

GEMEENTE ALMELO
bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente
(RBT)

vastgesteld 11 juli 2006

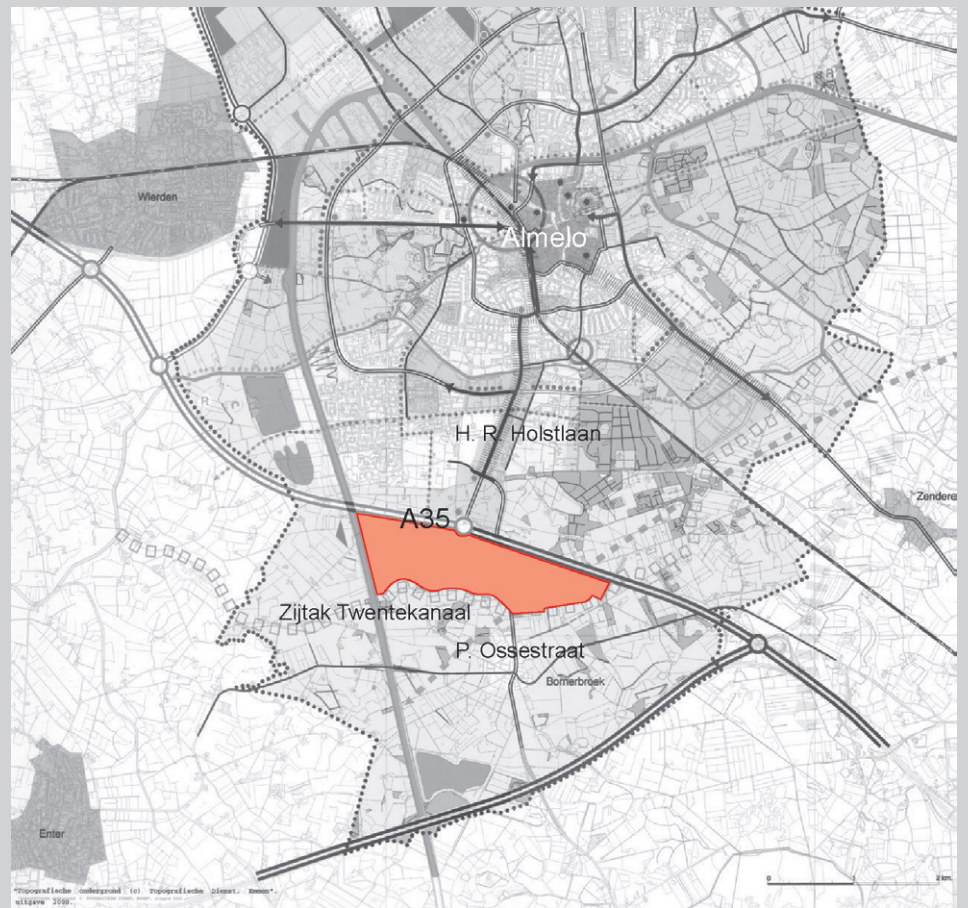
2170-2100
juli 2006

TOELICHTING
VOORSCHRIFTEN
PLANKAART

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3	De bij het plan behorende stukken	5
1.4	De bij het plan betrokken partijen	7
1.5	Doel en inhoud van het bestemmingsplan	7
2.	PLANPROCES	9
2.1	MER, milieueffectrapportage	9
2.2	Veiligheidseffectrapportage (VER)	12
2.3	Bestemmingsplan	13
3.	ONDERZOEK	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Behoefte aan bedrijventerreinen in de regio Twente en profiel van de bedrijven	15
3.3	Programma van eisen voor locatie van het RBT	16
4.	VIGERENDE REGELINGEN	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTEBELEID	23
5.	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED (BESTAANDE SITUATIE)	27
5.1	Ontstaansgeschiedenis en bodemgesteldheid	27
5.2	Verkeersstructuur	27
5.3	Water	27
5.4	Natuur en flora en fauna	29
5.5	Waarde landschappelijke eenheden	29
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	31
5.7	Transportleidingen, straalverbinding en laagvliegeroute	32
5.8	Bestaande bedrijven	32
5.9	Vigerend bestemmingsplannen	32
6.	MILIEUASPECTEN	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Bodemkwaliteit	35
6.3	Waterparagraaf	37
6.4	Verkeer	39
6.5	Bedrijven en milieu	39
6.6	Ontheffing Flora- en faunawet	53
6.7	Duurzaam (veilig) bouwen	53
7.	STEDENBOUWKUNIDIGE PLANOPZET	59
7.1	Inleiding	59
7.2	Inpassen in de landschappelijke context	59
7.3	Verkeers- en vervoerstructuur	61
7.4	Water en bodem	63
7.5	Ruimtelijke inrichting en beeldkwaliteit	65

