kavels nabij de Maatkampsweg.



ligging hoofdas RBT

bron: BKP op hoofdlijnen

De bedrijfspcelen worden niet rechtstreeks vanaf de hoofdas ontsloten om de doorstroming van deze gebiedsontsluitingsweg zo goed mogelijk te laten functioneren. Op de hoofdas zijn bedrijfstraten aangesloten die elke kavel van het RBT ontsluiten. Deze hebben de status van erftoegangsweg. Door een ruimtereservering is het mogelijk om in de toekomst, (indien ruimtelijke ontwikkelingen dat nodig maken) de hoofdas te verlengen tot over het kanaal. Het tracé van de hoofdas volgt voor een deel de bestaande Wolbeslanden.

(brom-)fietsontsluiting

De vrijliggende fietspaden langs de bestaande (boven)lokale weg Pastoor Ossestraat blijven gehandhaafd. Vanaf de Pastoor Ossestraat kunnen (brom) fietsers in tegenstelling tot gemotoriseerd verkeer wel het RBT bereiken. Tussen deze fietspaden en het fietspad langs de hoofdas komt een verbinding.

De Wolbeslanden krijgt de functie van een doorgaand fiets- en bromfietspad dat zowel voor de gebruikers van het RBT als de doorgaande (brom)fietsers van Bornerbroek van en naar Windmolenbroek (door een verbinding onder de A35 door) en verder gebruikt kan worden. Waar de Wolbeslanden afbuigt in zuidelijke richting (ter hoogte van Erve 't Wolbert) wordt de fietsroute doorgezet langs de hoofdas. Zo ontstaat over de hele lengte van het RBT (van de brug over het kanaal (Hoeselderdijk) tot aan de Maatkampsweg-Krikkenven) een vrijliggend doorgaand (brom)fietspad.

calamiteitenontsluiting

In geval van een calamiteit op de hoofdentree en/of hoofdas is het RBT van twee kanten te bereiken: ten zuiden van de A35 komt een doorsteek voor hulpdiensten naar de Pastoor Ossestraat en aan het oostelijke einde van de hoofdas via het Krikkeven naar de Maatkampsweg kunnen de hulpdiensten gebruik maken van de geplande fietsverbinding. Tevens kan in noodgevallen de brug over de Zijtak van het Twentekanaal (via de Hoeselderdijk) gebruikt worden.

water en bodem

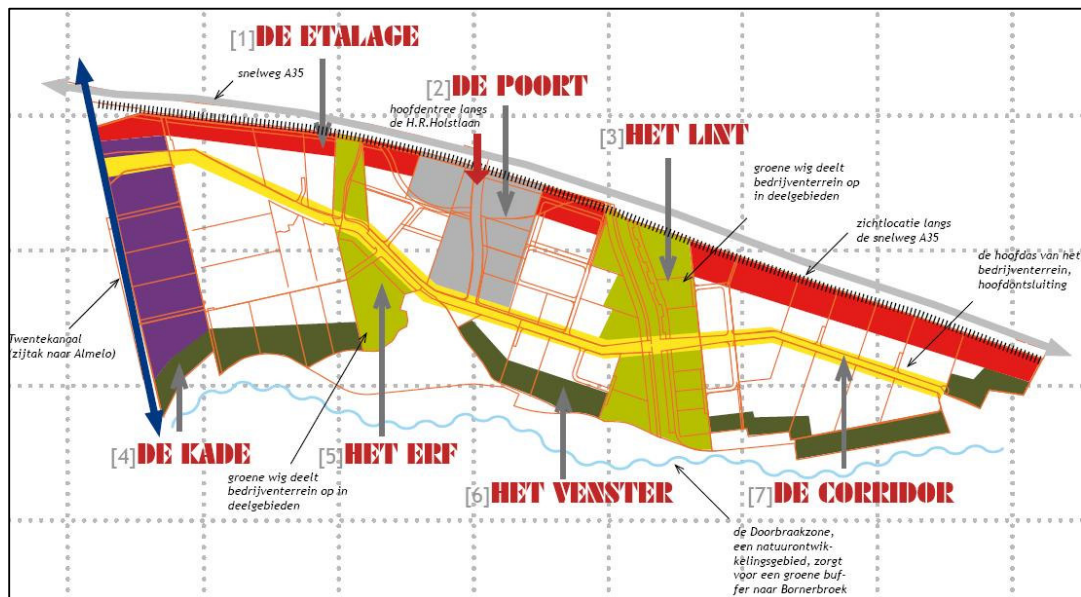
Uitgangspunt is dat schoon water van daken en andere schone oppervlakken afgekoppeld wordt. Voor de retentie van schoon en vuil water is ongeveer 6 hectare nodig verdeeld over het hele plangebied. In het stedenbouwkundig plan is ruim voldoende water opgenomen voor retentie van zowel schoon als vuil water (in totaal ongeveer 8 hectare). De exacte verdeling schoonwaterretentie en vuilwaterretentie is in overleg met het waterschap bepaald, en is afhankelijk van het totale oppervlak dat niet aangesloten wordt.

Gezocht is naar een evenwichtige verdeling over het hele terrein. Daarnaast zijn twee noord-zuidverbindingen opgenomen om landelijk water ten noorden van het RBT rechtstreeks te verbinden met de Doorbraak. De retentievoorzieningen (schoonwater) wateren af via de bermsloot langs de A35 naar het landelijk watersysteem (De Doorbraak) en zijn op elkaar afgestemd.

3.2.2 beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen

Om de beeldkwaliteit van het RBT vorm te geven is door SAB een beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen opgesteld⁶. Dit beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen is later verfijnd in een beeldkwaliteitsplan op kavelniveau voor de 1^e tranche, wat in paragraaf 3.3.2 wordt beschreven. Het BKP op hoofdlijnen is door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juli 2007.

Onderstaande schets geeft weer hoe het RBT onderverdeeld is in 7 deelgebieden. Deze 7 deelgebieden zijn de belangrijkste beelddragende van het RBT. De blanco delen op onderstaande kaart zijn op het gebied van beeldkwaliteit uitgewerkt in het BKP op kavelniveau.



overzicht deelgebieden RBT

bron: beeldkwaliteitsplan

De beeldkwaliteit op hoofdlijnen is voor deze gebieden als volgt uitgewerkt:

- **De Etalage;**
Gelegen langs de A35 ten zuiden van Almelo bevindt zich de zichtzone van het bedrijventerrein. Deze zichtzone vormt letterlijk de Etalage. De bedrijven die hier gelegen zijn (voornamelijk grootschalige productie- en distributiebedrijven), kunnen zich optimaal van hun beste kant laten zien en zich etaleren richting de snelweg. Ze vertellen de passanten op de snelweg wat het RBT inhoudt, namelijk een grootschalig en hoogwaardig bedrijventerrein dat de identiteit van XL uitdraagt.
- **De Poort;**
De Poort vormt de entree van het bedrijventerrein. De H.R. Holstlaan maakt deel uit van de stedelijke as van Almelo en deze eindigt op de hoofdas van het bedrijventerrein. Het is de enige toegangsweg van het XL Businesspark en vormt daarom het visitekaartje. De Poort is voor bedrijven de uitgelezen hoogwaardige vestigingsplaats waar ze zich kunnen laten zien. Het vormt niet alleen een zichtlocatie vanaf de hoofdentree, maar ook vanaf de snelweg en het knooppunt zijn de bedrijven goed zichtbaar. De snelweg A35 is via het nieuw knooppunt optimaal bereikbaar.

