

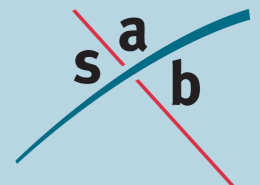
Uitwerkings- en wijzigingsplan

Regionaal bedrijventerrein Twente (RBT) tranche 2a en 2b

Gemeente Almelo

Vastgesteld

Datum: 23 februari 2016
Projectnummer: 80461.03



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	De bij het plan behorende stukken	5
1.4	Huidige planologische situatie	5
1.5	Leeswijzer	7
2	De huidige situatie	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Historie	8
2.3	Ruimtelijke structuur	9
2.4	Functionele structuur	11
2.5	Actuele werkzaamheden	11
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	24
4	Milieuaspecten	27
4.1	Algemeen	27
4.2	Milieueffectrapportage (MER)	27
4.3	Bodem	27
4.4	Luchtkwaliteit	29
4.5	Geluid	33
4.6	Bedrijvigheid	35
4.7	Geurhinder	36
4.8	Flora en fauna	37
4.9	Archeologie	42
4.10	Explosievenonderzoek	44
4.11	Veiligheid en hulpverlening	44
4.12	Infrastructuur	57
5	Water	58
5.1	Gemeentelijk beleid	58
5.2	Waterhuishoudkundig plan	59

6	Planbeschrijving	63
6.1	Aanleiding	63
6.2	Stedenbouwkundige visie bedrijventerrein	63
6.3	Wijzigingsbevoegdheid bedrijven categorie 5	68
7	Juridisch bestuurlijke aspecten	71
7.1	Inleiding	71
7.2	Juridische systematiek	71
7.3	Beschrijving per bestemming	73
8	Economische uitvoerbaarheid	82
9	Procedure	83

Bijlagenboek

- Bijlage 1: Regels bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT)
- Bijlage 2: Geuronderzoek
- Bijlage 3: Luchtonderzoek
- Bijlage 4: Explosievenonderzoek
- Bijlage 5: Ecologisch onderzoek
- Bijlage 6: Rapport 'Herijking Visie bedrijventerreinen Netwerkstad Twente', Regio Twente Netwerkstad
- Bijlage 7: Marktperspectief; bijlage B uit rapport 'Quick scan XL Businesspark', STEC Groep
- Bijlage 8: Staat van bedrijfsactiviteiten van het geldende bestemmingsplan
- Bijlage 9: Staat van horeca-activiteiten van het geldende bestemmingsplan
- Bijlage 10: Plankaart D van het geldende bestemmingsplan
- Bijlage 11: Zienswijzenreactienota

Separate bijlage

- Bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT)

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De provincie Overijssel heeft in de Omgevingsvisie Overijssel de wens uitgesproken om een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie te stimuleren. Voldoende en aantrekkelijke vestigingsmogelijkheden voor de kennisintensieve maakindustrie en het mkb zijn daarbij vereist. Daarnaast wil de provincie ook voldoende en goede ruimte bieden aan de vestigingsmogelijkheden van andere typen bedrijvigheid in Overijssel, zoals voor transport, logistiek en zwaardere industrie. Doel daarbij is dat er in Overijssel voldoende vitale werklocaties zijn, die aansluiten bij de voortdurend veranderende wensen en eisen van het bedrijfsleven.

De ontwikkeling van het Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT), ook wel genoemd bedrijventerrein XL Businesspark Twente, langs de A35 te Almelo moet ruimte bieden aan hoogwaardig en grootschalig bedrijventerrein met een omvang van circa 125 hectare netto uitgeefbaar terrein. Hiervoor is in 2006 het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente "RBT" door de gemeenteraad van Almelo vastgesteld. In 2007 is het bestemmingsplan goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel en onherroepelijk geworden.

Het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente "RBT" voorziet wat betreft het beoogde bedrijventerrein in uit te werken bestemmingen en in directe bestemmingen voor de hoofdstructuur (wegen en groen). Het bestemmingsplan wordt in verschillende tranches uitgegeven. Het oostelijk deel (tranche 1) en het westelijk deel (tranche 3a) zijn inmiddels al uitgewerkt. Daarnaast is de laad- en loskade aan het Twentekanaal middels een wijzigingsbevoegdheid planologisch mogelijk gemaakt.

Bij de uitwerking van tranche 1 en tranche 3a is gebleken dat de bepaling in artikel 5 A onder 1 sub a, die regelt dat voor een deel van het plangebied uitsluitend categorie bedrijven zijn toegestaan, te beknellend werkt. Het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente "RBT" voorziet op grond van artikel 5 F onder 2 in de mogelijkheid om deze gronden zodanig te wijzigen dat ter plaatse tevens bedrijven in categorie 3 en 4 toegestaan zijn. Dit plan voorziet tevens in deze wijziging. In paragraaf 6.3 wordt onderbouwd waarom deze wijziging nodig is.

Voorliggend plan voorziet in de derde uitwerking van het bestemmingsplan. Het plangebied voor deze tranche ligt ten westen van de Pastoor Ossenstraat, centraal in het bedrijventerrein XL Businesspark Twente en betreft, in nummering, tranche 2a en 2b.

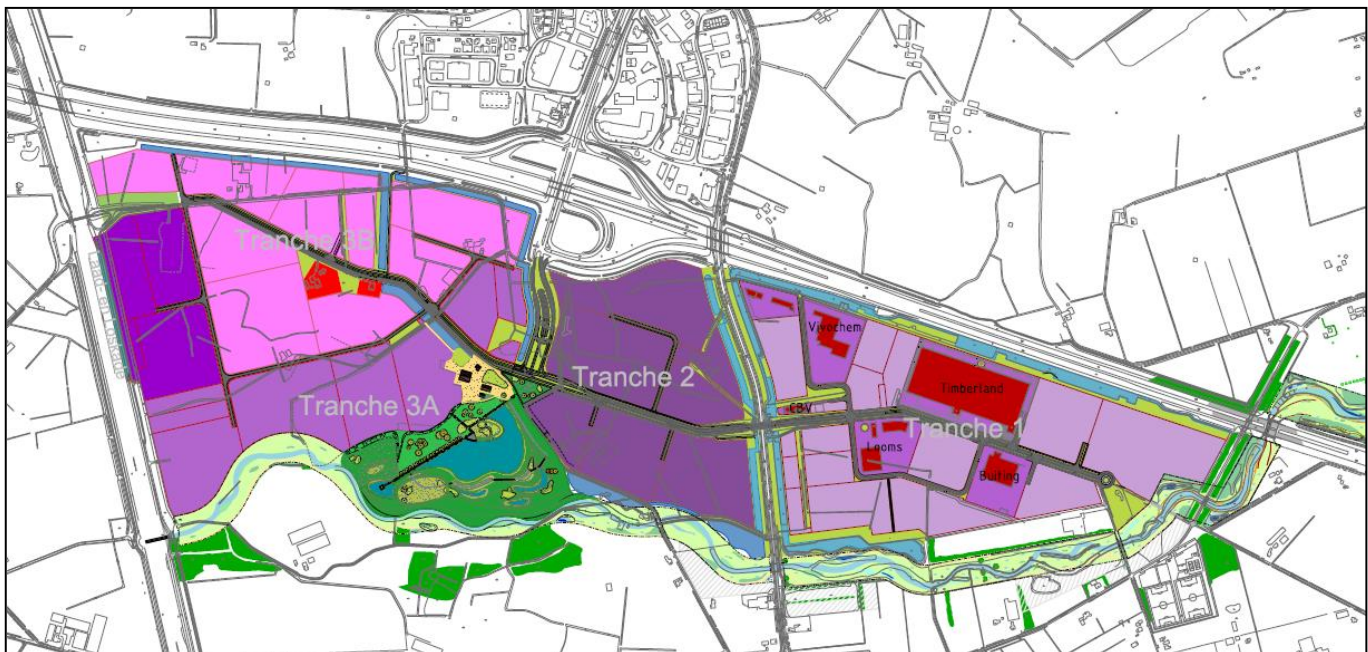
1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het centrale deel van het Regionaal Bedrijventerrein Twente. Dit bedrijventerrein ligt ten zuiden van de kern Almelo en grenst aan de noordzijde aan de A35. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Pastoor Ossenstraat. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de doorbraakzone en de westzijde van het plangebied wordt begrensd door agrarische percelen.

In de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied weergegeven. De exacte plangrenzen zijn aangegeven op de plankaart bij dit uitwerkings- en wijzigingsplan.



Globale ligging van het plangebied bron: Google Earth



Ligging Tranche 2 op XL Businesspark Twente

bron: Businesspark Twente

1.3 De bij het plan behorende stukken

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- toelichting;
- regels;
- plankaart;
- bijlagen bij het plan.

In afwijking van de term verbeelding die gekoppeld is aan de terminologie in de huidige Wet ruimtelijke ordening wordt in dit uitwerkings- en wijzigingsplan de term plankaart gebruikt. Dit om de verwijzingen naar de plankaarten B en C (milieuzonering) uit het moederplan zuiver te houden en daarmee verwarring te voorkomen. Deze plankaarten hebben samen met plankaart A uit het moederplan en de plankaart behorende bij dit uitwerkings- en wijzigingsplan de juridische status als plankaart.

De procedure van het uitwerkings- en wijzigingsplan volgt uit artikel 3.6 Wro. De regels en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het uitwerkings- en wijzigingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende functie, maar een toelichtende functie op aspecten van het plan.

1.4 Huidige planologische situatie

1.4.1 *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 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 verschillende tranches uitgewerkt. Voorliggend uitwerkings- en wijzigingsplan voorziet in een derde uitwerking voor het RBT.

1.4.2 *Uitwerkings- en wijzigingsplan*

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. Tevens heeft het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 5 F onder 2, waarvan gebruikt wordt gemaakt in dit plan.

Hieronder wordt per bestemming kort aangegeven wat de voor dit plan meest relevante gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn en tevens wordt aangegeven waarom de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast.

Bedrijfsdoeleinden 1 (uit te werken ex artikel 11 WRO) - artikel 5

Deze bestemming geldt voor het westelijk 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 varieert: Bij de doorbraakzone in het zuiden geldt een bebouwingspercentage per bouwperceel van maximaal 70%. Ter plaatse van de intensiveringszone bij de H. Roland Holstlaan geldt een minimaal bebouwingspercentage van 60%. Voor de overige gronden geldt een maximaal bebouwingspercentage van 80%. Ook de bepalingen ten aanzien van de bouwhoogten variëren: Ter plaatse van de richtzone A35 geldt een maximale bouwhoogte van 25 meter en minimale bouwhoogte van 12 meter. Ter plaatse van de doorbraakzone geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor de intensiveringszone bij de H. Roland Holstlaan geldt een maximale bouwhoogte van 25 meter en minimale bouwhoogte 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 (60 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

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. Daarnaast zijn vanuit omgevingsaspecten nog enkele minimale bouwafstanden opgenomen ter bescherming van de omgeving. Met voorliggend uitwerkingsplan worden de voorgenomen ontwikkelingen van het plangebied juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Wijzigingsbevoegdheid

Zoals in de inleiding reeds is aangegeven is bij uitwerking van tranche 1 en 3a gebleken dat de bepaling in het moederplan, die regelt dat voor een deel van het plangebied uitsluitend categorie 5 bedrijven zijn toegestaan, niet goed werkt. Om die reden wordt de wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 5 F onder 2 uit het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente "RBT" in dit uitwerkings- en wijzigingsplan toegepast waardoor deze beperking kan worden opgeheven.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgt de beleidsparagraaf. De haalbaarheid van het plan met thema 's als archeologie, milieu, etc. wordt behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is de waterparagraaf opgenomen. De planbeschrijving met de aanleiding, de relatie met de laad- en loskade en de overige delen van het bedrijventerrein wordt beschreven in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Hierin worden de bepalingen in de regels uitgelegd. Tot slot komen in het achtste en laatste hoofdstuk respectievelijk de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van inspraak en overleg aan de orde (maatschappelijke haalbaarheid). Als bijlagen bij de toelichting zijn, ter vergroting van de leesbaarheid, enkele stukken van het geldend bestemmingsplan "RBT" opgenomen. Het betreft onder andere de staat van bedrijfs- en horeca-activiteiten en plankaart D met waardevolle bomen uit het geldend bestemmingsplan.

2 De huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven. Hierbij wordt inzicht gegeven in de ontstaansgeschiedenis, de bestaande ruimtelijke en functionele structuren in het gebied. Tot slot worden de actuele werkzaamheden op het bedrijventerrein XL Businesspark Twente beschreven.

