

# INHOUD

## VOORSCHRIFTEN

<b>1</b>	<b>INLEIDENDE BEPALINGEN</b>	<b>1</b>
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	1
<b>2</b>	<b>BESTEMMINGSOMSCHRIJVINGEN</b>	<b>2</b>
ARTIKEL 2	BEDRIJF 1 (B-1)	2
ARTIKEL 3	BEDRIJF 2 (B-2)	5
<b>3</b>	<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>9</b>
ARTIKEL 4	RELATIEBEPALING	9
ARTIKEL 5	TITEL	9

## DE PLANKAART

plankaart A met verklaring

## BIJLAGEN

plankaart B en C met verklaring

# 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

## ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

In het plan wordt verstaan onder:

### 1.1 *het bestemmingsplan*

het bestemmingsplan "RBT", vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 februari 2007;

### 1.2 *het uitwerkingsplan*

Het uitwerkingsplan "Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) 1e tranche van de gemeente Almelo, vervat in de plankaarten A t/m C met bijbehorende verklaring en deze voorschriften;

### 1.3 *voorste bouwperceelgrens*

de naar de weg of het verblijfsgebied gekeerde grens van een bouwperceel. Indien 2 of meer grenzen van een bouwperceel naar de weg of het verblijfsgebied zijn gericht: de door burgemeester en wethouders bij de beslissing over de aanvraag om bouwvergunning aangewezen voorste bouwperceelgrens.

### 1.4 *aanduiding*

een op de plankaart door middel van een aanduidingsvlak begrensd gebied of figuur, waar nader in de voorschriften bepaalde bouw- en/of gebruiksvoorschriften van toepassing zijn;

### 1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 *bebouwingspercentage*

het bebouwingspercentage berekend over de gronden die zijn gelegen binnen het bouwperceel;

### 1.7 *maatvoeringsgrens*

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen delen van vlakken, voor welke delen verschillende hoogtebepalingen gelden;

## 2 BESTEMMINGSOMSCHRIJVINGEN

### ARTIKEL 2 **BEDRIJF 1 (B-1)**

#### 2.1 **bestemmingsomschrijving**

- 2.1.1 De voor "bedrijf 1 (B-1)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a het uitoefenen van bedrijven/bedrijvigheid die voorkomen/voorkomt in de milieucategorieën 3 tot en met 5 (tot 700 m), zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de milieuzonering zoals aangegeven op de plankaarten B en C en de op basis hiervan voorgeschreven afstanden bij de onderscheiden milieuaspecten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor bedrijven die beoordeeld naar de concrete bedrijfsactiviteit en invloed op de omgeving van het bedrijventerrein gelijk te stellen zijn met genoemde bedrijven. De gebieden 5A en 5B op plankaart B zijn uitsluitend bestemd voor categorie 5 bedrijven;
  - b wegen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en fiets- en voetpaden, met dien verstande dat:
    - wegen ter ontsluiting van de voor bedrijf 2 bestemde gronden alleen mogen aansluiten op gronden met de bestemming "verkeersdoeleinden II", uitgezonderd wegen die uitsluitend ten dienste staan aan de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
    - per bouwperceel maximaal 2 inritten met elk een breedte van 9 m, met dien verstande dat deze niet mogen aansluiten op gronden met de bestemming "verkeersdoeleinden II" mogen grenzen en minimaal 50 m uit elkaar liggen;
  - c een noodontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' op plankaart A;
  - d groenvoorzieningen;
  - e nutsvoorzieningen en bluswatervoorzieningen;
  - f waterpartijen;
  - g met de bij a t/m f behorende gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming, bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut, infiltratie, berging en afvoer van hemelwater, groenvoorzieningen, interne ontsluitingswegen, verharding en andere bijbehorende voorzieningen.
- 2.1.2 Met dien verstande dat niet zijn toegestaan:
- a risicovolle bedrijven;
  - b zelfstandige kantoren, detailhandelsbedrijven en bedrijfswoningen;
  - c kwetsbare objecten;
- 2.1.3 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "leidingen" zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleidingen en is het bepaalde in artikel 13 (leidingen) van toepassing.