⁶ SAB (januari 2007), Beeldkwaliteitsplan RBT, Beeldkwaliteit op hoofdlijnen, nummer: 60826

- **Het Lint;**
Het deelgebied 'het Lint' is gelegen langs de Pastoor Ossestraat, die zal blijven fungeren als lokale ontsluitingsweg tussen Bornerbroek en Almelo. Het bedrijventerrein wordt niet op de Pastoor Ossestraat ontsloten, maar de bedrijven zullen vanaf de Pastoor Ossestraat wel zichtbaar zijn.
- **De Kade;**
Het Twentekanaal (zijtak naar Almelo) vormt de westelijke begrenzing van het bedrijventerrein. Het hier gelegen deelgebied 'de Kade' is vooral interessant voor bedrijven die goederen per schip laten vervoeren. De bedrijven kunnen zich optimaal langs het kanaal presenteren en zijn ook op bepaalde plaatsen vanaf de snelweg zichtbaar.
- **Het Erf;**
Twee groene wiggen dringen diep het XL-Businesspark binnen en vormen zo een verbinding met het buitengebied en de Doorbraak. Deze groene wiggen vormen min of meer de schaa sprong tussen de aanwezige bebouwing en landschap en de toekomstige bebouwing van het XLBusinesspark. Eén van deze groene wiggen is het Erf. Uitgangspunt voor het gewenste ruimtelijk beeld in deze groene zone is de aanwezigheid van een cultuurhistorisch erf, Erve 't Wolbert, en de historische route van de Wolbeslanden.
- **Het Venster;**
De zone, gelegen aan de zuidzijde van het XL-Businesspark, is het Venster. De bedrijven in deze zone kijken uit op de nieuw gegraven beek en natuurgebied De Doorbraak. De aanleg van deze beek is nodig om het water in Twente meer ruimte te geven, waterlast en verdroging te voorkomen en vormt tevens een ecologische verbinding tussen Noordoost Twente en de Sallandse Heuvelrug. Een doorbraak dus voor waterbeheer, landbouw en natuur. Tevens zal dit natuurgebied een buffer vormen tussen het bedrijfsterrein en de kern Bornerbroek.
- **De Corridor;**
Het gehele bedrijventerrein wordt ontsloten via één weg: de oost-west gerichte hoofdas, de Corridor. Gedeeltelijk volgt deze de oude route van de Wolbeslanden. De Corridor is enkel via de H.R. Holstlaan toegankelijk en heeft geen doorgaande ontsluitingsfunctie, behalve voor het langzaamverkeer. Nabij het kanaal wordt de optie om in de toekomst de as door te zetten naar de overzijde van het kanaal opgehouden. Omdat alle verkeersbewegingen van bijvoorbeeld transport en distributie, werknemers en bezoekers én een gedeelte van de recreatieve fietsroute via de Corridor zullen gaan, speelt ook hier representativiteit van de bedrijven een rol. De bedrijven kunnen zich ook hier van hun beste kant laten zien, zij het in mindere mate dan langs de snelweg.

3.3 PLANBESCHRIJVING 1^E TRANCHE

3.3.1 *deelgebieden*

In voorgaande paragraaf is beschreven welke deelgebieden op hoofdlijnen onderscheiden worden op het gebied van de beeldkwaliteit. Voor de 1^e tranche zijn niet alle beschreven deelgebieden van toepassing. Het gaat hierbij enkel om de volgende beelddragere:

- De Corridor;
De verbindingsweg tussen het oostelijk en westelijk deel van het plangebied. Daarmee is de Corridor de hoofdwas van het XL- businesspark: al het bestemmingsverkeer maakt gebruik van deze as. De Corridor vormt als het ware de ruggengraat van het bedrijventerrein.
- Het Venster;
De bedrijven die zich in het deelgebied van het venster vestigen, staan aan de natuurzone. Daarom zullen de bedrijfshallen een terughoudende verschijningsvorm moeten hebben en zich niet opdringen aan de natuur en recreatie. Extra aandacht voor de overgang van het bedrijventerrein naar het natuurgebied is van belang.
- Het Lint;
Het lint vormt één van de groene wiggen die het gehele bedrijventerrein opknippen in een aantal deelgebieden (waarvan dit uitwerkingsplan een product van is). De sfeer is er groener en kleinschaliger dan op het overige bedrijventerrein. De bedrijven binnen het Lint zullen het voormalige lint, zoals de zich ontwikkeld heeft nabij Bornerbroek, als referentiekader hebben. Landelijkheid, beslotenheid door erfplanting en boomgroepen, afwisseling in bebouwingsvormen maken het Lint een bijzondere vestigingsplaats voor de wat kleinere bedrijven.
- De Etalage;
Het voorterrein van het oostelijk deel van de Etalage bestaat uit een parkachtige zone. De Etalage wordt doorsneden door het toekomstige knooppunt met de H. Roland Holstlaan en de groene wiggen van de Pastoor Ossestraat en de Wolbeslanden. Ondanks deze doorsnijdingen wordt gestreefd naar een eenduidige beeld langs de A35 waar grootschaligheid (XL) voorop staat.

de representatieve rand langs de zuid- en oostrand (Doorbraakzone)

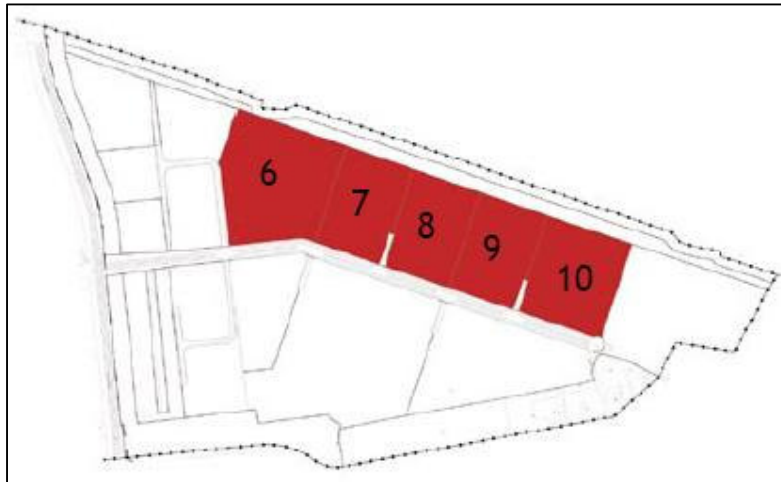
De bedrijfsbebouwing langs de groene zone vormt een lange representatieve wand aan de zuid- en oostzijde van het bedrijventerrein. Het voorerf dient op een groene wijze te worden ingericht, het maximale bebouwingspercentage is 70%. Parkeren op eigen erf geschiedt achter de voorgevelrooilijn. Afhandeling en opslag van goederen dient aan het zicht van de openbare weg te zijn onttrokken. Om te voorkomen dat de bedrijfsbebouwing het recreatiegebied en de groene zone te veel gaat domineren wordt de bouwhoogte beperkt tot maximaal 10 meter. De representatieve gevel van het bedrijf met de hoofdtoegang dient altijd naar de buitenzijde van het bedrijventerrein te zijn gericht. Als het bedrijfsgebouw op een hoekperceel met de hoofdwas is geplaatst, dienen beide gevels een representatief karakter te hebben.