8.	JURIDISCHE OPZET	73
8.1	Inleiding	73
8.2	Juridische systematiek	73
8.3	Beschrijving per bestemming.	75
8.4	Overige bepalingen	81
9.	FINANCIEELECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	85
10.	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	87
10.1	Overleg ex. Art. 10 Bro	87
10.2	Resultaten inspraak	94
10.3	Resultaten ter inzage legging (zienswijzen)	100



figuur 1: ligging plangebied op de structuurplankaart Almelo

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 de nota *Ruimte voor Bedrijvigheid* wordt de noodzaak tot een intensievere regionale samenwerking benadrukt. Om hieraan inhoud te geven is het Programmeringsoverleggen (PO) bedrijventerreinen in het leven geroepen. Het PO Twente wordt gevormd door de provincie Overijssel, de gemeenten Almelo, Hengelo, Enschede, Borne, Hellendoorn en Oldenzaal en de Regio Twente. Het PO (inmiddels omgevormd tot Regionaal Platform Bedrijventerreinen) is van mening dat voor de invulling van bovenstaande ruimtevragen de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein met een (boven)regionale uitstraling nodig is. Hieruit is de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein Twente (RBT) voortgekomen, onder meer gezien de toenemende internationalisering van de regio Twente. Uitgegaan wordt van een ruimtereservering van ca. 130 ha (netto) hoogwaardig en grootschalig bedrijventerrein.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de reserveringszone (inclusief beheersgrenzen van Rijkswaterstaat) van de A35 en de verlengde A35. Aan de westzijde vormt de Zijtak Almelo van het Twentekanaal (de kadastrale grens met domeinen) de grens. Aan de zuidzijde wordt het RBT begrensd door de bestemmingsplangrens van de Doorbraak en aan de oostzijde door de bermsloot aan de westzijde van de Maatkampsweg.

Het gebied heeft een totale omvang van ca. 180 ha, waarvan ca. 125 ha netto uitgeefbare bedrijfskavels.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "RBT" bestaat uit de volgende stukken:

- Plankaarten A t/m D, schaal 1:5000 (tekeningnummer 2170-2100);
- Voorschriften;
- Bijlage I, Algemene toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- Bijlage II, Staat van bedrijfsactiviteiten;
- Bijlage III, Staat van Horeca-activiteiten;
- Toelichting;

Bij de toelichting behorende bijlagen:

- Bijlage 1, kennisdocument Bodemkwaliteit RBT, locatie Bornerbroek;
- Bijlage 2, plankaart, blad B: geluidszone RBT (ter informatie)
- Bijlage 3, Rapport, Akoestisch onderzoek RBT in Almelo;
- Bijlage 4a, Ex art. 10 Reacties;
- Bijlage 4b, Inspraakreacties;
- Bijlage 5, Regionaal bedrijventerrein Twente, advisering in het kader van de verantwoordingsplicht.

Op de plankaart A 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.

In de toelichting die het plan vergezelt, zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitgangspunten en een beschrijving van het plan weergegeven.

1.4 De bij het plan betrokken partijen

De ontwikkeling van het RBT is een gezamenlijke onderneming van de provincie Overijssel en de gemeenten Almelo, Borne, Enschede en Hengelo (de partners van Netwerkstad Twente).