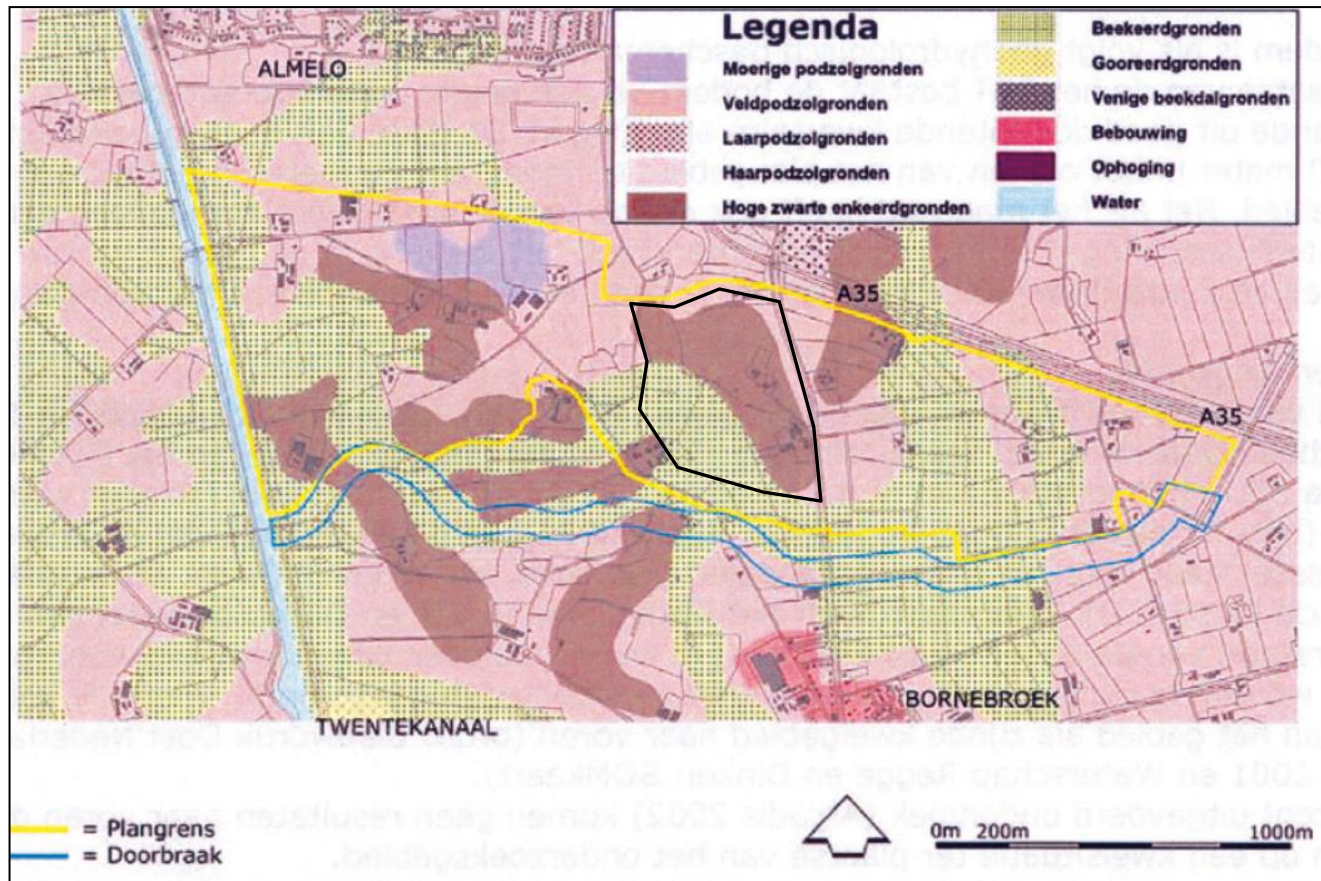
2.2 Historie

2.2.1 *Ontstaansgeschiedenis en bodemgesteldheid*

Het plangebied vertoont nog resten van het oorspronkelijke kampenlandschap. Dit is ontstaan door kleinschalige ontginning van akkertjes en het gebruik van omringende gronden voor het weiden van vee. Kenmerkend zijn de kleine essen. Het plangebied laat zich kenmerken als een kleinschalige verkaveling waarin essen, houtwallen, bosjes, laagten en boerenbedrijven elkaar afwisselen. In vergelijking met andere gebieden in Twente met een dergelijke kleinschalig kampenlandschap is het gebied een van de 'minst' waardevolle gebieden. Het microreliëf in het plangebied varieert tussen de 9.50 m+ NAP en de 11.00 m+ NAP.

2.2.2 *Archeologie*

De navolgende figuur toont een bodemkaart van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente en het omliggende gebied. De hoge zwarte enkeerdgronden corresponderen met de gebieden waarvan de mogelijke trefkans voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem het hoogst is. 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. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.



Bodemkaart met plangebied bron: bestemmingsplan Regionaal bedrijventerrein Twente

2.2.3 Cultuurhistorie

Binnen het bedrijventerrein XL Businesspark Twente ligt nog een aantal erven dat kan terugzien op een eeuwenoude geschiedenis. Die erven zijn van belang voor de cultuurhistorische waarde van het gebied en worden in het gebied behouden. In het plangebied van tranche 2a en 2b liggen geen erven met een cultuurhistorische betekenis.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt vanaf het rijkswegennet ontsloten via afrit 30 van de A35. Deze afslag heeft een directe aansluiting op de nieuw aangelegde Henriette Roland Holstlaan, die de hoofdentree van het gebied vormt. De Henriette Roland Holstlaan gaat over in de Darwin, de oost-west as op het bedrijventerrein. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Pastoor Ossestraat. Dit is de doorgaande weg van Bornebroek naar Almelo. Het plangebied wordt in de huidige situatie tevens ontsloten door de Wolbeslanden en de Geurntjesdijk.

2.3.2 Waterstructuur

Oppervlaktewater

In het plangebied liggen verschillende waterlopen. De watergang die de zuidgrens vormt van het plangebied is de Bornerbroekse 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 Bornerbroekse waterleiding (na realisatie van de Doorbraak, via de Doorbraak) onder het Twentekanaal afwateren.

De bestaande A-watergangen zorgen voor de afwatering van de agrarische gronden binnen het plangebied.

Grondwater

Uit de grondwaterkaart van Nederland blijkt dat binnen het bedrijventerrein XL Businesspark Twente 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. Het grondwater stroomt volgens de toelichting van het vigerend bestemmingsplan "RBT", indien dit niet wordt beïnvloed door sloten of grondwateronttrekkingen, in westelijke richting.

2.3.3 Natuur en landschap

In het plangebied zijn restanten van het landschapstype "kampenontginningen met essen" herkenbaar. Ten opzichte van de natuurwaarden in overig Twente heeft dit gebied in de loop der jaren al veel van haar oorspronkelijke natuurwaarden verloren.

2.3.4 Waarde landschappelijke eenheden

EcoGroen Advies heeft in de rapportage "waardering landschappelijke eenheden" (2003) de landschapselementen in het gehele bedrijventerrein XL Businesspark Twente 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, moeilijk vervangbare en zeer moeilijk vervangbare natuurwaarden. Vervangbare waarden betreffen aan de akkers en kruidenrijke randen gebonden natuurwaarden. Moeilijk vervangbare waarden betreffen onder andere het beekdal van de Bornerbroekse waterleiding (tracé van de Doorbraak) en oude houtwallen. Zeer moeilijk vervangbare natuurwaarden zijn met name oude loofbossen op erve Wolbeslanden, die vooral vanwege hun ouderdom moeilijk te vervangen zijn.

Waardevolle landschappelijke elementen zoals houtwallen en bosschages zijn in het bestemmingsplan “RBT” opgenomen in directe bestemmingen (groenvoorzieningen I en II). Daarnaast zijn waardevolle bomen, als object, aangegeven op plankaart D van het geldend bestemmingsplan. Er gelden specifieke regels voor bouw- en aanlegwerkzaamheden binnen de kruinprojectie en 2 meter daarbuiten.

2.3.5 *Transportleidingen en straalverbinding*

Zowel de regionale als de hoofdgastransportleidingen, die gelegen zijn ten noorden van het plangebied, zijn verlegd naar de teen van het talud van de A35. Hiermee worden de veiligheidsafstanden tot de leidingen zoveel mogelijk buiten het bedrijventerrein geplaatst. Een deel van de veiligheidszone van een gastransportleiding ligt over de uiterste noordoosthoek van het plangebied.

De straalverbinding over het bedrijventerrein XL Businesspark Twente vormt gezien de beperkte algemene bouwhoogte van 15 meter (in de zone nabij de afrit van de A35 (20 m) en de zichtzone langs de A35 (25 m) geen belemmeringen voor dit uitwerkings- en wijzigingsplan.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 *Bedrijven*

Binnen het plangebied zijn bestaande bedrijven gelegen. De agrarische bedrijvigheid in het plangebied wordt beëindigd. De woonbebouwing en bedrijfsbebouwing die ten dienste staan van de agrarische bedrijvigheid worden te zijner tijd geamoveerd of ingepast in de ontwikkeling.

2.5 Actuele werkzaamheden

De ontwikkeling van de 1^e tranche is momenteel in volle gang. De eerste bedrijven hebben zich inmiddels op het bedrijventerrein gevestigd. De hoofdonsluiting (hoofdas) is deels gerealiseerd en het viaduct over de Pastoor Ossestraat is eveneens gerealiseerd. Daarnaast worden de laatste werkzaamheden aan de laad- en loskade aan het Twentekanaal verricht waardoor het bedrijventerrein tevens per binnenvaartschip bereikbaar is. Eind 2014 is het uitwerkingsplan voor tranche 3a onherroepelijk geworden waardoor ook de ontwikkeling van dit deel kan beginnen.

3 Beleidskader

Dit uitwerkings- en wijzigingsplan betreft de realisatie van tranche 2a en 2b van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente. Het geldend bestemmingsplan "RBT" uit 2006 vormt hiervoor de planologische basis. De ontwikkeling van het bedrijventerrein is in het kader van dit bestemmingsplan al getoetst aan het ruimtelijk beleid. Voor een uitgebreide onderbouwing van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente wordt verwezen naar het bestemmingsplan "RBT". In dit uitwerkings- en wijzigingsplan is volstaan met een korte samenvatting van relevant vigerend ruimtelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen: Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toets plan

Op de ruimtelijke hoofdstructuurkaart is Netwerkstad Twente aangeduid als stedelijke regio met topsectoren, de regio valt daarmee dan ook onder het nationaal belang. De ambitie voor de regio is om een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat te bewerkstelligen met een concentratie van topsectoren.

3.1.2 Besluit algemene regels omgevingsrecht

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn voor een aantal Nationale belangen zoals opgenomen in het SVIR concrete regels opgenomen. Het gaat om: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (toekomstige uitbreiding van het) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Veiligheid rond rijksvaarwegen, Verstedelijking in het IJsselmeer en Bescherming van en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toets plan

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van toepassing zijn op het uitwerkings- en wijzigingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid) (2012)

Algemeen

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd.

De ladder bestaat uit het doorlopen en motiveren van de volgende stappen:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

Onderhavig plan betreft het uitwerkings- en wijzigingsplan voor tranche 2a en 2b van het XL Businesspark (het Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT)). In het vigerende bestemmingsplan Regionaal bedrijventerrein Twente "RBT", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 februari 2007, zijn de gronden aangewezen als bedrijventerrein. Het uit te geven bedrijventerrein is derhalve aangemerkt als harde plancapaciteit. Met onderhavig plan vindt dus geen nieuw ruimtebeslag plaats. Om die reden is het formeel niet nodig de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.¹

Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, is het wel bij elk ruimtelijk plan vereist in de toelichting te gaan op de uitvoerbaarheid van het plan en de nut en noodzaak. In dit kader is dus toch een verantwoording vereist. Om hieraan invulling te geven wordt volledigheidshalve de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

¹ Zie voor onderbouwing hiervan ABRS 4 november 2015, zaaknr. 201504154/1.

Inleiding

Stap 1 van de Ladder houdt in dat dient te worden aangetoond dat sprake is van een regionale behoefte. Allereerst is het van belang kort in te gaan op de vraag binnen welke regio deze vraag dient te worden behandeld. Hierna dient te worden ingegaan op de behoefte. Hierbij wordt allereerst ingegaan op de vraag of onderhavig plan past binnen de regionale programmering. Hiermee is de kwantitatieve behoefte inzichtelijk gemaakt. Hierna wordt ingegaan op de actuele behoefte, waarbij uitspraken worden gedaan over de kwalitatieve behoefte.

Keuze regio

Allereerst is het zinvol in te gaan op de vraag binnen welke regio de behoefte dient te worden bepaald. Uit de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van I&M blijkt dat aangeraden wordt om aan te sluiten bij bestaande (bestuurlijke) regio's. Het belangrijkste is echter dat de gekozen regio ook het relevante 'voedingsgebied' is voor de betreffende functie: de regio dient dus vooral samen te vallen met de reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van de betreffende functie. Onderhavig plan betreft een regionaal bedrijventerrein, geschikt voor grotere bedrijven. Om die reden ligt het het meest voor de hand de regio Netwerkstad Twente als regio te kiezen.

Kwantitatieve behoefte: programmering

Het bedrijventerrein XL Businesspark Twente is opgezet als een regionaal bedrijventerrein voor bedrijven met kavels >2ha en bedient hiermee de regio Twente voor de (nieuwe) grootschalige bedrijven. De deelnemers van het RBT (XL Businesspark Twente) bestaan uit de gemeenten Almelo, Hengelo, Enschede en Borne en de provincie Overijssel. Op basis van de 'gemeenschappelijke regeling RBT' zijn afspraken vastgelegd over bedrijven met kavels >2ha: mits deze voldoen aan het profiel van het XL Businesspark Twente dienen deze zich hier te vestigen.

Bedrijventerreinvisie Netwerkstad

In het rapport '*Herijking Visie bedrijventerreinen Netwerkstad Twente*', Regio Twente Netwerkstad, 7 november 2013 (zie bijlage 6) is de toekomstige ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen in de regio Twente Netwerkstad (gemeenten Almelo, Borne, Enschede, Hengelo en Oldenzaal) tot 2040 in beeld gebracht. Dit rapport vormt een herijking van het rapport uit 2010 en is bedoeld om de vinger aan de pols te houden en reëel zicht te houden op de bedrijventerreinenontwikkeling.

XL Businesspark Twente

Het XL Businesspark Twente is (in haar totaliteit, dus met alle tranches) het vijfde bedrijventerrein qua grootte in de regio, met een capaciteit van 121 ha netto. Op XL Businesspark Twente is nog 112 ha per direct beschikbaar; dit is dus bestaand (hard) aanbod.