Het BKP op kavelniveau is een uitwerking van het BKP op hoofdlijnen en geeft een gedetailleerder beeld weer van de wenselijke beeldkwaliteit specifiek voor de 1^e tranche. De volgende paragraaf gaat hier dieper op in.

3.3.2 beeldkwaliteitsplan op kavelniveau

Op 3 juli 2007 is het beeldkwaliteitsplan op kavelniveau vastgesteld⁷. In het BKP op kavelniveau wordt aandacht besteed aan het bouwvolume (hoogte en bouwmassa) en de perceelsinrichting (waar mag de bebouwing staan, rooilijn, waar parkeren). Vervolgens komt de architectuur aan bod: gevelindeling, materiaal- en kleurgebruik, dakvorm. Tot slot wordt de overgang van openbaar naar privé beschreven (hagen, eventuele hekwerken). Voor de in het bestemmingsplan aangemerkte waardevolle bomen geldt de inspanningsplicht deze zoveel mogelijk te behouden.

Om het BKP op kavelniveau nader toe te lichten komen de kavels 6 tot en met 10 als voorbeeld aan bod. Deze kavels vallen onder de beelddragende De Etalage en de Corridor. De reden om deze kavels als voorbeeld nader toe te lichten in deze paragraaf is vanwege de prominente rol die de kavels innemen in het totale plan. Voor een totaaloverzicht wordt verwezen naar het BKP op kavelniveau. Deze is samen met het BKP op hoofdlijnen bijgevoegd als separate bijlage.

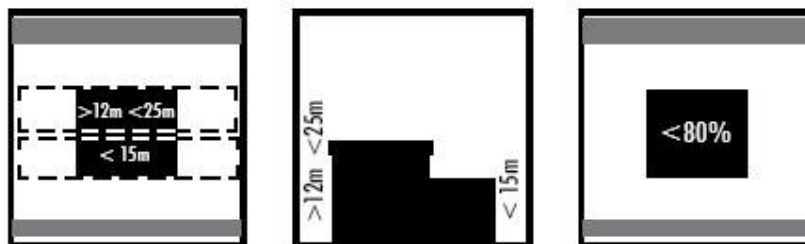


ligging kavels 6 tot en met 10

bron: BKP 1^e tranche

bouwvolume

De bouwvolume en bouwhoogte kan per kavel wisselen. Dit hangt namelijk samen met de gewenste beeldkwaliteit. Voor de kavels 6 tot en met 10 geldt dat de gevel aan de zijde van de A35 minimaal 12 meter en maximaal 25 meter moet zijn. Het bebouwingspercentage per kavel is maximaal 80 %.

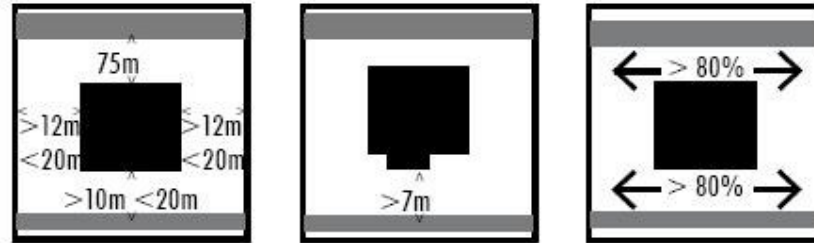


afbeeldingen met betrekking tot het bouwvolume

⁷ SAB (januari 2007), Beeldkwaliteitsplan 1^e tranche, Beeldkwaliteit op kavelniveau, nummer: 60826

perceelsinrichting

De positie van de bebouwing wordt bepaald door de rooilijn en het vullingspercentage. Voor de kavel 6 tot en met 10 komt dit neer op een rooilijn van 75 meter ten opzichte van de A35. De afstand tussen de bebouwing en de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter. Vanuit het beeldkwaliteitsplan kunnen hier nadere eisen aan worden gesteld..

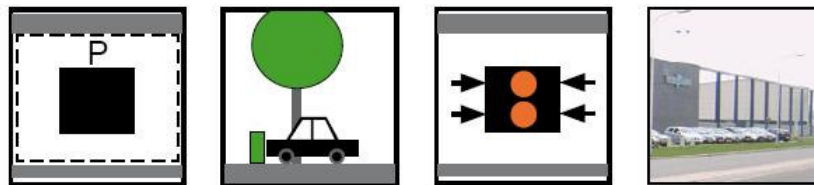


afbeeldingen met betrekking tot de perceelsinrichting

Het vullingspercentage in de naar de A35 gekeerde bouwgrens moet minimaal 80% bedragen. Hiervan mag 20% teruggelegen liggen. Dit betekent dat het minimale vullingspercentage 60% is.

parkeren en laden en lossen

Voor de zoekgebieden parkeren van personenauto's is de eis opgenomen in het beeldkwaliteitplan dat geparkeerd wordt op eigen terrein, uit het zicht achter groene hagen of schanskorven en onder bladerdak. De vrachtauto's dienen achter de voorgevelrooilijnen te parkeren.



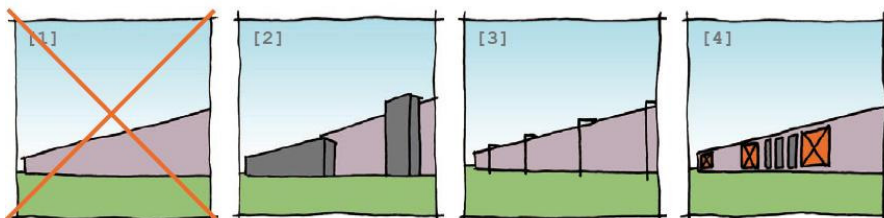
afbeelding met betrekking tot het parkeren, laden en lossen en goederenopslag

opslag van goederen

De opslag van goederen dient intern of achter in de gevel mee-ontworpen wanden. Afhandeling van de goederen moet uit het zicht plaatsvinden, dus niet aan de snelwegzijde of Pastoor Ossestraat. Alsmede dient er voldoende manoeuvreerruimte op eigen terrein gerealiseerd worden.

architectuur

De architectuur die is vastgelegd in het BKP gaat in op de gevelindeling, de reclameuiting als onderdeel van de gevel, materiaal- en kleurgebruik en de dakvorm. Als voorbeeld wordt een beschrijving gegeven van de gevelindeling.



schetsen voorbeeldgevels voor de bebouwing aan de A35

Om te komen tot een gewenste gevelarchitectuur wordt in bovenstaande schetsen aangegeven aan welke eisen de gevel moet voldoen. Doelstelling is dat ritme en geleden gevels passen bij de schaal van de A35. Dit moet gebeuren door het toepassen van voldoende afwisseling om eentonigheid te voorkomen. Dus niet als in tekening 1. Door licht verspringende rooilijn of hoogteaccenten als in schets 2. Of het toevoegen van elementen als in schets 3. Of een gevelindeling door raampartijen, wisselen materiaal- of kleurgebruik ontstaat een boeiend en afwisselend beeld.