De provincie is verantwoordelijk voor de herziening van het streekplan. Het ontwerp Partiële herziening Regionaal Bedrijventerrein Twente is op 13 april behandeld in de Provinciale Staten en vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrecht van de Raad van State heeft op 19 april 2006 hierover uitspraak gedaan. De uitspraak bevat de vernietiging van het besluit van provinciale Staten tot vaststelling van deze partiële herziening, voor zover het de daarin vervatte concrete beleidsbeslissing betreft. De provincie moet derhalve een nieuw besluit nemen.

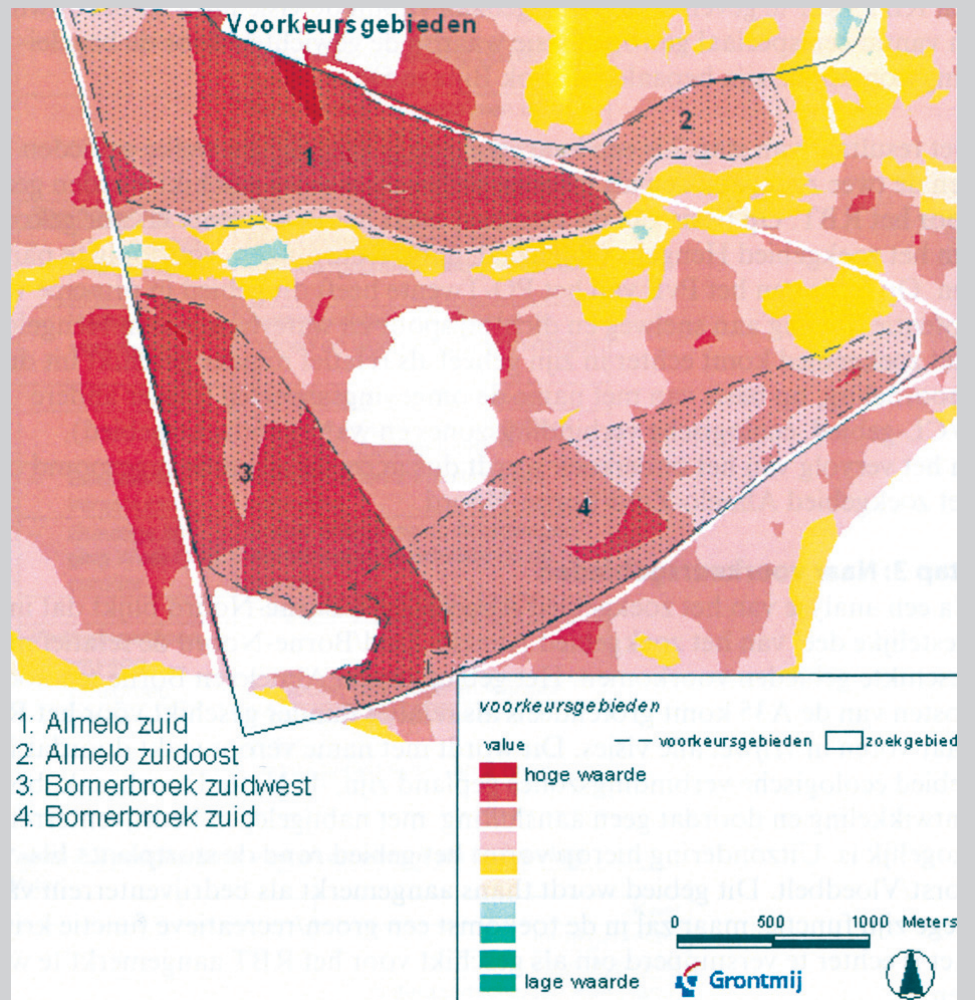
Tot aan de oprichting van het Openbaar Lichaam RBT op 18 mei 2005 was er sprake van een stuurgroep die onder meer bestond uit wethouders van de vier betrokken gemeenten en een gedeputeerde van de provincie Overijssel. Het plangebied van het RBT ligt in zijn geheel op het grondgebied van de gemeente Almelo.