Ruimtevrage en -aanbod

In totaal is de ruimtebehoefte aan nieuw bedrijventerrein in de regio Netwerkstad Twente 283,5 ha in de periode 2013-2020, in de periode 2021-2030 is de vraag nog eens 50 ha en is 2031-2040 nog eens 15 ha. Hiermee komt het totaal op 350 ha. Er is in totaal 333 ha aanbod aan bedrijventerreinen in harde plannen en nog eens respectievelijk 27 en 130 ha in herstructurering en zachte plannen. Hiermee is het totale aanbod 490 ha. Kwantitatief gezien is er - inclusief de zachte plannen - een ruim voldoende aanbod in de Netwerkstad om aan de vraag te kunnen voldoen. Als alleen gekeken wordt naar de harde plannen en herstructureringswinst (inclusief heruitgifte), is er sprake van een overaanbod. Eén en ander is samengevat in onderstaande tabel:

	<i>Vraag</i>	<i>Aanbod</i>
	350	
Harde plannen		333
Herstructurering		27
Zachte plannen		130
Totaal		490

Tabel confrontatie vraag en aanbod

Uit voorgaande valt af te leiden dat als de zachte plannen zouden worden geschrapt/uitgesteld het aanbod overeen zou komen met de vraag. Hierbij is het van belang te benadrukken dat het XL Businesspark Twente volledig deel uitmaakt van de harde plannen.

Bedrijventerreinstrategie

Uit het rapport blijkt verder dat er een bedrijventerreinstrategie zal worden gehanteerd: strategisch programmeren. Dit betekent onder meer dat werklocaties mogelijk gemaakt worden op die plekken waar dat voor de Netwerkstad Twente als geheel het meeste rendement en onderscheidende toegevoegde waarde heeft.

Verder wordt primair ingezet op herstructurering en/of transformatie van het bestaande terreinen, conform de uitgangspunten van de SER ladder. Als door herstructurering of transformatie niet in de regionale vraag kan worden voorzien, wordt voor een uitbreidingslocatie gekozen die het best past bij de vraag en multimodaal is/wordt ontsloten.

Programmering/uitgifte

De bedrijventerreinstrategie leidt tot een schema waarin de verwachte uitgifte van bedrijventerrein naar periode is verbeeld (deze is als bijlage 4 in de notitie is bijgevoegd). Hieruit blijkt dat wat betreft het XL Businesspark Twente van de 112 ha harde capaciteit 18 ha wordt gerealiseerd tot en met 2015 en 30 ha in de periode 2015-2020. De overige capaciteit (64 ha) komt na 2020 aan bod.

Regionale planningsafspraken

In 2016 zullen binnen de regio nieuwe planningsafspraken worden gemaakt inzake de regionale bedrijventerreinprogrammering. Het XL bedrijventerrein zal onderdeel van de programmering blijven uitmaken. Aanwijzingen hiervoor zijn enerzijds de bijzondere positie van het bedrijventerrein binnen de regio en anderzijds een recente brief van het Dagelijks Bestuur van het RBT, waarin – vooruitlopend op de nog te maken planningsafspraken – het XL Businesspark (volledig) wordt aangemerkt als toplocatie. Naar verwachting wordt de bedrijventerreinprogrammering daarbij eerder verruimd dan wordt versmald, dit ook gezien het feit dat er uit recente marktstudies blijkt dat er

een behoorlijk grote actuele vraag is. Zoals hierna in de paragraaf inzake de kwalitatieve behoefte wordt benoemd, is er bijvoorbeeld een vraag van 210-240 ha naar grotere bedrijfskavels.

Toetsing

Het XL Businesspark Twente wordt gefaseerd ontwikkeld. Tranche 1 en 3a zijn hierbij als eerste aan bod gekomen; de ontwikkeling van bedrijven is hier op basis van vastgestelde uitwerkings-/wijzigingsplannen reeds mogelijk en er zijn reeds percelen verkocht en bebouwd. De voorliggende tranche 2 komt na de voornoemde tranches aan bod. Er is ongeveer 13 ha verkocht/gerealiseerd en het resterende aanbod is in totaal 112 ha.

Als de beschikbare oppervlakte een bedrijfspercelen binnen de verschillende tranches van het bedrijventerrein XL Businesspark indicatief wordt getoetst aan het programma, dan ontstaat het volgende beeld.

Toetsing	Tot 2015	2015-2020	Na 2020	Totaal
Programma cf. regionale visie bedr.terreinen	18 ha	30 ha	64 ha	112 ha
Toedeling op XL Businesspark	T1: 18 ha	T1: 7 ha T3a: 23 ha	T3a: 2 ha T2: 28 ha T3b: 34 ha	112 ha

Uit het schema blijkt dat tot 2020 er voldoende capaciteit in Tranche 1 en 3a aanwezig is. Tranche 2, en hierna tranche 3b, komen na 2020 aan bod.

Het voorliggende uitwerkings- en wijzigingsplan Tranche 2a en 2b zal in werking treden in 2016-2017 en hierna voor 10 jaar van kracht zijn, dus tot 2026-2027. Aangezien de planvorming en procedures enige tijd in beslag nemen, is het reëel te veronderstellen dat vrijwel het gehele programma van tranche 2a en 2b daadwerkelijk gerealiseerd wordt na 2020. De voorgaande toetsing toont aan dat dit passend is binnen de regionale programmering, aangezien vanaf 2020 de eerdere tranches naar verwachting geheel kunnen zijn ingevuld. Aangezien de programmering op haar beurt is afgestemd op de vraag, is hiermee aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte.

Kwalitatieve behoefte: actuele vraag

Inleiding

In het kader van het rapport 'Quick scan XL Businesspark', STEC Groep, 8 januari 2016 is een marktperspectief voor het XL Businesspark opgesteld, die is opgenomen in bijlage B bij dit stuk (zie bijlage 7). Dit marktperspectief geeft een actueel inzicht in de kwalitatieve behoefte.

Behoefte

In dit marktperspectief blijkt een totale marktverraag van bedrijven voor Netwerkstad Twente t/m 2030 van 244 tot 282 hectare. Dit sluit aan bij de bedrijventerreinenbehoefte zoals geconstateerd in de Herijking van de bedrijventerreinvisie; deze heeft het over een vraag van 335 ha tot 2030. Dit enigszins grotere getal is goed te verkla-

ren uit het feit dat de herijking van de bedrijventerreinvisie 2013 als beginjaar neemt; bij het marktperspectief is dit 2015.

Wat betreft de kwalitatieve behoefte blijken de volgende twee zaken.

- Circa 60% van de vraag tot 2030 betreft de sectoren (groot)handel en logistiek. Uitgaande van de voorgaande cijfers, is de vraag in de sector (groot)handel en logistiek in Netwerkstad Twente dus circa 146 tot 169 ha.
- Van de sector groothandel en logistiek betreft 40% percelen van 2-4 ha en nog eens 20% voor percelen groter dan 4 ha. Dit is in totaal 60%. Qua oppervlak er is circa 210 tot 240 hectare vraag naar kavels groter dan 2 hectare in Netwerkstad Twente.

Aanbod

Uit het marktperspectief (bijlage 7) blijkt dat er een netto totaalaanbod beschikbaar is (van bedrijventerreinen groter dan 2 ha) van 278,8 ha in Netwerkstad Twente. Dit komt in de buurt bij de totale vraag; zoals gesteld is de behoefte 244 tot 282 ha in de regio Twente. Echter, in dit totale aanbod is XL Businesspark nog niet meegenomen; als dit hier bij op zou worden geteld, dan zou het totale aanbod de vraag overstijgen. Wat betreft het kwalitatieve aanbod geldt dat er 107 ha beschikbaar aan bedrijfspercelen groter dan 2 ha en 71 ha aan bedrijfspercelen groter dan 4 ha. Zoals gesteld is de behoefte in Netwerkstad Twente circa 210-240 ha aan percelen groter dan 2 ha. Hier is dus sprake van een tekort.

Van de grotere percelen is er weer 80 ha aanbod aan bedrijfspercelen groter dan 2 ha dat geschikt is voor logistiek. Voor bedrijfspercelen groter dan 4 ha is het geschikte aanbod voor logistiek 65 ha. De behoefte aan bedrijfskavels voor de sector (groot)handel en logistiek in Netwerkstad Twente 146-169 ha. Hier is dus eveneens sprake van een tekort.

Toetsing

Kwalitatief is er sprake van een mismatch in vraag en aanbod: de vraag naar (zeer) grootschalige bedrijfskavels in Twente Netwerkstad is t/m 2030 groot (circa 210 – 240 hectare), terwijl het aanbod voor zeer grote kavels beduidend minder is. Dit komt omdat veel aanbod markttechnisch vaak ongeschikt is voor de locatie-eisen van logistieke bedrijven (dé belangrijkste ruimtevrager in Twente tot en met 2030). Er is kortom duidelijk kwalitatieve vraag naar grootschalige logistiek.

Er blijkt kwalitatief dus een duidelijke actuele kwalitatieve vraag te zijn naar grootschalige logistieke bedrijventerreinen. Het XL Businesspark is binnen de regio bij uitstek geschikt deze vraag te huisvesten en is hier binnen de regio ook voor aangewezen.

Het XL Businesspark is zeer geschikt om dit type bedrijven te huisvesten.

In het marktperspectief wordt gesteld dat XL Businesspark de voornoemde kwalitatieve vraag goed kan huisvesten. Het XL Businesspark is immers specifiek bedoeld voor bedrijven in de sector (groot)handel en logistiek en bedrijven met een ruimtevraag hoger dan 2 ha.

Deze visie sluit aan bij de herijking van de bedrijventerreinvisie. Hierin wordt gesteld dat dit bedrijventerrein een bijzondere positie in Netwerkstad Twente inneemt: zij is bedoeld voor (boven)regionale bedrijvigheid met een ruimtebehoefte van meer dan 2 hectare. Onderdeel van de bedrijventerreinenstrategie maakt uit dat grootschalige vraag (> 2 ha) binnen de regio wordt gerealiseerd op het XL Businesspark. Zoals in de bedrijventerreinenstrategie ook is opgenomen, geldt als uitgangspunt dat bedrijventerreinen daar worden ontwikkeld waar deze het meeste rendement en onderscheidende

toegevoegde waarde hebben voor de regio. De locatie XL Businesspark, zo blijkt uit de visie, heeft gezien de centrale ligging binnen Twente en de directe ligging aan de A35 en het water, van alle grootschalige bedrijventerreinen binnen Twente de meeste potentie.

Wat betreft de uitgifte van bedrijfspercelen binnen het XL Businesspark kan worden gesteld dat naar verwachting zeer grote bedrijven (bedrijven met een ruimtevraag groter dan 4 ha) niet goed inpasbaar zijn binnen tranche 1 en 3a van het XL Businesspark, aangezien hier geen geschikte ruime kavels zijn te realiseren. De ruimtevraag van deze zeer grote bedrijven zal moeten worden geacommodeerd in tranche 2 en uiteindelijk ook in tranche 3b.

Tevens ligt het plangebied tranche 2 direct naast tranche 3a en aan de afrit van de A35. Tranche 3a biedt ruimte aan watergebonden kavels, aangezien het feit dat het XL Businesspark aan de zijtak van het Twentekanaal een laad- en loskade heeft gerealiseerd, waardoor er sprake is van een multimodale ontsluiting. De te vestigen bedrijven in tranche 2 kunnen hier eveneens gebruik van maken. De kavels in tranche 2 zijn dan ook bij uitstek geschikt voor deze (logistieke) bedrijven omdat ze van de laad- en loskade gebruik kunnen maken om vervoer eveneens per schip te laten plaatsvinden. In de regio zijn dit specifieke type bedrijfskavels momenteel nog niet beschikbaar.

Conclusie

Uit voorgaande blijkt wat betreft de kwantitatieve regionale behoefte dat kan worden aangenomen dat het plan voorziet in een regionale behoefte. XL Businesspark Twente is namelijk opgenomen in de regionale bedrijventerreinenvisie uit 2013 (waarin afwegingen en keuzes zijn gemaakt inzake het bedrijventerreinenaanbod) en voor tranche 2 is na 2020 ruimte.

Wat betreft de kwalitatieve behoefte, is aangetoond dat er duidelijk behoefte is aan grotere bedrijfskavels (> ha) en logistieke bedrijven en (groot)handel. Uit de marktonderzoeken na die van de regionale bedrijventerreinenvisie uit 2013, blijkt dat (door de mismatch) op dit moment reeds behoefte is aan grootschalige kavels, waarbij het aanbod niet goed aansluit. Het XL Businesspark (waaronder tranche 2) is bij uitstek geschikt om aan dit type bedrijven ruimte te bieden.

Gezien voorgaande is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte.

Ad b: Binnen bestaand stedelijk gebied?

Het plan bedrijventerrein XL Businesspark is opgenomen als hard plan. Op verschillende delen van het bedrijventerrein zijn reeds bedrijven gevestigd of zijn reeds vergunningen afgegeven. Ook is de infrastructuur voor het bedrijventerrein reeds deels aangelegd. Er is daarom sprake van stedelijk gebied. Het bedrijventerrein voorziet in grote bedrijfskavels in de zwaardere milieu categorieën. Dergelijke kavels zijn vanwege de omvang en milieuregelgeving lastig in te passen in bestaand stedelijk gebied. De bestaande en in ontwikkeling zijnde lokale bedrijventerreinen in de regio voldoen niet aan de doelstellingen van het XL Businesspark, aangezien deze terreinen ofwel te

klein in omvang zijn, ofwel niet multimodaal zijn ontsloten zijn, ofwel bedoeld zijn voor lokale bedrijven, ofwel niet geschikt zijn voor het type grootschalige bedrijvigheid waarvoor het terrein is bedoeld. In regionaal verband is daarom ook afgesproken dat de grote (natte en kade gerelateerde) ruimtevragers zich vestigen op het XL Businesspark.