3.3.3 vertaling beeldkwaliteit in het uitwerkingsplan

De bepalingen uit het beeldkwaliteitsplannen voor zowel de hoofdlijnen als de 1^e tranche zijn voor zover mogelijk en wenselijk vertaald in onderhavig uitwerkingsplan. Hieronder worden enkele voorbeelden beschreven van de wijze waarop enkele bepalingen zijn overgenomen in het uitwerkingsplan.

In de Etalage moet een grootschalig en eenduidig beeld worden gecreëerd. Daarom geldt voor deze zone een minimale bouwhoogte van 12 meter. Daarnaast is ook de maximale bouwhoogte met 25 meter hoger dan de toegelaten bouwhoogte in andere gebieden van het bedrijventerrein. Deze bepaling zorgt samen met het voorgeschreven minimale bebouwingspercentage is de voorste bouwgrens (60%) voor een grootschalig beeld langs de A35. Daarbij is in de voorschriften bepaald dat de bedrijfsgebouwen in één bouwhoogte moeten worden gebouwd. Hierbij zijn per bedrijfsgebouw maximaal 2 accenten met een hogere bouwhoogte toegestaan. Deze bepaling draagt bij aan een eenduidige inrichting.

In het Lint geldt dat een kleinschaliger beeld moet worden gecreëerd dan in overige gebieden van het bedrijventerrein. Dit komt tot uiting in het bebouwingspercentage (70%), het vullingspercentage van de voorste bouwgrens van 60% en de bouwhoogte. Tevens wat betreft het bouwvlak een afstand van 5 meter ten opzichte van de gronden met de bestemming "groenvoorzieningen I", met beeldbepalende bomen, aangehouden. Ter plaatse van Het Lint zijn daarnaast lichtere milieucategorieën dan op het overige bedrijventerrein toegestaan.

In de bestemmingsvoorschriften is een stelsel van nadere eisen opgenomen. Deze nadere eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van onder andere de situering van gebouwen en bouwwerken en de inrichting van de gronden als dit vanuit bijvoorbeeld de beeldkwaliteit of de (brand)veiligheid noodzakelijk is. Het beeldkwaliteitsplan kan als onderbouwing dienen voor het stellen van nadere eisen ten aanzien van de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit.

4 JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarin de meeste gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald. Het uitwerkingsplan bestaat uit voorschriften en plankaarten. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden, de bebouwingmogelijkheden en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. In de voorschriften worden de mogelijkheden in schrift vastgelegd. Op de plankaarten worden de bestemmingen en milieuzoneringen per locatie vastgelegd. 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.

In dit hoofdstuk is de juridische systematiek van het bestemmingsplan toegelicht en een beschrijving per bestemming opgenomen.

4.2 JURIDISCHE SYSTEMATIEK

wat is een uitwerkingsplan?

Een bestemmingsplan heeft een planperiode van 10 jaar. In het bestemmingsplan kunnen directe en indirecte bestemmingen worden opgenomen. Directe bestemmingen uit het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein zijn bijvoorbeeld de verkeers- en groenbestemmingen. Indirecte bestemmingen zijn nader uit te werken bestemmingen, zoals de bedrijfsbestemmingen uit het geldende bestemmingsplan. In een uitwerkingsplan worden de indirecte bestemmingen uitgewerkt tot directe bestemmingen die na inwerkingtreding van het uitwerkingsplan ook onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan.

Een uitwerkingsplan vormt dus uiteindelijk een onderdeel van een bestemmingsplan. 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 Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijke beleid.

nieuwe Wro

Per 1 juli 2008 is de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening vervangen door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. In de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is het overgangsrecht voor bijvoorbeeld in procedure zijnde bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen geregeld. Op grond van artikel 9.1.5 van de Invoeringswet geldt dat op een uitwerkingsplan, waarvan het ontwerp binnen één jaar na inwerkingtreding van de nieuwe wet (per 1 juli 2008) ter inzage is gelegd, het recht van toepassing is zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de nieuwe wet. Voor onderhavig uitwerkingsplan is derhalve de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing. Het uitwerkingsplan sluit daarnaast zoveel mogelijk aan bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen van april 2008.

opzet van het uitwerkingsplan

In dit uitwerkingsplan wordt een bestemmingsregeling beoogt waarbij de rechtszekerheid gewaarborgd is. Uitgegaan is van positieve bestemmingen, waarbij de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend. Daarnaast is gekozen voor:

- 1 een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het gaat hier om geringe afwijkingen van het uitwerkingsplan. De vrijstellingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid een afwijking te maken van de noodzaak ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang;
- 2 nadere eisen: ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde bouw mogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering van gebouwen, de profilering van wegen, aantal parkeerplaatsen en afstanden van gebouwen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte;
- 3 wijzigingsbepalingen op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het betreft hier de mogelijkheid het plan te wijzigen op specifieke, in de voorschriften bepaalde, gevallen.

De hoofdstukindeling van de voorschriften ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: **"Inleidende bepalingen"**, omvat de volgende artikelen:

- I. Begripsomschrijvingen;

Hoofdstuk 2: **"Bestemmingsomschrijvingen"**, bevat de bestemmingen, die per artikel het volgende stramien hebben:

- I. Bestemmingsomschrijving;
- II. Bouwvoorschriften;
- III. Nadere eisen;
- IV. Vrijstelling van de bouwvoorschriften;
- V. Specifieke gebruiksvoorschriften;
- VI. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften;
- VII. Wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4: **"Algemene Bepalingen"**, bevat:

- I. Titel.

4.3 BESCHRIJVING PER BESTEMMING

Voorliggend uitwerkingsplan kent de bestemmingen "Bedrijf-1" en "Bedrijf-2". Het uitwerkingsplan maakt na afronding van de procedure onderdeel uit van het bestemmingsplan "RBT". Tevens geldt op basis van het geldende bestemmingsplan één dubbelbestemming "Leidingen". De algemene bepalingen over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, dubbelbestemmingen, vrijstellingen en wijzigingen uit het geldende bestemmingsplan zijn ook van toepassing op dit uitwerkingsplan. Daarnaast zijn aanvullend de specifieke begripsbepalingen uit dit uitwerkingsplan alleen van toepassing op dit uitwerkingsplan.