1.5 Doel en inhoud van het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch-planologisch kader te geven voor de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Twente. Dit kader bestaat uit verschillende facetten:

- Het tot stand brengen van een in ruimtelijk en functioneel opzicht kwalitatief goed bedrijventerrein door richting te geven aan nieuwe initiatieven;
- Het in stand houden van de kwaliteit van bepaalde ruimtelijke en functionele structuren in het plangebied en in de omgeving van het plangebied;
- Een en ander vastleggen in een juridisch plan, dat enerzijds voldoende ruimte en flexibiliteit voor nieuwe ontwikkelingen en anderzijds zekerheden biedt, gericht op bescherming en uitbouw van de bestaande ruimtelijke structuur en de individuele belangen.

De toelichting is ingedeeld in tien hoofdstukken. Na deze inleiding zal in de volgende hoofdstukken ingegaan worden op het planproces, het onderzoek, de milieuaspecten, de stedenbouwkundige planopzet, de juridische planopzet, de financieel-economische uitvoerbaarheid en het vooroverleg/de inspraak.



figuur 2: Voorkeursgebieden, volgens het MER RBT, deel A: locatiekeuze, wat betreft leefbaarheid

2. PLANPROCES

2.1 MER, milieueffectrapportage

In 2000 heeft de stuurgroep RBT (Regionaal Bedrijventerrein Twente) in opdracht van het Programmeringsoverleg Twente een MER voor de locatiekeuze opgesteld ten behoeve van een streekplanherziening. In september 2001 heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage daarover een toetsingsadvies uitgebracht. Zij heeft daarin geconcludeerd dat er voldoende informatie was voor onderbouwing van de locatiekeuze. Daarnaast heeft zij geadviseerd het afvallen van Almelo-Noord als zoekgebied voor een RBT in het streekplanbesluit nader te motiveren.

Vervolgens heeft de initiatiefnemer een InrichtingsMER voor de voorkeurslocatie (Almelo-Zuid) opgesteld. Dit InrichtingsMER is begin 2003 afgerond, maar nog niet ter toetsing naar de Commissie voor de m.e.r. gestuurd in afwachting van de uitspraak van de Raad van State op de streekplanherziening waarin de provincie de voorkeurslocatie had vastgelegd.

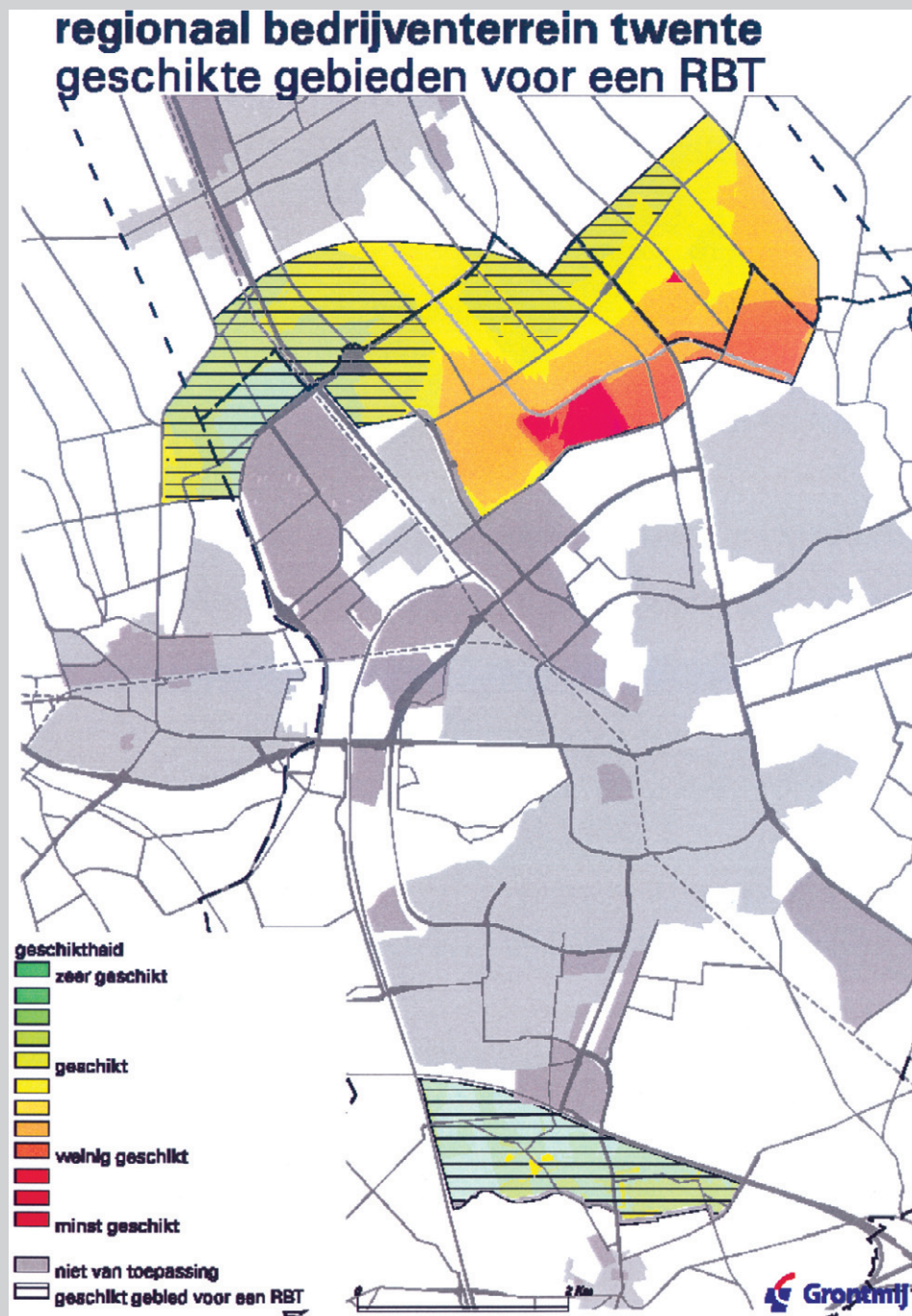
Op april 2003 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) de streekplanherziening, voor zover het de aanwijzing van de locatie van het RBT betrof, vernietigd.