Ad c: Multimodaal ontsloten?

De bereikbaarheid speelt een grote rol bij de ontwikkeling van het XL Businesspark. De ontsluiting van het terrein via het water en de A35 en de nabijheid van de A1 maken deze locatie zeer geschikt voor de beoogde bedrijvigheid. Door de aanleg van de kade en de vestiging van een containerterminal wordt er naar verhouding minder vracht van en naar Rotterdam over de weg vervoerd ten gunste van transport over water. Hiermee wordt aangesloten op het laatste onderdeel van de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

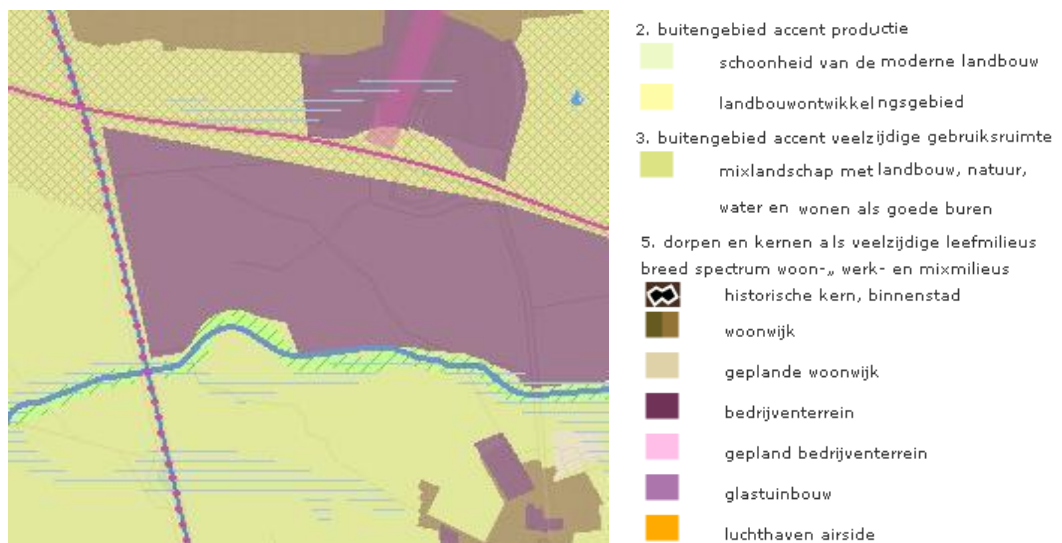
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2009

De omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld. In de omgevingsvisie worden het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie, Regionaal Waterplan, Milieubeleidsplan, Provinciaal verkeer- en vervoersplan en Bodemvisie. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). De provincie heeft deze ambities vertaald in generieke beleidskeuzes en ontwikkelingsperspectieven, om haar beleid- en kwaliteitsambities te realiseren. Deze generieke beleidskeuzes en ontwikkelingsperspectieven dienen bij te dragen aan duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. In de omgevingsvisie is de SER-ladder als sturingscriterium gebruikt.

Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'bedrijventerrein'. Dit betreffen bestaande bedrijventerreinen en harde plannen voor bedrijventerreinen.



Uitsnede van de Omgevingsvisiekaart

bron: provincie Overijssel, 2011

In de Omgevingsvisie wordt geconcludeerd dat voor de periode 2010 - 2020, op basis van de nu geldende inzichten, behoefte bestaat aan circa 1.315 hectare netto nieuw bedrijfsterrain in de provincie. Een deel van die behoefte kan worden gevonden via de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. De ruimtewinst die daarmee kan worden behaald is geraamd op circa 195 hectare. De netto behoefte aan nieuwe terreinen komt daardoor uit op ongeveer 1.120 hectare. In totaal gaat het in de provincie om ongeveer 810 hectare aan harde plannen en circa 400 hectare aan pijplijnplannen. Daarnaast is bij de provincie nog circa 605 hectare aan overige gemeentelijke planvorming bekend.

Toets plan

Het gehele bedrijventerrein XL Businesspark Twente is in de Omgevingsvisie als hard plan ('bestaand bedrijventerrein') aangegeven. De voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente, met tranche 2a en 2b als onderdeel daarvan, is in lijn met het beleid uit de Omgevingsvisie doordat het bedrijventerrein XL Businesspark Twente voorziet in de behoefte aan ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen in Overijssel. Dit is al planologisch onderbouwd in het kader van het geldend bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente "RBT".

Hiermee staat de locatie van het bedrijventerrein, alsmede de omvang, niet ter discussie.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 Wro en een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie. In veel voorschriften uit de verordening is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid wenst om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Het beleid is erop gericht dat geen aanleg van nieuw bedrijventerrein mag plaatsvinden als op bestaande terreinen nog voldoende ruimte beschikbaar is of naar verwachting door optimalisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden en herstructurering beschikbaar komt.

In titel 2.1 is verder bepaald dat gemeenten uitsluitend mogen voorzien in de lokale behoefte aan bedrijventerrein. Een uitzondering daarop wordt onder andere gemaakt voor stedelijke netwerken die mogen voorzien in een bovenregionale behoefte. Almelo maakt onderdeel uit van een dergelijk stedelijk netwerk. Het bedrijventerrein XL Businesspark Twente voorziet in een bovenregionale behoefte.

Toets plan

Dit uitwerkings- en wijzigingsplan voorziet in de uitwerking van een bestemming op een bestaand bedrijventerrein. De haalbaarheid, waaronder proces- en motiveringsvereisten, is al aangetoond in het geldend bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente "RBT".

Het bedrijventerrein XL Businesspark Twente is in de Omgevingsvisie in zijn geheel als 'bestaand bedrijventerrein' en daarmee als 'hard plan' aangegeven. Het plan voorziet in een bovenregionale behoefte. Het bedrijventerrein ligt daarnaast buiten de EHS en andere aandachtsgebieden. Hierdoor liggen de plannen in lijn met de provinciale verordening.

In 2013 zijn de Omgevingsvisie en –verordening geactualiseerd. Bij deze actualisatie heeft o.a. een herbegrenzing plaatsgevonden van de EHS en zijn o.a. aanvullende regelingen opgenomen voor windenergie, de nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) en kantoren. De actualisatie heeft geen gevolgen voor de uitvoering van dit uitwerkings- en wijzigingsplan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 *Regionaal economisch ontwikkelingsplan Twente*

Als grootstedelijke regio met circa 620.000 inwoners wil Twente de komende jaren de economische groei verder stimuleren, de werkloosheid terugdringen en de economie structuurbestendiger maken. Het dagelijks bestuur van Regio Twente heeft daarom voor de periode 2005-2010 een Regionaal Economisch Ontwikkelingsplan (REOP) opgesteld in nauwe samenwerking met:

- de 14 Twentse gemeenten;
- de provincie Overijssel;
- het ministerie van Economische Zaken / regio Oost;
- de Kamer van Koophandel Veluwe-Twente;
- de Ontwikkelingsmaatschappij Oost NV.

Al gedurende een aantal jaar kampen de Twentse gemeenten met een chronisch tekort aan uitgeefbaar bedrijventerrein. Het probleem is min of meer ontstaan doordat in de jaren negentig van de afgelopen eeuw ten gevolge van de voorspoedige economische groei sprake is geweest van forse uitgaves op Twentse bedrijventerreinen. Hierdoor slonk de voorraadpositie sneller dan verwacht en ontstond eerder de vraag naar nieuw bedrijventerrein.

Mede door de ruimtenood binnen de eigen gemeente hebben Enschede, Hengelo, Almelo en Borne – in samenwerking met de provincie Overijssel - het plan voor een groot regionaal bedrijventerrein uitgewerkt. Ook wordt het bedrijventerrein XL Businesspark Twente meer en meer als een “Unique Selling Point” gezien, hetgeen de regionale concurrentiepositie van Twente kan versterken.

De recente economische recessie heeft de druk daarbij wat van de ketel gehaald. Echter bij een aantrekkende economie kan de regio de vraag naar bedrijventerreinen onvoldoende bedienen. Zodoende is het van belang dat de overheden zich gezamenlijk inzetten om de situatie te verbeteren.

Toets plan

De ontwikkeling van het gehele bedrijventerrein XL Businesspark Twente moet ruimte bieden aan circa 125 hectare netto hoogwaardig en grootschalig bedrijventerrein. Hiervoor is in 2006 het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente “RBT” vastgesteld. Dit uitwerkings- en wijzigingsplan voorziet in de nadere uitwerking van de tranche 2a en 2b.

3.3.2 *Visie bedrijventerreinen Netwerkstad Twente 2011*

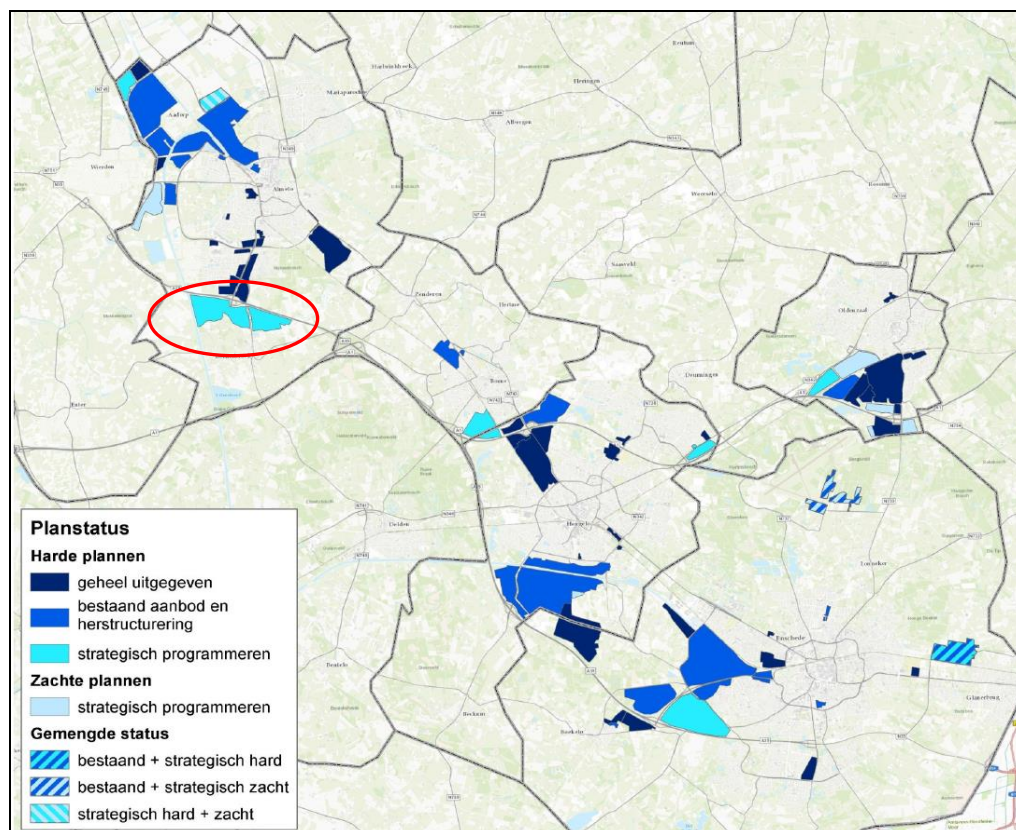
De visie bedrijventerreinen Netwerkstad Twente 2011 is door de gezamenlijke gemeenten (Almelo, Borne, Enschede, Hengelo en Oldenzaal) in de netwerkstad opgesteld en vormt een analyse van de vraag en het potentiële aanbod aan bedrijventerreinen voor de periode 2010-2030 voor de Netwerkstad. Uit de analyse blijkt dat voor de genoemde periode er een grote vraag is naar bedrijventerreinen voor transport, logistiek en distributie en dat deze behoefte het grootste is in de gemeenten Almelo, Oldenzaal en Enschede. Ook na 2020 wordt nog in Almelo en Oldenzaal ruimtevraag verwacht, terwijl voor de overige gemeenten dit vanaf die tijd niet meer het geval zal zijn. Hiermee is niet gezegd dat in de andere gemeenten geen nieuwe bedrijvigheid na 2020 ontstaat, maar op basis van de scenario's wordt tussen 2020 en 2030 geen substantiële groei verwacht van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen.

Toets plan

Voor het bedrijventerrein XL Businesspark Twente wordt in de visie gesteld dat het bedrijventerrein een bijzondere positie in Netwerkstad Twente inneemt. Het bedrijventerrein kan uitstekend de toekomstige ruimtevraag accommoderen voor met name bovenregionale bedrijvigheid met een ruimtebehoefte van meer dan 2 hectare.

3.3.3 *Herijking Visie bedrijventerreinen Netwerkstad Twente 2013*

Om vinger aan de pols en een reëel zicht op de bedrijventerreinenontwikkeling te houden, is in 2010 afgesproken dat in 2013 een evaluatie en zo nodig actualisatie van de gegevens nodig is. Om die reden is eind 2013 door de betrokken gemeenten de herijking Visie bedrijventerreinen Netwerkstad Twente 2013 vastgesteld. In deze herijking wordt ingegaan op de huidige situatie van de bedrijventerreinen in de regio en is de ruimtevraag en het aanbod tot 2040 geactualiseerd. Daarnaast is in de visie een realisatiestrategie opgenomen, waarin de uitgifte van bedrijventerreinen is geprioriteerd. Door op basis van een gezamenlijke visie en programma te prioriteren wordt gebruik gemaakt van elkaars kennis, ontstaan kansrijke locaties en wordt voorkomen dat gemeenten elkaar onderling gaan beconcurreren.