Voordat de bestemmingen nader worden beschreven wordt eerst uitgelegd wat op basis van het geldende bestemmingsplan de systematiek is voor de milieuzonering op basis waarvan een bedrijf/bedrijvigheid in het plangebied is toegestaan.

4.3.1 milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op de milieuhygiënische aspecten worden op basis van het geldende bestemmingsplan twee plankaarten gebruikt. Plankaart B voor de aspecten geur, stof en gevaar en plankaart C voor het aspect geluid. Voor beide wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering uit het geldende bestemmingsplan moet worden overgenomen in onderhavig uitwerkingsplan. De staat van bedrijfsactiviteiten is vanwege de leesbaarheid van dit uitwerkingsplan opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden als woongebieden. Om het begrip hanteerbaar te maken is in het geldend bestemmingsplan gebruik gemaakt van de door de VNG opgestelde basiszoneringslijst (bedrijven en milieuzonering, VNG, Den Haag, 2001). In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' worden bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Dit betreft een indicatieve indeling, die is gebaseerd op een tweeledige invalshoek, te weten: in de eerste plaats is uitgegaan van emissies die zich laten vertalen in een ruimtelijke maat, te weten emissies van geur, geluid, stof en gevaar. In de tweede plaats is de indeling gebaseerd op een index die de kans weergeeft op het optreden van emissies naar de compartimenten lucht, water en bodem en de kans op het optreden van verkeersoverlast en visuele effecten.

staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven is gebaseerd op de basiszoneringslijst uit de VNG-brochure van 2001 waarin de diverse aspecten van de bedrijven in normatief opzicht zijn weergegeven. In de lijst zijn de bedrijven die passen binnen het beoogde profiel van het RBT opgenomen. Het RBT is namelijk bedoeld voor grote ruimtevragers die vanwege hun aard, omvang en/of hun milieucategorie niet op de huidige beschikbare locaties van de gemeenten in Twente terecht kunnen. Het RBT zal gedeeltelijk nieuwe bedrijvigheid aantrekken maar biedt daarnaast ruimte aan bedrijven die nu ingeklemd zitten tussen andere functies en daar eigenlijk niet horen. Het RBT heeft hiermee een rol in het oplossen van problemen op bestaande terreinen in de regio.

De bedrijven in de staat van bedrijfsactiviteiten zijn op basis van de SBI-code opgenomen. Per bedrijf wordt een waardering gegeven van genoemde milieuaspecten en wordt aangegeven wat de minimale afstand tot woongebieden is. Deze gegevens met de diverse aspecten genoemde afstanden leiden vervolgens tot de indeling in een milieucategorie van de betreffende bedrijfsactiviteit. De genoemde afstanden betreffen de gewenste afstand tot een rustige woonwijk. De milieucategorieën zijn als volgt opgebouwd:

- Categorie 1: gewenste afstand 10 m;
- Categorie 2: gewenste afstand 30 m;
- Categorie 3: gewenste afstand 50 en 100 m;
- Categorie 4: gewenste afstand 200 en 300 m;
- Categorie 5A: gewenste afstand 500 en 700
- Categorie 5B: gewenste afstand 1.000 m.

Om te beoordelen welke milieucategorieën op het RBT kunnen worden toegestaan, zijn in het kader van het geldend bestemmingsplan op de plankaart B de afstanden van 300, 500 en 700 meter ten opzichte van de omliggende woonbebouwing weergegeven. Hieronder wordt plankaart B nader toegelicht.

indeling RBT in milieucategorieën, plankaart B: milieuzonering I

Blijkens plankaart B kunnen in principe bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 5A zich vestigen op het RBT. Vanwege de terreinzonering op het RBT zijn de milieucategorieën 4 en 5A uitgesloten van vestiging in het voor de omgeving meest milieugevoelige deel van het bedrijventerrein. Gezien de beperkte hoeveelheid ruimte die voor de bedrijven uit categorie 5A in het plan beschikbaar is en het feit dat het RBT mede voor deze bedrijven een opvangfunctie dient te hebben, zal dit deel in principe gereserveerd worden voor bedrijven uit deze categorieën. Burgemeester en wethouders zijn wel bevoegd bij uitblijven van voldoende vraag naar grond de bestemming te wijzigen naar categorie 3 t/m 5.

De lichte vlekken met aanduiding 1 t/m 3 corresponderen met de bestemming "Bedrijf-2". Hier worden geen bedrijven in de categorie 4 en 5A toegestaan. Dit heeft zowel met de milieuhygiënische aspecten te maken als met de ruimtelijke aspecten. De bedrijven die zich hier vestigen moeten zich kunnen voegen in een groene landschappelijke setting. Hier kunnen dus ook kleinere bedrijfspercelen voorkomen. De beeldkwaliteitscriteria voor deze bedrijven zijn ook anders dan voor de bedrijven die zich vestigen binnen de bestemming "Bedrijf-1". Verwacht wordt dat bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 3 beter passen binnen deze landschappelijke setting.

indeling RBT in milieucategorieën, plankaart C: milieuzonering II

Op deze plankaart staat de indeling in milieucategorieën voor het aspect geluid weergegeven. De kaart is een letterlijke vertaling van de kaart zoals die in het geluidsonderzoek voor het geldende bestemmingsplan is opgenomen.

milieucategorisering bedrijf in de praktijk

In het uitwerkingsplan is geregeld welke soort bedrijven zich binnen het plangebied mogen vestigen. Binnen één soortgroep van bedrijven kunnen grote verschillen in de te verwachten milieugevolgen voor de omgeving bestaan. Deze gevolgen en daarmee de ruimtelijke milieurelevantie kunnen slechts goed in kaart worden gebracht wanneer een kandidaat-bedrijf zich aanmeldt voor vestiging op het RBT, bijvoorbeeld in het kader van een bouwaanvraag. Bovendien kan de ruimtelijke milieurelevantie door de technologische ontwikkelingen (bronmaatregelen) binnen een bedrijfstak veelal positief worden beïnvloed. Ditzelfde geldt ook voor de (steden-)bouwkundige inrichting van het perceel. Daarom is het redelijk af te kunnen wijken van een gemiddelde categorie-indeling. In de planvoorschriften is daartoe een voorschrift opgenomen (vrijstellingsbevoegdheid), dat Burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft een bedrijf op grond van concrete bedrijfsmilieu-informatie in te delen in een categorie hoger of lager dan is aangegeven in de staat van bedrijfsactiviteiten.

4.3.2 *bestemming Bedrijf-1*

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die in het bestemmingsplan "Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT)" de bestemming Bedrijfsdoeleinden I (uit te werken ex artikel 11 WRO) hebben.

gebruiksvoorschriften

Op de gronden met deze bestemming zijn bedrijven/bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 3 t/m 5) zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hierbij geldt dat de milieuzonering zoals aangegeven op de plankaarten B en C ook onderdeel van het toetsingskader voor het toegelaten gebruik vormt. Op plankaarten B en C is nader aangegeven waar de verschillende milieucategorieën binnen de bestemming zijn toegelaten. deze milieucategorieën corresponderen met de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onderscheiden milieuaspecten. Bij plankaart B gaat het om de aspecten geur, stof en gevaar en bij plankaart C om geluid.