## 2.2 *bouwvoorschriften*

Op gronden met de bestemming "Bedrijf-1 (B-1)" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

- a de gebouwen uitsluitend binnen de op plankaart A aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b voor het bebouwingspercentage de aanwijzingen op de plankaart A gelden;
- c in de naar de A35 en de hoofdas (bestemming verkeersdoeleinden II) gekeerde bouwperceelgrens bedraagt het bebouwingspercentage minimaal 80% van deze voorste bouwperceelgrens;
- d de oppervlakte van bedrijfsgebonden kantoren maximaal 1.500 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedraagt;
- e voor de bouwhoogte van gebouwen de aanwijzingen de aanwijzingen op plankaart A gelden, met dien verstande dat:
  - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw aanduiding-2' de bedrijfsgebouwen in één bouwhoogte worden gebouwd, waarbij per bedrijfsgebouw maximaal 2 accenten met een hogere bouwhoogte zijn toegestaan;
- f de bouwhoogte van nutsgebouwen,abri's, fietsenstallingen maximaal 3 m bedraagt;
- g de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt, met dien verstande dat:
  - de afstand tot de perceelsgrens ter plaats van de aanduiding 'specifieke bouw aanduiding-1' wat betreft de naar de A35 gekeerde perceelsgrens 0 m mag bedragen;
- h de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal de toegestane bouwhoogte van gebouwen bedraagt, met uitzondering van:
  - vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen;
  - telecommunicatiemasten, waarvan de hoogte maximaal 70 m mag bedragen;
  - terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m mag bedragen.
- i de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de perceelsgrens als volgt bedraagt:
  - minimaal 3 meter voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de op een bouwperceel uitgevoerde bedrijfsmatige activiteit;
  - 0 meter voor overige voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 2.3 *nadere eisen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen 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 be-

drijf 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.

## **2.4 vrijstelling van de bouwvoorschriften**

2.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met in achtneming van het bepaalde in artikel 18 vrijstelling te verlenen:

- a van het bepaalde in lid 2.2b tot verhoging dan wel verlaging van het bebouwingspercentage met ten hoogste 10%;
- b van het bepaalde in lid 2.2 onder e tot verhoging van de maximale bouwhoogte tot maximaal 18 m;
- c van het bepaalde in lid 2.2 onder d tot vergroting van de maximaal toegestane oppervlakte van bedrijfsgebonden kantoren tot een maximum van 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte onder voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en/of beperkingen worden opgelegd voor omliggende bedrijven in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- d van het bepaalde in lid 2.2 onder g en i ten behoeve van de vermindering van de voorgeschreven afstanden tot de perceelsgrenzen;
- e van het bepaalde in lid 2.2 onder h tot verhoging van de maximale hoogte van terreinafscheidingen tot maximaal 3 m.

2.4.2 Vrijstelling als bedoeld in lid 2.4.1 kan slechts worden verleend indien:

- a de afwijking noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- b de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
- c de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
- e op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
- f het verlenen van vrijstelling uit milieuhygiënisch oogpunt gezien aanvaardbaar is.

## **2.5 specifieke gebruiksvoorschriften**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 19 wordt in ieder geval verstaan het gebruiken:

- a van gebouwen voor woondoelinden;
- b van gronden en opstallen voor de uitoefening van een andere tak van handel (inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in lid 2.1 is toegestaan;
- c van onbebouwde gronden en de groenvoorzieningen voor:
  - het opslaan van gereede of ongereede goederen zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  - het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
  - het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d van de onbebouwde gronden en de groenvoorzieningen voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare stoffen;
- e buitenopslag van goederen op gronden gelegen vóór de naar de openbare weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfsgebouwen en het verlengde van die gevel(s).