De bedrijventerreinen in Netwerkstad Twente per 1 juli 2013

XL Businesspark wordt in de visie beschouwd al een hard plan waarbij uit wordt gegaan van een strategische programmering. Dit betekent dat er regionaal zorgvuldig geprogrammeerd wordt om het bestaande aanbod zo optimaal mogelijk voor de bedrijven in de Netwerkstad als geheel te kunnen inzetten. De Netwerkstad Twente heeft als geheel voldoende ruimte beschikbaar en gereserveerd in de diverse categorieën bedrijventerreinen (bestaand – herstructurering – harde plannen – zachte plannen) om in de verwachte vraag tot 2040 te kunnen voorzien.

Toets plan

Van een overprogrammering aan harde plannen is in de Netwerkstad geen sprake, te meer daar de kwalitatieve marktvraag complex is en niet exact is in te schatten voor de langere termijn. Verder heeft het XL Business Park een bijzondere positie in Netwerkstad Twente, zij is bedoeld voor (boven)regionale bedrijvigheid met een ruimtebehoefte van meer dan 2 hectare.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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 aangewe-

zen. 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 bedrijventerrein XL Businesspark Twente voort in een terrein voor zowel industrie, schone productie als transport en distributie.

Toets plan

Het bedrijventerrein XL Businesspark Twente is ook in het gemeentelijk beleid al geaccordeerd. Het bedrijventerrein vormt de locatie voor de ruimtevraag van grootschalige bedrijvigheid uit de regio. Het gaat hierbij met name om grootschalige bedrijvigheid, transport en distributie.

3.4.2 Milieubeleidsplan Almelo (2002)

Almelo wil een duurzame stedelijke ontwikkeling bevorderen. Dit is omschreven als 'het ordenen, inrichten en beheren van de leefomgeving op een ecologische verantwoorde wijze, zodat de huidige maar ook de komende generatie, daar graag willen en kunnen leven'.

Toets plan

De duurzame stedelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt gewaarborgd door de basisprincipes in het stedenbouwkundig plan. Dit is nader beschreven in hoofdstuk 6.

3.4.3 Bomenverordening

Op grond van de bomenverordening van de gemeente Almelo is het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstand van het bevoegd gezag te vellen of te doen vellen:

- monumentale houtopstand;
- bijzondere houtopstand;
- structurele houtopstand;
- gemeentelijke houtopstand waarvan de stamdoorsnede op 1.30 meter boven het maaiveld meer is dan 30 cm en dunnere gemeentelijke houtopstand die deel uitmaakt van een groep of rij van minimaal 6 bomen.

Burgemeester en wethouders wijzen monumentale en bijzondere houtopstand aan en registreren die op een lijst met monumentale en bijzondere houtopstand. Burgemeester en wethouders wijzen structurele houtopstand aan en registreren die op een kaart met structurele houtopstand.

Toetsing vindt plaats bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de realisatie van het plan. In het bomenstructuurplan zijn overigens geen maatregelen voorgesteld. Het betreft een bedrijventerrein dat in ontwikkeling is.

Overigens bevat het geldend bestemmingsplan "RBT" een regeling voor de bescherming van de voor dat bestemmingsplan geïnventariseerde waardevolle bomen op het bedrijventerrein. Op grond van deze regeling geldt een verbod voor het bouwen binnen een afstand van 2 meter van de maximale kruinprojectie. De voor het bestemmingsplan "RBT" geïnventariseerde waardevolle bomen zijn aangegeven op plankaart D van het geldend bestemmingsplan. Op basis van deze plankaart kan geconcludeerd worden dat binnen het wijzigingsgebied geen waardevolle bomen aanwezig zijn.

Toets plan

Het vigerend bestemmingsplan biedt een beschermingsregeling voor waardevolle bomen in het plangebied. Toetsing aan de bomenverordening vindt plaats bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het kappen van bomen. Vanuit het bomenstructuurplan gelden verder geen maatregelen voor het plan.

4 Milieuaspecten

4.1 Algemeen

Ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid van dit uitwerkings- en wijzigingsplan is al in het moederplan onderzoek verricht naar diverse milieuaspecten. Voor de milieuaspecten, waar voor dit uitwerkings- en wijzigingsplan wordt aangesloten bij de onderzoeken en conclusies zoals deze in het moederplan zijn gesteld, wordt verwezen naar het moederplan. Het moederplan is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.2 Milieueffectrapportage (MER)

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

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

Op dit moment is 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.

4.3 Bodem

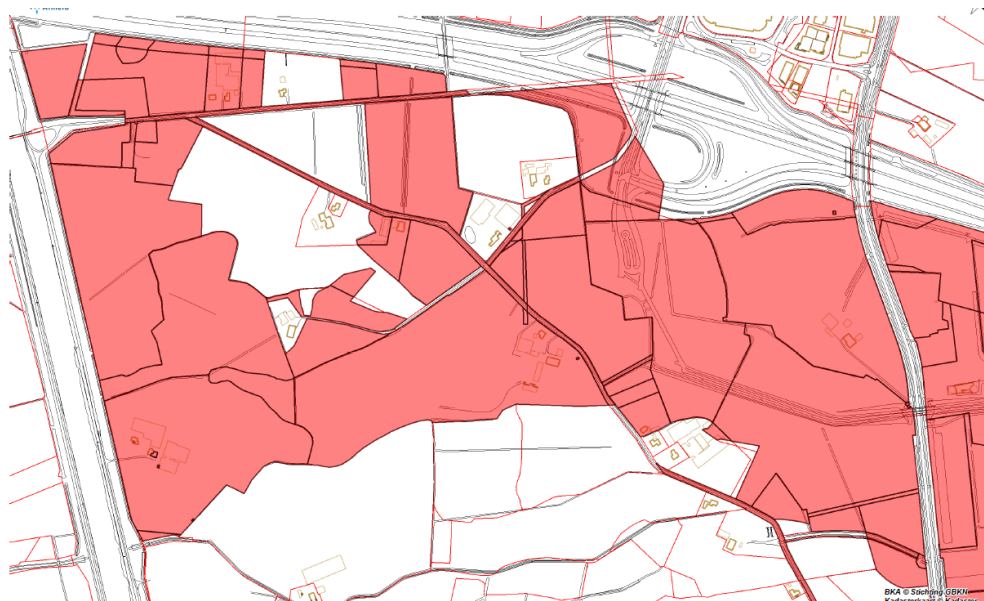
4.3.1 Algemeen

Voordat het uitwerkings- en wijzigingsplan kan worden vastgesteld moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

4.3.2 Onderzoek

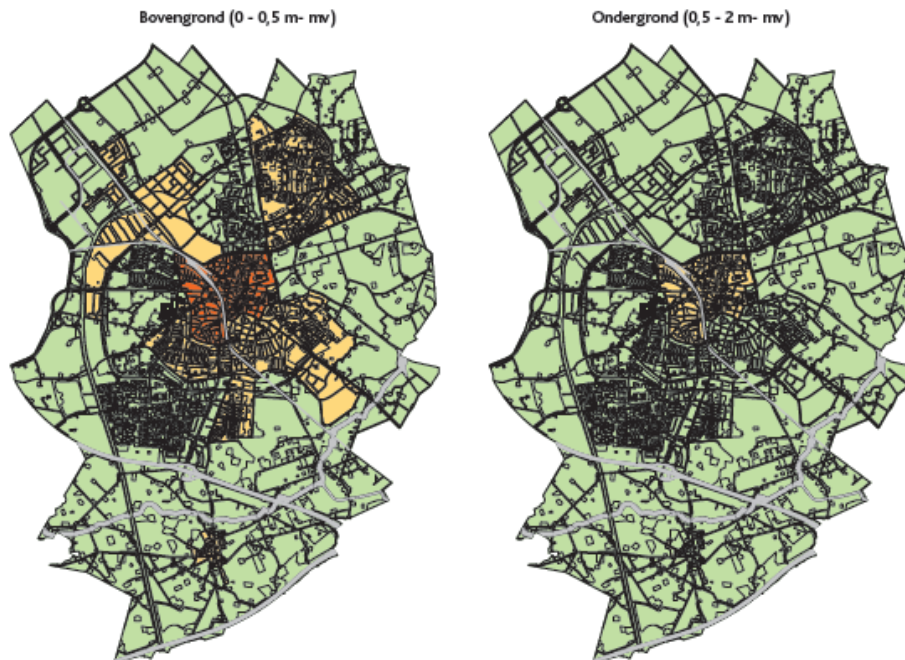
Voor het geldende bestemmingsplan "RBT" is een groot aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Om deze onderzoeken en de resultaten daarvan te inventariseren is in september 2006 een kennisdocument bodemkwaliteit opgesteld. Het kennisdocument is een dynamisch document, dat telkens met nieuw beschikbaar gekomen bodeminformatie wordt geactualiseerd. Concreet betekent dit dat van elke aankoop van percelen van derden in het plangebied een bodemonderzoek beschikbaar is of komt. Indien uit deze onderzoeken iets naar voren komt, waarvan in het kader van de Wet bodembescherming gesteld kan worden dat deze gesaneerd moet worden, hier de benodig-

de maatregelen worden getroffen om het perceel geschikt te maken voor de beoogde bestemming.



Uitsnede kaart met locaties waar bodemonderzoek is uitgevoerd (peildatum 11 mei 2012)

De gemeente Almelo beschikt tevens over een bodemkwaliteitskaart. De bodemkwaliteitskaart is in 2010 geactualiseerd en in januari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.



Tabel: Bodemkwaliteit per klasse bepaald per stof (standaard bodem)

Klasse	Stof													
	As	Ba	Cd	Cr	Co	Cu	Hg	Pb	Mo	Ni	Zn	PAK	olie	PCB
Schoon	20	190	0,6	55	15	40	0,4	50	3	35	140	1,5	190	0,07

Uitsnede bodemkwaliteitskaart

Op basis van de nieuwe indeling wordt het gebied gekwalificeerd als schoon voor de bovengrond en ondergrond. De nieuwe kaart biedt op basis van de beleidsnota bodembeheer mogelijkheden tot het verlenen van vrijstelling van onderzoek en geeft de mogelijkheden aan van grondverzet.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit uitwerkings- en wijzigingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit, dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Om te kunnen aantonen dat het uitwerkings- en wijzigingsplan voldoet aan de normen uit het besluit Luchtkwaliteit is door SAB² in 2014 een actualiserend luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in de bijlagen. Het doen van dit onderzoek was om te kunnen beoordelen of de uitkomsten van het luchtkwaliteitsonderzoek dat is verricht in het kader van het moederplan in 2006 nog steeds actueel zijn.

² SAB, memo bedrijventerrein XL Businesspark Twente tranche 2a en 2b, projectnummer 80461.01, d.d. 10 januari 2014.

4.4.2 Resultaten

Toets NIBM

Het plan bestaat uit de realisatie van een bedrijventerrein met een bruto uitgeefbaar oppervlak van 125 hectare. De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor een bedrijventerrein. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit wordt gedaan door de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van extra verkeersbewegingen van het plan inzichtelijk te maken.

Bepaling planbijdrage

In het kader van de vaststelling van het moederplan is door Arcadis in 2006 reeds een luchtkwaliteitsonderzoek³ uitgevoerd naar de effecten op de luchtkwaliteit door de realisatie van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente. In dit onderzoek is de invloed van het bedrijventerrein op de luchtkwaliteit berekend, afkomstig van de industriële bedrijfsemissies (directe invloed van bedrijventerrein XL Businesspark Twente) en afkomstig van het verkeer op de wegen rondom bedrijventerrein XL Businesspark Twente (indirecte invloed). Het luchtkwaliteitsonderzoek gaat van een gefaseerde uitvoering van het bedrijventerrein uit, namelijk:

- Fase 1: 21 hectare gerealiseerd (17 % van bedrijventerrein XL Businesspark)
- Fase 2: 49 hectare gerealiseerd (39 % van bedrijventerrein XL Businesspark)
- Fase 3: 125 hectare gerealiseerd (100 % van bedrijventerrein XL Businesspark)

Directe invloed van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente

In het luchtkwaliteitsonderzoek zijn aan de rand van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente (plangrens) 30 rekenpunten gesitueerd. Op deze rekenpunten is de toename van de stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) door bedrijfsemissies berekend. In de onderstaande tabel staan de toename van de concentraties fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) door bedrijfsemissies voor de drie fases weergegeven.

	Toename van de concentraties door bedrijfsemissies	
	Stikstofdioxide (NO ₂), jaargemiddelde concentratie	Fijn stof (PM ₁₀), jaargemiddelde concentratie
Fase 1: 21 hectare gerealiseerd (17 % van bedrijventerrein XL Businesspark Twente)	0,4 µg/m ³	0,2 µg/m ³
Fase 2: 49 hectare gerealiseerd (39 % van bedrijventerrein XL Businesspark Twente)	0,8 µg/m ³	0,4 µg/m ³
Fase 3: 125 hectare gerealiseerd (100 % van bedrijventerrein XL Businesspark Twente)	2,1 µg/m ³	0,8 µg/m ³
NIBM-grens	1,2 µg/m ³	1,2 µg/m ³

³ Luchtkwaliteit onderzoek regionaal bedrijventerrein Twente te Almelo, uitgevoerd door Arcadis, d.d. 3 juli 2006.

Conclusie

Door de bedrijfsemissies van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente nemen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) toe met meer dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³. De grootste toename van stikstofdioxide bedraagt 2,1 µg/m³.

De NIBM-grens wordt niet overschreden voor fijnstof door de bedrijfsemissies van bedrijventerrein XL Businesspark Twente.

Indirecte invloed van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente

Door de realisatie van het bedrijventerrein worden de omliggende wegen rondom het bedrijventerrein XL Businesspark Twente drukker. Hierdoor zullen ook de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) toenemen. In het luchtkwaliteitsonderzoek is de toename van de concentraties door de toename van het verkeer en de bedrijfsemissies berekend aan de rand van de wegen. In de onderstaande tabel staan de grootste toename van de concentraties fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) langs de wegen door de realisatie van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente weergegeven.