Een bouwaanvraag moet derhalve wat betreft het milieuaspect voldoen aan 3 criteria:

- 1 de milieucategorie/bedrijfstypering op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- 2 toets van het bedrijf aan de milieucategorie genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten wat betreft de aspecten geur, stof en gevaar zoals voorgeschreven op plankaart B;
- 3 toets van het bedrijf aan de milieucategorie genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten wat betreft het aspect geluid zoals voorgeschreven op plankaart C.

In de voorschriften is een aantal vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om een vrijstellingsbevoegdheid waarmee in bepaalde gevallen bedrijven/bedrijfsactiviteiten uit een naast hogere categorie dan toegestaan kunnen worden toegestaan, met uitzondering van een bedrijf/bedrijvigheid behorende tot categorie 6.

Naast de bedrijven/bedrijfsactiviteiten zijn de gronden tevens bestemd voor groenvoorzieningen, waterpartijen, parkeervoorzieningen, een noodontsluiting ter plaatse van de aanduiding op de plankaart, bedrijfsontsluitingswegen, voorzieningen van openbaar nut en watergangen. Per bouwperceel zijn bedrijfsgebonden kantoren met een oppervlakte van maximaal 1.500 m² toegestaan. Binnen deze bestemming is het volgende gebruik expliciet uitgesloten:

- b risicovolle bedrijven;
- c zelfstandige kantoren, detailhandelsbedrijven en bedrijfswoningen;
- d kwetsbare objecten.

bouwvoorschriften

Op de plankaart zijn bij deze bestemming twee bouwvlakken opgenomen: één bouwvlak ten noorden van de hoofdontsluiting en één bouwvlak ten zuiden daarvan. De bouwvlakken liggen op de bestemmingsgrens, met uitzondering van enkele locaties die vanwege te beschermen omliggende waarden of vanuit het aspect veiligheid een grotere afstand tot de bestemmingsgrens vereisen. Het betreffen de volgende locaties:

- Het zuidelijk gelegen bouwvlak heeft een afstand van minimaal 25 m tot de grens met de Doorbraak;
- Het noordelijke bouwvlak heeft een afstand van 75 m tot aan de zijkant van de zuidelijke rijbaan van de A35;
- De afstand tot de bestemming "groenvoorzieningen I" bedraagt 5 m.

Binnen de bouwvlakken mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Buiten de bouwvlakken zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde die niet direct een relatie hebben met de bedrijfsmatige activiteit toegestaan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van verkeersvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Over het algemeen gelden voor het grootste deel van de voor Bedrijf-1 bestemde gronden dezelfde bouwvoorschriften. In de bouwvoorschriften zijn voor enkele situaties specifieke voorschriften opgenomen. De bijgevoegde tabel bevat een samenvattend overzicht van de belangrijkste algemene voorschriften en afwijkingen daarvan.

Algemene bouwvoorschriften	Afwijking van algemene bouwvoorschriften
De bouwhoogte van gebouwen bedraagt 15 m	<ol style="list-style-type: none"> 1 de bouwhoogte in de op de kaart aangegeven zone langs de doorbraakzone bedraagt maximaal 10 m; 2 de bouwhoogte in het op de kaart aangegeven zone langs de A35 bedraagt minimaal 12 en maximaal 25 m.
De bouwhoogte van nutsgebouwen,abri's fietsenstallingen bedraagt 3 m	-
De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal de toegestane bouwhoogte van gebouwen	<ol style="list-style-type: none"> 1 de bouwhoogte van vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen bedraagt maximaal 8 m; 2 de bouwhoogte van telecommunicatiemasten bedraagt maximaal 70 m; 3 de bouwhoogte van terreinafscheidingen, bedraagt maximaal 2,5 m.
Bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 80%	Het bebouwingspercentage in de op de kaart aangegeven zone langs de doorbraakzone bedraagt maximaal 70%
De afstand tot de perceelsgrens voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de bedrijfsmatige activiteit op een bouwperceel bedraagt minimaal 3 m	<ol style="list-style-type: none"> 1 de afstand tot de perceelsgrens binnen het aanduidingsvlak met de speciale bouwaanduiding sba-1 mag wat betreft de naar de A35 gekeerde perceelsgrens 0 m bedragen; 2 de afstand tot de perceelsgrens voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag 0 meter bedragen.
Er geldt geen bebouwingspercentage voor het bouwen in de voorste bouwgrens	in de naar de A35 en de hoofdvas (bestemming verkeersdoelinden II) gekeerde bouwperceelgrens bedraagt het bebouwingspercentage minimaal 60% van deze bouwperceelgrens

Enkele afwijkende bouwvoorschriften zijn gerelateerd aan een op de plankaart aangegeven aanduiding. De aanduidingen zijn gekoppeld aan aanduidingsvlakken. Door de in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 voorgeschreven lijnvorm van de aanduidingsvlakken is het op de analoge plankaart niet altijd precies duidelijk voor welke vlakken de aanduidingen gelden. De plankaart is digitaal zo opgebouwd dat de aanduidingsvlakken digitaal wel goed te onderscheiden zijn.

In de tabel hieronder is een overzicht van alle op de plankaart aangegeven speciale bouwaanduidingen opgenomen en is aangegeven voor welke gebieden deze gelden.

code	omschrijving	plankaart A
sba-1	de afstand tot de perceelsgrens binnen het aanduidingsvlak mag wat betreft de naar de A35 gekeerde perceelsgrens 0 m bedragen	Geldt voor de zichtzone langs de A35
sba-2	binnen het aanduidingsvlak mogen de bedrijfsgebouwen in één bouwhoogte worden gebouwd, waarbij per bedrijfsgebouw maximaal 2 accenten met een hogere bouwhoogte zijn toegestaan	Geldt voor de zichtzone langs de A35
sba-3	binnen het aanduidingsvlak is een bouwhoogte van maximaal 20 m toegestaan	Geldt voor het gebied nabij de afrit van de A35

vrijstelling voor het bouwen en het gebruik

Het uitwerkingsplan bevat een aantal vrijstellingsbepalingen om van de bouw- en gebruiksvoorschriften af te wijken. In de beschrijving van het bestemde gebruik is reeds een tweetal belangrijke vrijstellingen genoemd wat betreft de toegelaten bedrijven/ bedrijvigheid. Daarnaast is een vrijstelling voor het toestaan van een risicovolle inrichting en een dagopvang opgenomen. Vrijstellingen voor het bouwen hebben onder andere betrekking op het bebouwingspercentage, de afstanden tot de perceelsgrenzen en de bouwhoogte. In de vrijstellingsvoorschriften zijn nadere criteria opgenomen die samen met de hierna beschreven nadere eisen, de beschrijving in hoofdlijnen uit het geldende bestemmingsplan en de bepalingen uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening in acht moeten worden genomen bij het besluit op een verzoek tot het verlenen van vrijstelling.

nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kunnen bij besluiten over toepassing van een vrijstellingsvoorschrift of het verlenen van een bouw aanvraag nadere eisen stellen die de belangen waarin de bestemming voorziet behartigen. De nadere eisen zijn noodzakelijk uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De nadere eisen kunnen alleen worden gesteld aan eisen die reeds in de bouw- en gebruiksvoorschriften bij de bestemming zijn gesteld. Bij de bestemming Bedrijf-1 kunnen nadere eisen worden gesteld ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en bouwpercelen alsmede de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen, de aanleg en profilering van wegen en de bereikbaarheid voor hulpdiensten indien dit noodzakelijk is:

- a ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
- b voor een verantwoordelijke stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- c ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken: onder evenredig wordt in dit geval verstaan dat de aangrenzende gronden en bouwwerken niet meer gebruikt kunnen worden waarvoor deze bedoeld zijn;
- d ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid, een adequate brand- en rampenbestrijding en zelfredzaamheid; hieronder wordt begrepen dat bij elk bedrijf één of meerdere ruimten aanwezig zijn, afgestemd op de personeelsomvang, die van de buitenlucht zijn af te sluiten;
- e in verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op het terrein;
- f in verband met handhaving van de voorgeschreven parkeernormen.

Het beeldkwaliteitsplan biedt een afwegingskader voor het stellen van nadere eisen ten aanzien van de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit.

4.3.3 *bestemming Bedrijf-2*

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die in het bestemmingsplan "Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT)" de bestemming bedrijfdoeleinden II (uit te werken ex artikel 11 WRO) hebben.

gebruiksvoorschriften

Deze bestemming heeft een ander karakter dan de bestemming Bedrijf-1. Het karakter dient meer aan te sluiten op het omringende landschap en groengebied. De bedrijven zijn kleinschaliger en de bedrijfspercelen dienen een groenere uitstraling te krijgen.

Op de gronden met deze bestemming zijn bedrijven/bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 t/m 3 zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hierbij geldt dat de milieuzonering zoals aangegeven op de plankaarten B en C ook onderdeel van het toetsingskader voor het toegelaten gebruik vormt. Op plankaarten B en C is nader aangegeven waar de verschillende milieucategorieën binnen de bestemming zijn toegelaten. deze milieucategorieën corresponderen met de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onderscheiden milieuaspecten. Bij plankaart B gaat het om de aspecten geur, stof en gevaar en bij plankaart C om geluid.

Een bouwaanvraag moet derhalve wat betreft het milieuaspect voldoen aan 3 criteria:

- 1 de milieucategorie/bedrijfstypering op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- 2 toets van het bedrijf aan de milieucategorie genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten wat betreft de aspecten geur, stof en gevaar zoals voorgeschreven op plankaart B;
- 3 toets van het bedrijf aan de milieucategorie genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten wat betreft het aspect geluid zoals voorgeschreven op plankaart C.

In de voorschriften is een aantal vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om een vrijstellingsbevoegdheid waarmee in bepaalde gevallen bedrijven/bedrijfsactiviteiten uit een naast hogere categorie dan toegestaan kunnen worden toegestaan, met uitzondering van een bedrijf/bedrijvigheid behorende tot categorie 6.

Naast de bedrijven/bedrijfsactiviteiten zijn de gronden tevens bestemd voor horeca-activiteiten zoals vernoemd in de Staat van horeca-activiteiten, groenvoorzieningen, waterpartijen, parkeervoorzieningen, een noodontsluiting ter plaatse van de aanduiding op de plankaart, bedrijfsontsluitingswegen, voorzieningen van openbaar nut en watergangen. Per bouwperceel zijn bedrijfsgebonden kantoren met een oppervlakte van maximaal 1.500 m² toegestaan. Binnen deze bestemming is het volgende gebruik expliciet uitgesloten:

- a risicovolle bedrijven;
- b zelfstandige kantoren, detailhandelsbedrijven en bedrijfswoningen;
- c kwetsbare objecten.

bouwvoorschriften

Op de plankaart zijn twee bouwvlakken opgenomen: één bouwvlak ten noorden van de hoofdontsluiting en één bouwvlak ten zuiden daarvan. De bouwvlakken liggen op de bestemmingsgrens, met uitzondering van enkele locaties die vanwege te beschermen omliggende waarden of vanuit het aspect veiligheid een grotere afstand tot de bestemmingsgrens vereisen.

Het betreffen de volgende locaties:

- Het zuidelijk gelegen bouwvlak heeft een afstand van minimaal 25 m tot de grens met de Doorbraak;
- Het noordelijke bouwvlak heeft een afstand van 75 m tot aan de zijkant van de zuidelijke rijbaan van de A35.

Binnen de bouwvlakken mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Buiten de bouwvlakken zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde die niet direct een relatie hebben met de bedrijfsmatige activiteit toegestaan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van verkeersvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Over het algemeen gelden voor het grootste deel van de voor Bedrijf-1 bestemde gronden dezelfde bouwvoorschriften. Voor enkele situaties zijn specifieke bouwvoorschriften opgenomen. De bijgevoegde tabel bevat een samenvattend overzicht van de belangrijkste algemene voorschriften en afwijkingen daarvan.

Algemene bouwvoorschriften	Afwijking van algemene bouwvoorschriften
De bouwhoogte van gebouwen bedraagt 10 m	binnen het aanduidingsvlak met de speciale bouwaanduiding sba-5 bedraagt de bouwhoogte maximaal 20 m;
De bouwhoogte van nutsgebouwen, abri's fietsenstallingen bedraagt 3 m	-
De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal de toegestane bouwhoogte van gebouwen	<ol style="list-style-type: none"> 1 de bouwhoogte van vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen bedraagt maximaal 8 m; 2 de bouwhoogte van telecommunicatiemasten bedraagt maximaal 70 m; 3 de bouwhoogte van terreinafscheidingen, bedraagt maximaal 2,5 m.
Bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 70%	-
De afstand tot de perceelsgrens voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de bedrijfsmatige activiteit op een bouwperceel bedraagt minimaal 3 m	<ol style="list-style-type: none"> 1 de afstand tot de perceelsgrens binnen het aanduidingsvlak met de speciale bouwaanduiding sba-1 mag wat betreft de naar de A35 gekeerde perceelsgrens 0 m bedragen; 2 de afstand tot de perceelsgrens voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag 0 meter bedragen.
Er geldt geen bebouwingspercentage voor het bouwen in de voorste bouwperceelsgrens	In de naar de Pastoor Ossestraat gekeerde bouwperceelsgrens bedraagt het bebouwingspercentage maximaal 60% van deze voorste bouwperceelsgrens

Enkele afwijkende bouwvoorschriften zijn gerelateerd aan een op de plankaart aangegeven aanduiding. De aanduidingen zijn gekoppeld aan aanduidingsvlakken. Door de in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 voorgeschreven lijnvorm van de aanduidingsvlakken is het op de analoge plankaart niet altijd precies duidelijk voor welke vlakken de aanduidingen gelden. De plankaart is digitaal zo opgebouwd dat de aanduidingsvlakken digitaal wel goed te onderscheiden zijn.