Hierop heeft de stuurgroep RBT besloten nader onderzoek uit te voeren naar het zoekgebied Almelo-Noord. De resultaten zijn opgenomen in de aanvulling op het MER en samengevoegd met het InrichtingsMER.

Het aanvullend onderzoek heeft uitgewezen dat in het zoekgebied Almelo-Noord eveneens een geschikte locatie voor het RBT was aan te wijzen, die vergeleken kon worden met de locatie Almelo-Zuid. De locatie Almelo-Noord is volgens het aanvullend MER-onderzoek het zogenaamde Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA) maar de locatie Almelo-Zuid voldoet beter aan het Programma van Eisen van de initiatiefnemers, genereert minder autokilometers op het wegennet en biedt meer (en flexibeler) ruimte voor bedrijven in de zwaardere milieucategorie door de grotere afstanden tot woongebieden. De ligging aan de autosnelweg A35, de korte afstand tot de A1, de ligging aan de hoofdvaarweg Twentekanaal en de centrale ligging in de stedenband waren voor de initiatiefnemers daarbij doorslaggevend. De raden van de gemeenten Almelo, Borne, Hengelo en Enschede en Provinciale Staten van Overijssel hebben als initiatiefnemers van het RBT in de periode september/oktober 2004 ingestemd met deze keuze. Vervolgens heeft de stuurgroep RBT het provinciaal bestuur gevraagd deze voorkeurslocatie in een streekplanherziening vast te leggen en heeft daartoe het gecompleteerde MER, inclusief een inrichtings-MER voor de locatie Almelo-Zuid, als onderbouwing aangeboden.

Na de uitspraak van de Raad van State van 23 april 2003 hebben begin juni 2003 de colleges van Burgemeester en wethouders van Almelo, Borne, Hengelo en Enschede en Gedeputeerde Staten van Overijssel voorstellen naar raden en staten gezonden over de verdere procedure voor een Regionaal Bedrijventerrein Twente; de eerste stap daarin was nader onderzoek om tot een zo goed mogelijk onderbouwde nieuwe locatiekeuze te kunnen komen. Provincie en gemeenten hebben vervolgens ingestemd met de verlenging van de Intentieovereenkomst en de voorgestelde aanvulling van het MER met een onderzoek naar het gebied Almelo-Noord en het completeren van het MER met een inrichtings-MER.