	Toename van de concentraties					
	Stikstofdioxide (NO ₂), jaargemiddelde concentratie			Fijn stof (PM ₁₀), jaargemiddelde concentratie		
	Bedrijfs- emissies	Weg- emissies	Totaal	Bedrijfs- emissies	Weg- emissies	Totaal
Fase 1: 21 hectare (17 % van bedrijventerrein XL Businesspark Twente)	0,4 µg/m ³	0 µg/m ³	0,4 µg/m ³	0,2 µg/m ³	0 µg/m ³	0,2 µg/m ³
Fase 2: 49 hectare (39 % van bedrijventerrein XL Businesspark Twente)	0,6 µg/m ³	1 µg/m ³	1,6 µg/m ³	0,3 µg/m ³	1 µg/m ³	1,3 µg/m ³
Fase 3: 125 hectare (100 % van bedrijventer- rein XL Businesspark Twente)	1,0 µg/m ³	2 µg/m ³	3,0 µg/m ³	0,8 µg/m ³	1 µg/m ³	1,8 µg/m ³
NIBM-grens	1,2 µg/m ³			1,2 µg/m ³		

Conclusie

Aan de rand van de wegen in de omgeving van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente nemen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) toe met meer dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³. De grootste toename van stikstofdioxide bedraagt 3,0 µg/m³ en van fijn stof bedraagt 1,8 µg/m³.

Conclusie NIBM-toets

Uit de berekeningen uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat de planbijdrage van de gehele ontwikkeling groter is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³, daardoor zal het plan 'in betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wet milieubeheer noodzakelijk, aangezien het plan IBM is.

4.4.3 Toets grenswaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool⁴ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2012 en 2020. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die ervoor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2012, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie grenswaarden

In de onderstaande tabel staan de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) aan de rand van het plangebied (langs de snelweg A35 en de Pastoor Ossestraat) uit het NSL weergegeven voor de jaren 2012, 2015 en 2020.

Concentraties aan de rand van plangebied uit NSL			
	Stikstofdioxide (NO ₂), Jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
2012	26,2 µg/m ³	10,7 µg/m ³	13,7 µg/m ³
2015	25,9 µg/m ³	11,8 µg/m ³	14,7 µg/m ³
2020	20,2 µg/m ³	9,8 µg/m ³	13,5 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

In de bijlagen van het luchtkwaliteitsrapport zijn de grafische weergaven van de concentraties PM₁₀, PM_{2.5}, en NO₂ voor de jaren 2012, 2015 en 2020 weergegeven.

Door de concentraties uit de monitoringstool van het NSL en de toename van de concentraties door de realisatie van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente bij elkaar op te tellen wordt de maximale concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) berekend.

In de onderstaande tabel staan de maximale concentraties fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) langs de wegen door de realisatie van bedrijventerrein XL Businesspark Twente weergegeven.

⁴ <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

	Maximale concentraties langs de wegen					
	Stikstofdioxide (NO ₂), jaargemiddelde concentratie			Fijn stof (PM ₁₀), jaargemiddelde concentratie		
	Monitoring- stool	Toename bedrijven- terrein XL Business- park Twente	Totale concentratie	Monitoring- stool	Toename bedrijven- terrein XL Business- park Twente	Totale concentratie
2012	26,2 µg/m ³	3,0 µg/m ³	29,2 µg/m ³	10,7 µg/m ³	1,8 µg/m ³	12,5 µg/m ³
2015	25,9 µg/m ³	3,0 µg/m ³	28,9 µg/m ³	11,8 µg/m ³	1,8 µg/m ³	13,6 µg/m ³
2020	20,2 µg/m ³	3,0 µg/m ³	23,2 µg/m ³	9,8 µg/m ³	1,8 µg/m ³	11,6 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³			40,0 µg/m ³		

De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen hiermee onder de grenswaarden in de drie jaren (2012, 2015 en 2020). Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015 en 2020 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.4.4 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

Voor de grote spoor- en verkeerswegen en de industrieterreinen is in de Wet geluidshinder (Wgh) een wettelijk kader ontwikkeld voor geluidszonering. Het zoneren 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 tranche 2a en 2b beschreven.

4.5.2 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 woonbebouwing wordt beëindigd) en geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan op het bedrijventerrein XL Businesspark Twente is geen toetsing aan dit onderdeel van de Wgh noodzakelijk.

Voor de tranche 2a en 2b geldt voor dit onderdeel dezelfde conclusie als voor het gehele bedrijventerrein XL Businesspark Twente.

4.5.3 Industrielawaai

Op het bedrijventerrein XL Businesspark Twente kunnen bedrijven zich vestigen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Dit betreft onder meer de zogenaamde "grote lawaaimakers" zoals aangewezen in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (in het geldend bestemmingsplan "RBT" is gerefereerd aan het destijds relevante artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer). In verband hiermee is in het kader van het bestemmingsplan "RBT" een geluidszone in overeenstemming met artikel 54 en 61 van de Wgh 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 industrielawaai. In het kader van dit onderzoek is met behulp van de destijds uitgebrachte categorie-indeling uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering onderzocht welke akoestische ontwikkelingsmogelijkheden bestaan. Uitgangspunt voor het bedrijventerrein XL Businesspark Twente 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 zonering is ingesteld om aan de normen uit de Wgh te kunnen voldoen.

Bestaande (bedrijfs)woningen in het plangebied zullen grotendeels verdwijnen. De bestaande woningen die vanwege hun cultuurhistorische waarde blijven gehandhaafd krijgen een niet-geluidgevoelige functie. Een woonfunctie komt daarom binnen het plangebied van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente niet meer voor, aangezien ook dienstwoningen zijn uitgesloten. De geluidszone vormt geen onderdeel van het geldend bestemmingsplan "RBT" en daarom ook niet van onderhavig uitwerkings- en wijzigingsplan. De geluidszone is vastgelegd in een separaat bestemmingsplan.

Op plankaart C bij dit uitwerkings- en wijzigingsplan staat de indeling in milieucategorieën voor het aspect geluid weergegeven. Op deze kaart zijn de ruimtelijk relevante resultaten uit het geluidsonderzoek verwerkt. Plankaart C is gelijk aan plankaart C van het geldend bestemmingsplan "RBT". Hiermee wordt aangesloten op de milieuzonering uit het geldend bestemmingsplan.

4.5.4 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 (Bgh), 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 is op grond van een nader akoestisch onderzoek hogere grenswaarden verleend in het kader van het bestemmingsplan "RBT". De geluidszone is in een separaat bestemmingsplan vastgesteld.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan “RBT” heeft de gemeente Almelo gemeentelijk geluidsbeleid vastgesteld (“Gebiedsgericht geluidsbeleid gemeente Almelo”, d.d. 9 februari 2009). Dit geluidsbeleid volgt grotendeels het voormalige Bgzi. Daarmee passen de verleende hogere waarden en de vastgestelde geluidszone rondom het bedrijventerrein XL Businesspark Twente ook binnen het huidige geluidsbeleid van de gemeente Almelo.

4.5.5 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit uitwerkings- en wijzigingsplan.

4.6 Bedrijvigheid

4.6.1 Algemeen

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

4.6.2 Externe werking

Bij een bedrijventerrein moet, net als bij elke andere functie, worden gelet op de omgeving waarin zij is gelegen. Dit houdt bij een bedrijventerrein vooral in dat rekening moet worden gehouden met gevoelige objecten. Dat zijn bijvoorbeeld woningen, scholen of ziekenhuizen maar ook natuur of het buitengebied is als gevoelig te betitelen. Voor wat betreft onderhavig plan zijn woningen nabij het bedrijventerrein als gevoelige functie te bestempelen. Het betreft burgerwoningen of bedrijfswoningen bij een bestaand (niet-) agrarisch bedrijf.

Via een zoning wordt er voor gezorgd dat het gebruik van een bedrijf niet teveel milieuhinderlijk wordt voor de woningen. Op basis van het moederplan RBT wordt in hoofdstuk 7 nader ingegaan op de systematiek van de milieuzoning, op basis waarvan een bedrijf/bedrijvigheid in het plangebied is toegestaan.

4.6.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In het plangebied zijn bedrijfsmatige functies voorzien. Deze bedrijfsmatige functies zijn enkel gevoelig voor wat betreft het aspect geurhinder. In de omgeving van het plan zijn agrarische bedrijven gevestigd, waarvan de hindercontour mogelijk over het plangebied strekt. Hier wordt in navolgende paragraaf (4.7) nader op ingegaan.

4.6.4 Conclusie

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit uitwerkings- en wijzigingsplan.

4.7 Geurhinder

4.7.1 Algemeen

In het plangebied worden bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Op voorhand is niet uitgesloten dat een bedrijfsgebouw onder omstandigheden als een geurgevoelig object kan worden beschouwd. Voor geurgevoelige objecten is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. De Wet geurhinder en veehouderij heeft op twee wijzen betrekking op procedures op basis van de Wro. Ten eerste moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij zoals een agrarisch bedrijf niet onevenredig in haar (bedrijfs)belangen wordt geschaad door de realisatie van een bestemmingsplan. Ten tweede speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.7.2 Onderzoek

Door SAB is in augustus 2012 een onderzoek verricht naar de geurbelasting. Het onderzoek heeft tot doel inzicht te geven op de bovenbeschreven twee voorwaarden. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

4.7.3 Woon- en leefklimaat

Nieuwe geurgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd op een grotere afstand dan 100 meter van een emissiepunt van een dierverblijf waarin dieren worden gehuisvest zonder een vastgestelde emissiefactor. Tevens hebben alle geurgevoelige objecten een grotere afstand dan 50 meter tot de dierverblijven.

Uit de berekeningen van de voorgrondbelasting blijkt dat de voorgrondbelasting op de rand van de tranches 2a en 2b minder bedragen dan $3,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. De norm van $3,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ uit de Wgv wordt dan ook niet overschreden. Op basis van de Wgv kan worden gesteld dat bij de nieuwe geurgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

In de directe nabijheid van het plangebied liggen aan de zuidzijde een aantal veehouderijen. De veehouderij Worker Landen 18 zorgt voor de hoogste voorgrondbelasting ($2,6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$) op de rand van de tranches 2a en 2b. De geuremissie van de veehouderij Hanzedijk 54 kan ten opzichte van de huidige situatie nog groeien met 15% voordat de voorgrondbelasting hoger is dan de norm van $3,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ op de rand van de tranches.

Door de realisering het initiatief wordt het veehouderijen nabij de tranches 2a en 2b vanuit praktisch oogpunt niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

In zoverre staat de aanwezigheid van de veehouderij de voorgenomen wijziging van het planologisch regime niet in de weg.

4.7.4 Overige hinder afkomstig van veehouderijen

De veehouderijen kunnen niet alleen hinder veroorzaken op het gebied van geur, maar ook hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' worden voor deze vormen van hinder richtafstanden genoemd. Uit deze publicatie blijkt dat de grootste richtafstand ten gevolge van

een (pluim)veehouderij voor stof (50 meter), geluid (50 meter) en gevaar (10 meter) bedraagt. Deze afstand is de richtafstand tot een 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype zoals 'rustig buitengebied'.

Op basis van overzichtstekening 1, bijlage A mag geconcludeerd worden dat de geur-gevoelige objecten (nieuwe bedrijfshallen op het bedrijventerrein) nabij enkele veehouderijen liggen. De bedrijfshallen zijn echter niet geprojecteerd binnen de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (de afstand die wordt geadviseerd aan te houden tussen veehouderijen en gevoelige bestemmingen, zoals bedrijven, vanwege hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar).

4.7.5 Rechten van bestaande veehouderijen

In de directe nabijheid van het plangebied liggen aan de zuidzijde een aantal veehouderijen. De veehouderij Worker Landen 18 zorgt voor de hoogste voorgrondbelasting ($2,6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$) op de rand van de tranches 2a en 2b. De geuremissie van de veehouderij Hanzedijk 54 kan ten opzichte van de huidige situatie nog groeien met 15% voordat de voorgrondbelasting hoger is dan de norm van $3,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ op de rand van de tranches.

Door de realisering het initiatief wordt het veehouderijen nabij de tranches 2a en 2b vanuit praktisch oogpunt niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

In zoverre staat de aanwezigheid van de veehouderij de voorgenomen wijziging van het planologisch regime niet in de weg.

4.7.6 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Algemeen

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

4.8.2 Soortenbescherming

Voor de planvorming van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente 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 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 plan⁵. 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

⁵ Provincie Overijssel (oktober 2006) Ontheffing Flora- en Faunawet RBT.

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

Op het bedrijventerrein XL Businesspark Twente worden daarnaast de moeilijk en zeer moeilijk vervangbare natuurwaarden zoveel mogelijk ingepast. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het beekdal van de Bornerbroekse waterleiding (tracé van de Doorbraak), loofbossen op erve Wolbeslanden, oude houtwallen, lanen en erfbeplantingen.

In het geldend bestemmingsplan zijn daarbij enkele landschappelijke en ecologisch waardevolle gebieden opgenomen in een directe bestemming (groenvoorzieningen I en II). Daarnaast geldt een regeling voor de bescherming van waardevolle bomen op het bedrijventerrein. Op grond van deze regeling geldt een verbod voor het bouwen binnen een afstand van 2 meter van de maximale kruinprojectie. De voor het bestemmingsplan "RBT" geïnterpreteerde waardevolle bomen zijn aangegeven op plankaart D van het geldend bestemmingsplan. Deze plankaart is als bijlage aan de toelichting van dit uitwerkings- en wijzigingsplan toegevoegd. Verder gelden onder andere regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, waaronder het kappen van de bomen. Naast de regeling in het geldend bestemmingsplan "RBT" geldt op grond van de gemeentelijke bomenverordening voor bomen op zowel particuliere als gemeentelijke gronden een kapverbod. Het kapverbod is verbonden aan categorieën van bomen, zoals monumentale bomen of bomen van een bepaalde omvang.