- 2.6 vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**
- 2.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met in achtneming van het bepaalde in artikel 18 vrijstelling te verlenen:
- a van het bepaalde in lid 2.1.1 onder a voor het vestigen van een bedrijf/bedrijvigheid behorende tot een naast hogere categorie dan toegestaan, met uitzondering van een bedrijf/bedrijvigheid behorende tot categorie 6;
  - b van het bepaalde in lid 2.1.2 onder a voor het gebruik van gronden ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een risicovolle inrichting met dien verstande dat de inrichting moet voldoen aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen en geen onevenredige afbreuk mag doen aan, of beperkingen mag opleggen voor omliggende bedrijven, en het invloedsgebied groepsrisico van de inrichting niet meer dan 400 m buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan valt;
  - c van het bepaalde in lid 2.1.2 onder c voor het vestigen van een gebouw bestemd voor een dagopvang voor kinderen met dien verstande dat de inrichting geen onevenredige afbreuk doet aan, of beperkingen oplegt voor omliggende bedrijven.
- 2.6.2 Vrijstelling als bedoeld in lid 2.6.1 kan slechts worden verleend indien:
- a de afwijking noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
  - b de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
  - c de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  - d de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
  - e op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
  - f het verlenen van vrijstelling uit milieuhygiënisch oogpunt gezien aanvaardbaar is.

## ARTIKEL 3 BEDRIJF 2 (B-2)

- 3.1 bestemmingsomschrijving**
- 3.1.1 De voor "bedrijf 2 (B-2)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a het uitoefenen van bedrijven/bedrijvigheid die voorkomen/voorkomt in de milieucategorieën 1 tot en met 3, zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende, Staat van Bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de milieuzonering zoals aangegeven op de plankaarten B en C en de op basis hiervan voorgeschreven afstanden bij de onderscheiden milieuaspecten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor bedrijven die beoordeeld naar de concrete bedrijfsactiviteit en invloed op de omgeving van het bedrijventerrein gelijk te stellen zijn met genoemde bedrijven;
  - b een horecabedrijf, zoals vermeld onder 1a, 1b en 2 in de bij deze voorschriften behorende Staat van horeca-inrichtingen.
  - c wegen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen en fiets- en voetpaden, met dien verstande dat:
    - wegen ter ontsluiting van de voor bedrijf 2 bestemde gronden alleen mogen aansluiten op gronden met de bestemming "verkeersdoeleinden II", uitgezonderd wegen die uitsluitend ten dienste staan aan de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
    - per bouwperceel maximaal 2 inritten met elk een breedte van 9 m zijn toegestaan, met dien verstande dat deze niet mogen aansluiten op gronden met de bestemming "verkeersdoeleinden II" mogen grenzen en minimaal 50 m uit elkaar liggen;

- d groenvoorzieningen;
  - e nutsvoorzieningen en bluswatervoorzieningen;
  - f waterpartijen;
  - g met de bij a t/m f behorende gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming, bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut, infiltratie, berging en afvoer van hemelwater, groenvoorzieningen, interne ontsluitingswegen, verharding en andere bijbehorende voorzieningen.
- 3.1.2 Met dien verstande dat niet zijn toegestaan:
- a risicovolle bedrijven;
  - b zelfstandige kantoren, detailhandelsbedrijven en bedrijfswoningen;
  - c kwetsbare objecten;
- 3.1.3 Waar de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met de bestemming "leidingen" zijn deze gronden primair bestemd voor aardgastransportleidingen en is het bepaalde in artikel 13 (leidingen) van toepassing.

### 3.2 ***bouwvoorschriften***

Op gronden met de bestemming "Bedrijf-2 (B-2)" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