In de bijgevoegde tabel is een overzicht van alle op de plankaart aangegeven speciale bouwaanduidingen opgenomen en is aangegeven voor welke gebieden deze gelden.

code	omschrijving	plankaart A
sba-1	de afstand tot de perceelsgrens binnen het aanduidingsvlak mag wat betreft de naar de A35 gekeerde perceelsgrens 0 m bedragen	Geldt voor de zichtzone langs de A35
sba-2	binnen het aanduidingsvlak mogen de bedrijfsgebouwen in één bouwhoogte worden gebouwd, waarbij per bedrijfsgebouw maximaal 2 accenten met een hogere bouwhoogte zijn toegestaan	Geldt voor de zichtzone langs de A35
sba-3	binnen het aanduidingsvlak is een bouwhoogte van maximaal 20 m toegestaan	Geldt voor het gebied nabij de afrit van de A35

vrijstelling voor het bouwen en het gebruik en nadere eisen

Bij de bestemming Bedrijf-2 gelden wat de trekking betreft nagenoeg dezelfde vrijstellingsmogelijkheden als bij de bestemming Bedrijf-1. hetzelfde geldt voor de nadere eisen. Korthedshalve wordt verwezen naar hetgeen hierover bij de beschrijving van de bestemming Bedrijf-1 is opgenomen.

4.3.4 dubbelbestemming leidingen

Deze dubbelbestemming komt uit het geldende bestemmingsplan. De voorschriften bij deze dubbelbestemming zijn dan ook in dat plan opgenomen. Op de kaart bij het uitwerkingsplan is aangegeven waar de dubbelbestemming is gesitueerd.

4.3.5 overige bepalingen

Het uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT). De voorschriften van dat plan zijn dan ook aanvullend van toepassing. Dit is beschreven in de relatiebepaling. Voor het plangebied gelden derhalve ook de algemene bouw- en gebruiksverboden ten aanzien van bijvoorbeeld de waardevolle bomen die op plankaart D zijn opgenomen. Deze plankaart D is overigens als bijlage bij de toelichting van dit uitwerkingsplan opgenomen. Tevens geldt het aanlegvergunningstelsel in verband met hoge archeologische verwachtingswaarden. Op de plankaart bij het uitwerkingsplan is het aangeduide gebied met hoge archeologische verwachtingswaarden overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Voor een toelichting op de overige bepalingen wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan.

5 FINANCIËEL-ECONOMISCHE HAALBAARHEID

De gronden in het plangebied zijn in handen van het openbare lichaam RBT en een drietal particulieren. Voor de planontwikkeling wordt getracht de particulieren gronden op minnelijke wijze te verwerven.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 in werking is getreden, verplicht gemeente tot kostenverhaal bij ruimtelijke plannen zoals een bestemmingsplan of een projectbesluit. Indien kostenverhaal aan de orde is, kunnen kosten worden verhaald op basis van een (exploitatie)overeenkomst of een exploitatieplan. In geval van een exploitatieplan gebeurt de vaststelling daarvan gelijktijdig met de vaststelling van het ruimtelijk plan. Blijkens artikel 3.6 Wro hoeft een uitwerkingsplan niet gelijktijdig te worden vastgesteld met een exploitatieplan.

Op basis van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening geldt op basis hiervan het recht zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, mits het ontwerp uitwerkingsplan binnen één jaar na inwerkingtreding van die wet ter visie is gelegd. Voor onderhavig uitwerkingsplan geldt de verplichting tot kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro en verder niet. Voor het uitwerkingsplan is geen exploitatieplan opgesteld.

Het uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT). In het kader hiervan heeft een toets van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Met het GO-besluit hebben de betrokken gemeenten en de provincie in dit kader ingestemd met het gezamenlijk ter hand nemen van de ontwikkeling, exploitatie en beheer van het RBT en hebben zij afspraken gemaakt over het aandeel in het eventueel tekort. Met dit besluit was de financiële haalbaarheid een feit geworden. Het GO-besluit is inmiddels gevolgd door de gemeenschappelijke regeling inzake het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente. Ook hierin zijn garanties voor eventuele tekorten opgenomen. In het eindrapport over de haalbaarheid van 2004 is uitgebreid op alle aspecten van haalbaarheid ingegaan. De conclusies van de haalbaarheid zijn nog steeds van toepassing.

Voor onderhavig uitwerkingsplan geldt dat de gronden in het plangebied deels is eigendom zijn van het Openbaar lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente. De gronden die nog niet in eigendom zijn worden via een minnelijke overeenkomst, onteigening of door inpassing in plan geregeld. Het Openbaar Lichaam ziet toe op de verkaveling en uitgifte van gronden.

6 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

6.1 VOOROVERLEG

Voor het uitwerkingsplan vindt geen formeel overleg op basis van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening plaats. Dit overleg met andere overheden, het bedrijfsleven, nutsbedrijven en andere partijen met eventuele belangen bij het plan is reeds gevoerd in het kader van het bestemmingsplan "Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT)". Een verslag van dit vooroverleg maakt deel uit van dit bestemmingsplan.

Voor de verdere planvorming voor het bedrijventerrein vindt echter ook overleg plaats met overheden als het waterschap en belangengroepen zoals de natuurorganisatie IVN en de Stichting Dorspbelangen. In dit overleg komen concrete voorstellen in verband met de waterhuishouding of het inrichtingsplan aan de orde.

6.2 INSPRAAK

In het kader van het geldend bestemmingsplan heeft inspraak plaatsgevonden over het voorontwerp bestemmingsplan. Vervolgens is in het kader van die procedure een aantal formele reactiemomenten geweest. Nu het geldend bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, ligt de bestemming van het plangebied vast. Onderhavig uitwerkingsplan voorziet in een uitwerking van die bestemming. In feite gaat het om een detaillering van de keuzes die reeds zijn gemaakt in het geldende bestemmingsplan. Voor het uitwerkingsplan wordt de bestemming van het gebied niet opnieuw ter discussie gesteld. Derhalve is afgezien van een inspraakprocedure voor het uitwerkingsplan.

6.3 ZIENSWIJZEN

Bij de toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid geldt voorbereidingsprocedure zoals vervat in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent onder andere dat het ontwerp-besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan en de daarbij behorende stukken gedurende 6 weken ter visie liggen. De tervisielegging wordt vooraf aangekondigd in onder andere het huis-aan-huisblad en de website van de gemeente. De resultaten van de zienswijzenronde worden later in deze paragraaf of in een separate bijlage opgenomen.

Bijlage 1 Advies van Het Oversticht, 22 augustus 2007

Bijlage 2 algemene toelichting op Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 4 Staat van horeca-activiteiten

Bijlage 5 plankaart D van het geldende bestemmingsplan