In 2014 is door EcoGroenAdvies BV een actualiserend flora en faunaonderzoek verricht⁶. Dit onderzoek is gebaseerd op een veldbezoek op 15 april 2014, een steenuilonderzoek en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens. In het onderzoek zijn de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ingrepen op de aanwezige natuurwaarden getoetst aan de Flora- en faunawet. Hieronder zijn de relevante conclusies uit het onderzoek opgesomd:

Vleermuizen

In de aanwezige opgaande beplanting (o.a. eikenlaan) ter hoogte van het voormalige erf aan de Pastoor Ossestraat 51-53 zijn diverse holten/ruimten aanwezig die als vaste verblijfplaats voor vleermuizen kunnen fungeren. De betreffende bomen worden in het kader van dit uitwerkings- en wijzigingsplan niet gekapt. Voor deze bomen geldt de hiervoor beschreven regeling voor de bescherming van waardevolle zoals aangegeven op plankaart D van het geldend bestemmingsplan. Daarnaast valt de betreffende eikenlaan buiten het plangebied. Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft de laan de passende bestemming Groenvoorzieningen I.

Steenmarter en Huismus

Het is noodzakelijk om voorafgaand aan de sloop van de bebouwing op het erf Wolbes Landen 16/16a onderzoek te verrichten naar de steenmarter en huismus. Ten tijde van het veldonderzoek was het echter niet mogelijk om het betreffende erf te inspecteren⁷. Om te voorkomen dat de bebouwing gesloopt wordt zonder dat onderzoek heeft plaatsgevonden is in artikel 2.8 van dit uitwerkings- en wijzigingsplan voor de sloop een onder-

⁶ EcoGroen Advies BV, Ecologisch onderzoek XL-Businesspark Tranche II, Almelo, projectcode 14-064, d.d. 25 juli 2014.

⁷ De eigenaar had ten tijde van het veldonderzoek geen toestemming verleend om het erf te inspecteren.

zoeksplicht opgenomen. Met deze regeling zijn de mogelijk aanwezige beschermde soorten (steenmarters en huismus) voldoende beschermd. Uit het te verrichten nader onderzoek moet blijken of er inderdaad sprake is van de aanwezigheid van de steenmarter of de huismus. Mocht hiervan sprake zijn, dan kan het nodig zijn om een specifieke ontheffing van de Flora en faunawet aan te vragen, aanvullend aan de reeds verleende ontheffing.

4.8.3 Gebiedsbescherming

4.8.3.1 Ecologische verbindingzone

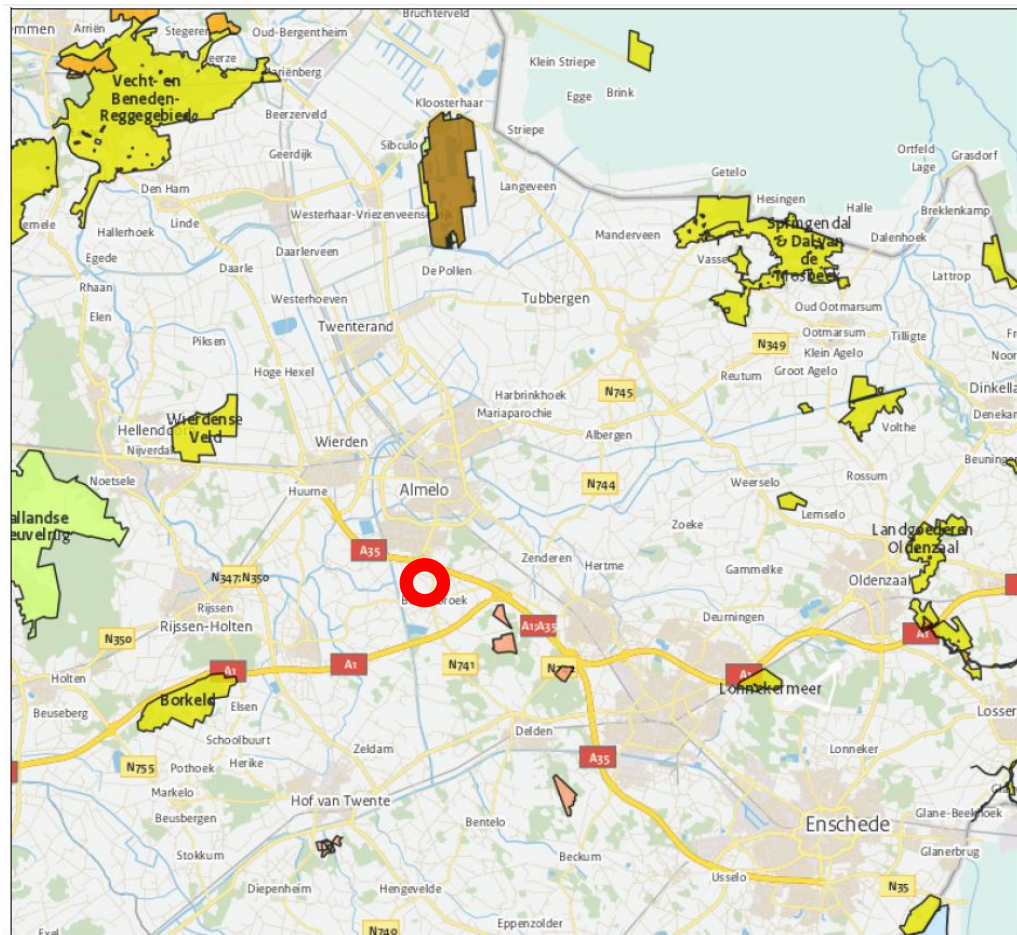
Ten zuiden van het plangebied loopt een ecologische verbindingzone. Het betreft de verbindingzone Twente-Regge (Doorbraakzone). In het kader van het overleg over de partiële herziening van het Streekplan Overijssel 2000+ is de afspraak gemaakt om bij een stedelijke ontwikkeling, zoals de aanleg van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente, ten noorden van de Doorbraak plaats de breedte van de ecologische verbindingzone wordt vergroot. 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 zijn opgenomen in de exploitatieopzet voor het bedrijventerrein XL Businesspark Twente. Het grootste deel van de verbredingszone wordt gerealiseerd in de groene wig en de randen. In het bestemmingsplan "RBT" is dit gebied opgenomen in de bestemming "groenvoorzieningen II". Dit gebied valt buiten het plangebied van tranche 2a en 2b. Voor onderhavig plangebied is alleen de afspraak uit het InrichtingsMER inzake een bebouwingsvrije afstand van 25 meter tot aan de grens met de Doorbraak (de zuidelijke plangrens) wordt aangehouden. Deze afstand wordt aangehouden om de ecologische verbindingzone zo weinig mogelijk te verstoren.

Uit het actualiserende onderzoek van EcoGroen Advies BV uit 2014 blijkt opnieuw dat er geen schade aan EHS-gebieden te verwachten is.

4.8.3.2 Natura 2000

Natura 2000-gebieden

Uit het actualiserende onderzoek van EcoGroen Advies BV uit 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd is onder de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied is het Natura 2000-gebied Borkeld, op een afstand van circa negen kilometer ten westen van het plangebied. Op basis van de afstand kunnen directe negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Indirecte negatieve effecten zoals verzuring en vermesting kunnen echter niet op voorhand worden uitgesloten. Door het toestaan van bedrijven kan namelijk sprake zijn van een toename van de stikstofemissie (uitstoot) en daarmee stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden. Omdat het bereik van geëmitteerde stikstof op enkele tientallen kilometers van de bron kan neerslaan zijn naast het Natura 2000-gebied Borkeld tevens alle andere Natura 2000-gebieden in een straal van 25 kilometer rondom het plangebied onderzocht (als effectafstand geldt namelijk een afstand van 25 km rondom de bron). De ligging van de Natura 2000-gebieden zijn in de navolgende afbeelding opgenomen.



Situering Natura 2000-gebieden rondom het plangebied (bron: genesis.aerius.nl/calculator)

In de betreffende gebieden zijn habitattypen aanwezig, welke gevoelig zijn voor verzuring en vermisting. Wanneer bij deze habitattypen de grenswaarde ofwel kritische depositiewaarde van stikstof (kdw)⁸ door de achtergronddepositie wordt overschreden, verandert de soortensamenstelling van de vegetatie⁹. In de Natura 2000-gebieden gelegen binnen de invloedssfeer van het plangebied is sprake van een dergelijke overbelaste situatie.

Stikstof

Programmatiese Aanpak Stikstof

Op 1 juli 2015 is de Programmatiese Aanpak Stikstof (hierna: PAS) in werking getreden. Het doel van dit programma is door het verminderen van de stikstofemissie en het versterken van de natuur nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Door de vermindering van de stikstofemissie ontstaat er depositieruimte voor nieuwe ontwikkelin-

⁸ De kdw is de grens waarboven het risico niet kan worden uitgesloten dat de kwaliteit van het habitatype significant wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de atmosferische stikstofdepositie. (Van Dobben H.F., R. Bobbink, D. Bal en A. van Hinsberg, 2012. *Overzicht van kritische depositiewaarden voor stikstof, toegepast op habitattypen en leefgebieden van Natura 2000*. Alterra-rapport 2397. Alterra, Wageningen).

⁹ Schaffers, A.P. 2010. *Effectafstand van stikstof uit verkeersemissies op de vegetatie*.

gen. Deze depositieruimte wordt verdeeld over een viertal activiteiten. Eén van deze activiteiten betreft de zogenaamde prioritaire projecten. Prioritaire projecten zijn projecten van algemeen maatschappelijk belang die worden aangewezen door de overheid. Voor deze prioritaire projecten is ontwikkelingsruimte gereserveerd, zodat uitvoering daarvan verzekerd is in de PAS.

Het bedrijventerrein XL Businesspark in Almelo is in de PAS aangewezen als een dergelijk prioritair project. Aan een prioritair project wordt op basis van de kenmerken van het project een 'totale emissie stikstof' toegekend. Deze bedraagt voor het bedrijventerrein 370 ton per jaar bedraagt. De toedeling van de daarbij behorende depositieruimte gebeurt bij een zogenaamd toestemmingsbesluit, zoals bijvoorbeeld een Natuurbeschermingswetvergunning of een verklaring van geen bedenkingen in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het aspect milieu. In het kader van de PAS is een passende beoordeling uitgevoerd, waarin het bedrijventerrein XL Businesspark is meegenomen voor de eerder genoemde omvang stikstofemissie. Als onderdeel van de passende beoordeling is per Natura 2000-gebied, die onder de regeling van de PAS valt, een gebiedsanalyse opgesteld. Het oordeel van alle gebiedsanalyses is dat er wetenschappelijk gezien geen twijfel is dat door het beschikbaar stellen van ontwikkelingsruimte en depositieruimte voor economische ontwikkelingen conform de uitgangspunten van het programma de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten niet in gevaar wordt gebracht, de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen ook niet onevenredig wordt vertraagd en behoud van de habitattypen en leefgebieden steeds is geborgd, dus verslechtering wordt voorkomen. Daarbij is getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen, opgenomen in het aanwijzingsbesluit van de betreffende Natura 2000-gebieden.

Toename stikstofdepositie bij dit uitwerkings- en wijzigingsplan

Bij het bepalen van de effecten van dit plan op de Natura 2000-gebieden, moet worden getoetst aan artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 (hierna: Nbw 1998). In dit artikel staat dat het bevoegd gezag bij de vaststelling van een plan rekening moet houden met de effecten die het plan kan hebben op de Natura 2000-gebieden, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen. Als gevolg van de inwerkingtreding van het uitwerkings- en wijzigingsplan is een toename van de stikstofdepositie te verwachten. Uit de passende beoordeling en het bijbehorende m.e.r., welke in het kader van de PAS uitgevoerd zijn en waarin het gehele bedrijventerrein XL Businesspark is getoetst, blijkt echter dat deze toename niet tot effecten leidt.

Artikel 19j lid 5 Nbw 1988 regelt dat de verplichting tot het maken van een passende beoordeling bij de voorbereiding van een plan niet geldt in gevallen waarin het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project ten aanzien waarvan reeds eerder een passende beoordeling is gemaakt. Nu er voor dit project een passende beoordeling is uitgevoerd hoeft voor dit planinitiatief niet nogmaals een passende beoordeling te worden gemaakt. Het uitwerkings- en wijzigingsplan sluit naadloos aan bij hetgeen is onderzocht in de passende beoordeling en er zijn geen nieuwe gegevens en inzichten dat dit plan wel significante effecten op de Natura 2000 gebieden kan hebben. De emissie van 370 ton NOx per jaar, die conform de passende beoordeling geen effecten op natura2000 gebieden oplevert, biedt ruimte genoeg voor de invulling van het gehele bedrijventerrein. Hiermee kan het uitwerkingsplan worden vastgesteld.

4.8.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmeringen voor het uitwerkings- en wijzigingsplan.