De betrokken vier gemeenteraden en provinciale staten hebben zomer 2004



figuur 3: Geschikte gebieden voor een RBT, volgens de Aanvulling MER RBT

als initiatiefnemers van het RBT ingestemd met de keuze van het voorkeursalternatief van de stuurgroep in de aanvulling op het locatiekeuzedeel van het MER. Vervolgens heeft de stuurgroep RBT het oorspronkelijke locatiekeuzedeel van het MER (Milieu-effectrapport-deel A: locatiekeuze (november 2000)), de aanvulling daarop en een inrichtings-MER voor Almelo-Zuid in oktober 2004 aan Gedeputeerde Staten ter aanvaarding aangeboden met het verzoek de locatie Almelo-Zuid en de voorkeursinrichting in het streekplan op te nemen.

Op 16 juli 2004 is het voornemen om tot een hernieuwde aanwijzing van de locatie Almelo-Zuid als regionaal bedrijventerrein in Twente te komen in het kader van het wettelijke overleg en advisering ingevolge artikel 4a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door Gedeputeerde Staten voorgelegd aan de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving en betrokken bestuursorganen. De reacties in het kader van het wettelijk overleg zijn (in hoofdlijnen) instemmend.

De ontwerp-streekplanherziening met het complete MER heeft van 29 oktober tot en met 25 november 2004 ter inzage gelegen. Er zijn 16 reacties met bedenkingen en opmerkingen inzake de ontwerp-streekplanherziening en het MER ontvangen. Alle stukken en alle reacties zijn aan de commissie voor de milieueffectrapportage toegezonden. Deze commissie heeft het MER aan de richtlijnen voor het MER getoetst, waarbij zij de ingekomen reacties heeft betrokken.

In het kader van het overleg over de toenmalige partiële herziening van het Streekplan Overijssel 2000+ is tevens de afspraak gemaakt dat indien er een stedelijke ontwikkeling ten noorden van de Doorbraak plaats zou vinden de breedte van de ecologische verbindingzone (75 meter) robuuster moet worden uitgevoerd. Het RBT is een dergelijke stedelijke ontwikkeling. De ecologische verbindingzone wordt daarmee gemiddeld 150 meter breed om de mogelijke versturende invloed van het bedrijventerrein op de ecologische verbindingzone te compenseren. In de verbreding van de Doorbraak worden extra natuurvoorzieningen gerealiseerd, zoals poelen voor amfibieën en onderkomens voor vleermuizen. De verwervings- en investeringskosten van de extra 75 meter (21 ha) zijn opgenomen in de exploitatieopzet voor het RBT.

De commissie heeft aan Gedeputeerde Staten van Overijssel op 6 januari 2005 een positief advies uitgebracht over het Milieueffectrapport Regionaal Bedrijventerrein Twente.

Op 13 april 2005 is de streekplanherziening vastgesteld. Op 16 april 2006 heeft de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State het besluit vernietigd, voor zover het de daarin vervatte concrete beleidsbeslissing betreft, omdat er onvoldoende aannemelijk was gemaakt dat er voldaan kon worden aan de in het Besluit Luchtkwaliteit vastgestelde normen. Daarom heeft er een aanvullend onderzoek plaatsgevonden.

Dit heeft mede tot gevolg dat dit bestemmingsplan nu het eerste ruimtelijke plan wordt dat voorziet in de realisering van het RBT en is daarmee MER-plichtig. De opbouw en het detailleringniveau van het ten behoeve van de realisering van het RBT opgestelde MER en InrichtingsMER zijn zodanig dat het ten grondslag kan dienen voor dit ontwerpbestemmingsplan RBT en garant staat voor een verantwoorde inrichting van het RBT.