- a de gebouwen uitsluitend binnen de op plankaart A aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b voor het bebouwingspercentage de aanwijzingen op plankaart A gelden;
- c In de naar de P. Ossestraat gekeerde bouwperceelgrens bedraagt het bebouwingspercentage maximaal 60% van deze voorste bouwperceelgrens;
- d de oppervlakte van bedrijfsgebonden kantoren maximaal 1.500 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedraagt;
- e voor de bouwhoogte van gebouwen de aanwijzingen de aanwijzingen op plankaart A gelden met dien verstande dat:
  - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-3' de bouwhoogte maximaal 20 m mag bedragen;
- f de bouwhoogte van nutsgebouwen,abri's fietsenstallingen maximaal 3 m bedraagt;
- g de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens minimaal 10 meter bedraagt, met dien verstande dat:
  - de afstand tot de perceelsgrens binnen het aanduidingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' wat betreft de naar de A35 gekeerde perceelsgrens 0 m mag bedragen;
- h de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal de toegestane bouwhoogte van gebouwen bedraagt, met uitzondering van:
  - vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen;
  - telecommunicatiemasten, waarvan de hoogte maximaal 70 m mag bedragen;
  - terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m mag bedragen.
- i de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de perceelsgrens als volgt bedraagt:
  - minimaal 3 meter voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de op een bouwperceel uitgevoerde bedrijfsmatige activiteit;
  - 0 meter voor overige voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.3 *nadere eisen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen 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.

### 3.4 *vrijstelling van de bouwvoorschriften*

3.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met in achtneming van het bepaalde in artikel 18 vrijstelling te verlenen:

- a van het bepaalde in lid 3.2 onder b tot verhoging van het bebouwingspercentage tot maximaal 75%;
- b van het bepaalde in lid 3.2 onder e tot verhoging van de maximale bouwhoogte tot maximaal 13 m;
- c van het bepaalde in lid 3.2 onder g ten behoeve van de vermindering van de voorgeschreven afstanden tot de perceelsgrenzen tot minimaal 5 m;
- d van het bepaalde in lid 3.2 onder h tot verhoging van de maximale hoogte van terreinafscheidingen tot maximaal 3 m.

3.4.2 Vrijstelling als bedoeld in lid 3.4.1 kan slechts worden verleend indien:

- a de afwijking noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- b de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
- c het groene karakter van de gronden niet onevenredig wordt aangetast;
- d de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
- f op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
- g het verlenen van vrijstelling uit milieuhygiënisch oogpunt gezien aanvaardbaar is.

### 3.5 *specifieke gebruiksvoorschriften*

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 19 wordt in ieder geval verstaan het gebruiken:

- a van gebouwen voor woondoelinden;
- b van gronden en opstallen voor de uitoefening van een andere tak van handel (inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in lid 2.1 is toegestaan;

- c van onbebouwde gronden en de groenvoorzieningen voor:
  - het opslaan van gereede of ongereede goederen zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  - het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
  - het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d van de onbebouwde gronden en de groenvoorzieningen voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare stoffen;
- e buitenopslag van goederen op gronden gelegen vóór de naar de openbare weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfsgebouwen en het verlengde van die gevel(s).

### **3.6 vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

- 3.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met in achtneming van het bepaalde in artikel 18 vrijstelling te verlenen:
  - a van het bepaalde in lid 3.1.1a voor het vestigen van een bedrijf/bedrijvigheid behorende tot een naast hogere categorie dan toegestaan;
  - b van het bepaalde in lid 3.1.2onder c voor het vestigen van een gebouw bestemd voor een dagopvang voor kinderen met dien verstande dat de inrichting geen onevenredige afbreuk doet aan, of beperkingen oplegt voor omliggende bedrijven.
- 3.6.2 Vrijstelling als bedoeld in lid 3.6.1 kan slechts worden verleend indien:
  - a de afwijking noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
  - b de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
  - c het groene karakter van de gronden niet onevenredig wordt aangetast;
  - d de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  - e de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
  - f op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
  - g het verlenen van vrijstelling uit milieuhygiënisch oogpunt gezien aanvaardbaar is.

### 3 ALGEMENE BEPALINGEN

#### **ARTIKEL 4 RELATIEBEPALING**

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn tevens op het uitwerkingsplan van overeenkomstige toepassing.

#### **ARTIKEL 5 TITEL**

Dit uitwerkingsplan kan worden aangehaald als uitwerkingsplan "Regionaal Bedrijventerein Twente (RBT) 1e tranche" van de gemeente Almelo.