2.2 Veiligheidseffectrapportage (VER)

De verschillende lokale overheden die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het RBT willen het veiligheidsvraagstuk integraal aanpakken. Voor het RBT is dan ook gekozen om een Veiligheidseffectrapportage (VER) uit te voeren en mee te nemen in de planvormingprocedure. De VER bestaat uit de volgende stappen:

- 1 startnotitie
- 2 veiligheidsscan
- 3 alternatieven
- 4 maatregelen
- 5 implementatie

Startnotitie

In augustus 2001 heeft de Stuurgroep van het RBT ingestemd met de startnotitie voor de VER. Het beleid voor het onderwerp externe veiligheid uit de startnotitie is reeds overgenomen in het Milieueffectrapport (MER) voor het RBT.

Veiligheidsscan

Op grond van deze startnotitie is een werkgroep VER gevormd, waarin vertegenwoordigd zijn: de gemeente Almelo, Regiopolitie Twente, GHOR-Twente, regionale Brandweer Twente en de provincie Overijssel. In 2002 is een veiligheidsscan uitgevoerd.

In de Veiligheidsscan zijn de volgende aandachtspunten opgenomen:

- **Bereikbaarheid** (van twee zijden benaderbaar, bereikbaarheid via individuele percelen, bewegwijzering, parkeren op de openbare weg is verboden, opstellen evacuatieplan, bij grote brand eventuele wegen in de omgeving afzetten)
- **Bluswatervoorziening**
- Waarschuwings- en alarmeringsysteem (WAS)
- Aanwezigheid potentiële daders
- Sociale controle en zichtbaarheid
- Keurmerk veilig ondernemen
- Leegstaande bebouwing (Op het moment dat panden vrijkomen direct maatregelen treffen om bestanden te beschermen tegen vernieling, bezetting en brand)
- Overige aandachtspunten:
 - grootschalige en langdurige uitval nutsvoorzieningen
 - Gasleidingen
 - Meervoudig ruimtegebruik.

Alternatieven

De inzet is steeds geweest om in de plannen voor het RBT zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de voorgestelde maatregelen/aandachtspunten zoals deze uit de veiligheidsscan naar voren kwamen. Op deze manier ontstaat het Meest Veiligheidsvriendelijke Alternatief analoog aan het Meest Milieuvriendelijke Alternatief uit het MER. Het ontwikkelen van alternatieven is dan niet meer zinvol.

Maatregelen

Ter voorbereiding op dit bestemmingsplan hebben verschillende overleggen plaatsgevonden met de brandweer, de hulpdiensten en het Platform Crim inaliteitsbestrijding regio Twente. In deze overleggen zijn de voorgestelde maatregelen/aandachtspunten uit de veiligheidsscan aan de orde geweest.

Implementatie

In november 2005 is het overleg met de veiligheidspartners provincie Overijssel, gemeente Almelo, brandweer, hulpdiensten en platform Criminaliteitsbestrijding en het Openbaar Lichaam opgestart ten einde de veiligheidseffectrapportage af te ronden in een Veiligheidseffectrapport (VER RBT, januari 2006), waarin de afspraken staan weergegeven. In het bestemmingsplan zijn de zaken geregeld voor zover die in dit stadium vastgelegd kunnen worden. Hieronder vallen onder andere het toepassen van het Besluit externe veiligheid, de risico-contour van bedrijven zo klein mogelijk te houden, het opstellen van een Verantwoordingsplicht groepsrisico, het vastleggen van 3 calamiteitenroutes, het verbieden van parkeren op de openbare weg, het tracé en de veiligheidsnormen van de gasleiding en de toegepaste milieuzonering.

Daarnaast zijn punten voor uitwerking in het vervolgproces aangegeven. Hieronder vallen bijvoorbeeld bewegwijzering, opstellen van een evacuatieplan, WAS. Dit zijn allen punten die een plaats moeten krijgen in het parkmanagement.

Externe veiligheid

De VER-zaken die met de externe veiligheid te maken hebben worden beschreven in paragraaf 6.4, E.

2.3 Bestemmingsplan

Om de planontwikkeling van het RBT mogelijk te maken is een bestemmingsplan nodig. Dit is een juridisch-planologisch document waarin de gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald. In het voorliggende plan zijn inrichtingsregels gegeven, die sturend zijn bij de uitvoering van het plan.