4.9 Archeologie

4.9.1 Algemeen

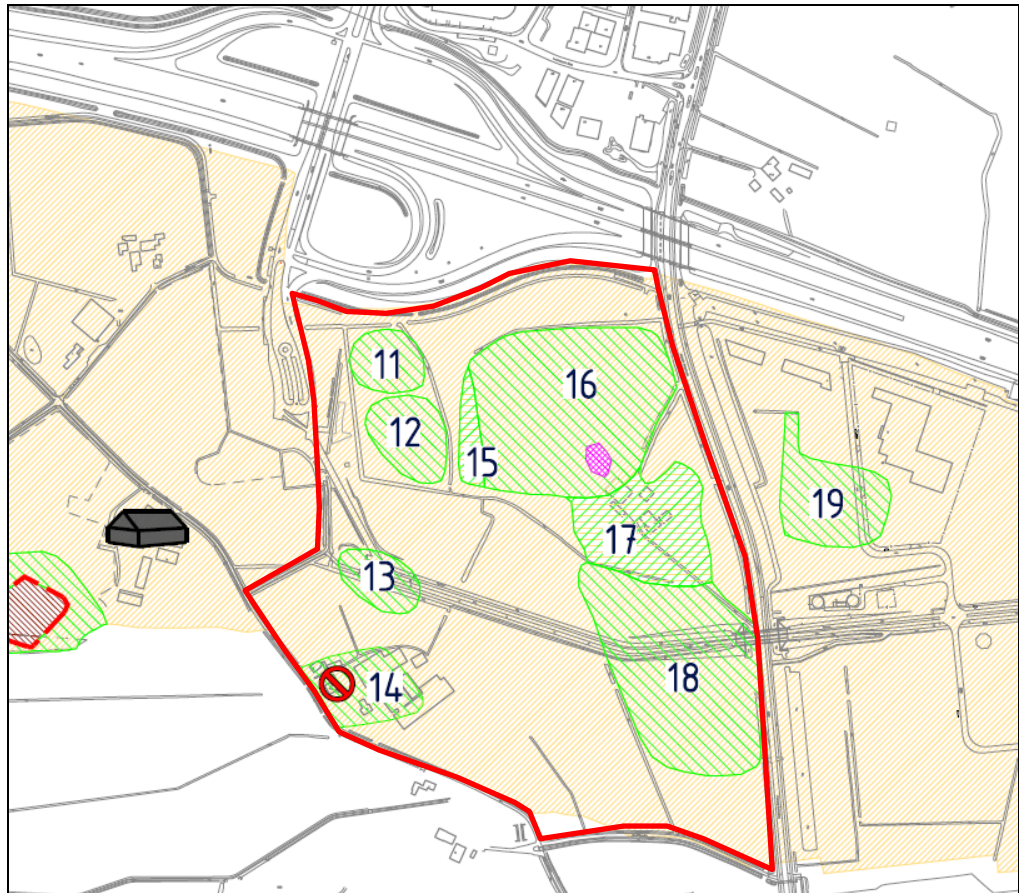
Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische "bodemarchief". De Wet op de archeologische monumentenzorg is sinds 1 september 2007 van kracht en legt de verplichting op om de archeologische waarden van de grond te betrekken in de ruimtelijke planvorming.

Uit archeologisch onderzoek voor het bedrijventerrein XL Businesspark Twente 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.¹⁰ In het bestemmingsplan "RBT" wordt geconcludeerd dat in het kader van de uitwerkingsplannen archeologisch vooronderzoek wordt verricht.

4.9.2 Onderzoek

De navolgende figuur toont de actuele stand van zaken met archeologisch onderzoek in het uitwerkingsgebied.

¹⁰ Archeologische verwachtingskaart met verkennende veldinspectie, Regionaal Bedrijventerrein Twente, BAAC BV, augustus 2005.



verklaring

	lage archeologische verwachting (plangebied)		bestaande situatie
	Op basis van verricht onderzoek/beoordeling bevoegd gezag: lage archeologische verwachting (voorheen hoog).		deelgebied (onderzoek)
	Op basis van verricht onderzoek/beoordeling bevoegd gezag: lage archeologische verwachting (voorheen middelhoog).		archeologisch onderzoek kan vervallen i.v.m. volledige verstering / geen verwachting
	behoudenswaardige archeologische resten aangetoond (na nader onderzoek)		oude erven / boerderijen
	nader onderzoek gepland: hoge archeologische verwachting		

Uitsnede archeologische verwachtingskaart 2005 BAAC BV, met stand van zaken onderzoeken, juni 2012

4.9.3 Conclusie

Voor de nog niet onderzochte gebieden is, conform het vigerend bestemmingsplan "RBT", de aanduiding 'gebied met hoge archeologische verwachting' opgenomen. Op grond hiervan geldt voor de bescherming van de te verwachten archeologische waarden een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hieraan is een onderzoeksverplichting gekoppeld.

4.10 Explosievenonderzoek

4.10.1 Inleiding

In verband met de ontwikkeling van het bedrijventerrein is een historisch onderzoek naar explosieven uitgevoerd¹¹. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

4.10.2 Onderzoek

Het onderzoeksgebied wordt als licht verdacht beschouwd. Hiervoor bestaande volgende redenen:

- de kans op het aantreffen van bommen in het onderzoeksgebied is zeer klein;
- de kans op het aantreffen van V-1's in het onderzoeksgebied is zeer klein;
- diverse vliegtuigen zijn in de omgeving van Almelo neergestort, maar de exacte locaties zijn niet bekend;
- in een strook langs het Twentekanaal van enkele honderden meters ten noorden en zuiden van de Entersebrug met een breedte van ongeveer 800 meter moet rekening worden gehouden met het aantreffen van blindgangers uit de Tweede wereldoorlog.

Om uitsluitel te kunnen geven over het aantreffen van explosieven of andere materialen uit de Tweede Wereldoorlog wordt een probleemanalyse aanbevolen.

4.10.3 Conclusie

In het plangebied bestaat kans op het aantreffen van explosieven of andere materialen uit de Tweede Wereldoorlog. Voorafgaand aan de aanlegfase zal worden afgewogen of nader onderzoek wordt uitgevoerd naar explosieven. In een latere fase van de procedure wordt de stand van zaken hiermee in deze paragraaf vermeld.

4.11 Veiligheid en hulpverlening

4.11.1 Inleiding

Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan "RBT" zijn in verband met het aspect externe veiligheid diverse onderzoeken uitgevoerd en adviezen opgesteld. De conclusies uit deze onderzoeken en adviezen lagen ten grondslag aan het bestemmingsplan "RBT" en vormden hiervoor nadere kaders. Dit uitwerkings- en wijzigingsplan wordt opgesteld binnen de kaders van het bestemmingsplan "RBT". Het aspect 'veiligheid en hulpverlening' zoals verwoord in het bestemmingsplan "RBT" is hieronder beschreven en waar nodig geactualiseerd.

¹¹ Rapportage inventarisatie historisch onderzoek regionaal bedrijventerrein Twente te Almelo, Leemans Speciaalwerken B.V.

4.11.2 Bestemmingsplan Bedrijventerrein "RBT"

4.11.2.1 Algemeen

Voor het bedrijventerrein XL Businesspark Twente is de 'Veiligheidseffectrapportage Regionaal bedrijventerrein Twente' (Adecs-oost, januari 2006) 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 navolgende paragrafen beschreven.

Het beleid inzake externe veiligheid wat betreft inrichtingen zijn wettelijke grondslag in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (hierna: Bevi). Externe veiligheid wordt in het Bevi gedefinieerd als de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd 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 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 ongevoerd 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 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd 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.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Verantwoording van het groepsrisico is een onderdeel van het externe veiligheidsbeleid. Door middel van een verantwoordingsplicht wil het rijk de bevoegde overheden aanzetten tot nadenken over onder andere de omvang van het groepsrisico in relatie tot de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden. Voor buisleidingen is de verantwoordingsplicht uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor in de 'Circulaire

Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (Circulaire RNVGS) en voor inrichtingen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Circulaire RNVGS en Bevi

De verantwoordingsplicht is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor van toepassing bij een toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Dit kan optreden door een verandering van risicovolle activiteiten en/of door een verandering van de personendichtheid. De verantwoordingsplicht is voor inrichtingen van toepassing bij het nemen van een ruimtelijk besluit. Volgens de Circulaire RNVGS en het Bevi moeten ten minste de volgende aspecten in de bestuurlijke afweging van het groepsrisico worden vermeld:

- Het aantal personen in het invloedsgebied;
- De omvang van het groepsrisico;
- De mogelijkheden tot risicovermindering;
- De mogelijke alternatieven;
- De mogelijkheden van bestrijdbaarheid;
- De mogelijkheden van zelfredzaamheid.

Bevb

Op basis van het Bevb moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan het groepsrisico worden verantwoord. Hierbij maakt het Bevb een onderscheid tussen een beperkte verantwoording van het groepsrisico en een uitgebreide verantwoording. Onder de beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt verstaan dat alleen inzicht gegeven moet worden in:

- de aanwezigheid van personen binnen het invloedsgebied de hoogte van het groepsrisico per kilometer;
- de mogelijkheden voor het voorkomen, beperken en bestrijden van incidenten bij de buisleiding (bestrijdbaarheid);
- de mogelijkheden voor zelfredzaamheid.

Van een beperkte verantwoording is alleen sprake als:

- het plangebied buiten de 100% letaliteitscontour¹ ligt of
- het groepsrisico kleiner is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of
- het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt bij een groepsrisico dat kleiner is dan de oriëntatiewaarde.

Bij de uitgebreide verantwoording moet ook onderzocht worden welke maatregelen genomen kunnen worden om de risico's te beperken en welke alternatieven mogelijk zijn.

Advies van de Veiligheidsregio

Een belangrijk onderdeel van de verantwoordingsplicht is de adviestaak van de Veiligheidsregio. De rijksoverheid heeft (wettelijk) vastgesteld dat het bevoegd gezag het bestuur van de Veiligheidsregio in de gelegenheid dient te stellen advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van een inrichting, transportas of buisleiding.

Integraal beleid

De uitgangspunten voor het integrale beleid op het gebied van veiligheid voor het bedrijventerrein XL Businesspark Twente en haar omgeving is vastgelegd in de Veiligheidsscan Regionaal bedrijventerrein Twente (provincie Overijssel, oktober 2002). De volgende uitgangspunten worden daarin genoemd:

- 1 10^{-6} -contour binnen eigen inrichting;
- 2 interne zonering op het terrein;
- 3 regels uit het Bevi toepassen.

Met het hanteren van deze beleidslijn bij de verlening van afwijkingen en omgevingsvergunning kan worden bewerkstelligd dat geen kwetsbare objecten (in dit geval woningen) binnen de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) liggen.

4.11.2.2 Risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen en (beperkt) kwetsbare objecten

Risicovolle inrichtingen ingevolge artikel 2, eerste lid van het Bevi worden in het bestemmingsplan expliciet uitgesloten. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kunnen deze bedrijven alsnog worden toegestaan. Wanneer deze situatie zich voordoet, zal een kwantitatieve risicoanalyse worden uitgevoerd. In deze analyse moet onder meer worden onderzocht of aan de eisen van het Bevi wordt voldaan. Binnen het bedrijventerrein XL Businesspark Twente zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals verwoord in het Bevi, en zelfstandige kantoren 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.

4.11.2.3 Transport van gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het bedrijventerrein zijn meerdere wegen gelegen. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via een afrit van de A35. De invloed van deze transportbewegingen op de externe veiligheid binnen het bedrijventerrein is onderzocht en meegenomen bij de verdere uitvoering van de Veiligheidsscan Regionaal bedrijventerrein Twente (provincie Overijssel, oktober 2002). 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 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 meter tot (beperkt) kwetsbare bestemmingen (hier wordt aangesloten bij de begrippen uit het Bevi). Aangezien in het bedrijventerrein XL Businesspark Twente 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. Daarom is bij dit aspect geen sprake van een knelpunt wat betreft de veiligheid voor het bedrijventerrein (en daarmee ook niet voor de tranche 2a en 2b).

- 4.11.2.4 Transportleidingen
Het aspect externe veiligheid ten aanzien van buisleidingen is bij de uitwerking nader beschouwd. In de paragraaf 4.11.3 wordt nader ingegaan op dit aspect.

4.11.3 Uitwerkings- en wijzigingsplan tranche 2a en 2b

- 4.11.3.1 Inleiding
Allereerst wordt ingegaan op de fysieke veiligheid binnen het plangebied voor tranche 2a en 2b. Vervolgens wordt ingegaan op de risicovolle inrichtingen en het transport van gevaarlijke stoffen. Verantwoording van het groepsrisico voor deze aspecten is reeds verricht in het kader van het bestemmingsplan "RBT". In de laatste paragraaf wordt ingegaan op de transportleidingen, waarvoor bij dit uitwerkings- en wijzigingsplan het groepsrisico is verantwoord.
- 4.11.3.2 Fysieke veiligheid XL-Park tranche 2a en 2b

Inleiding

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het belangrijk dat hulpverleningsdiensten adequaat op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen.

Het uitwerkings- en wijzigingsplan is op fysieke veiligheidsaspecten getoetst aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving. Dit betreft de onderdelen:

- a bereikbaarheid;
- b opkomsttijd;
- c bluswatervoorziening;
- d zelfredzaamheid;
- e sirenedekking;
- f samenhang veiligheidsketen.

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid algemeen

De inrichting van de ruimte kan de bestrijding van een incident beïnvloeden. De gemeentelijke handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR (september 2003) vormt het uitgangspunt.

Het uitgangspunt is dat een object/gebied via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk is. Ook dienen de wegen voldoende capaciteit te hebben om de populatie uit het gebied te kunnen evacueren en om hulpverleningsdiensten het gebied in te laten rijden. De wegen dienen tevens geschikt te zijn voor brandweervoertuigen. Gedacht kan worden aan draaicirkels, totaal gewicht en aslasten van de brandweervoertuigen. Daarbij gaat het tevens om de opstelmogelijkheden om in de belaste omgeving (al dan niet op eigen terrein) het materiaal op te stellen.

Bereikbaarheid RBT tranche 2a en 2b

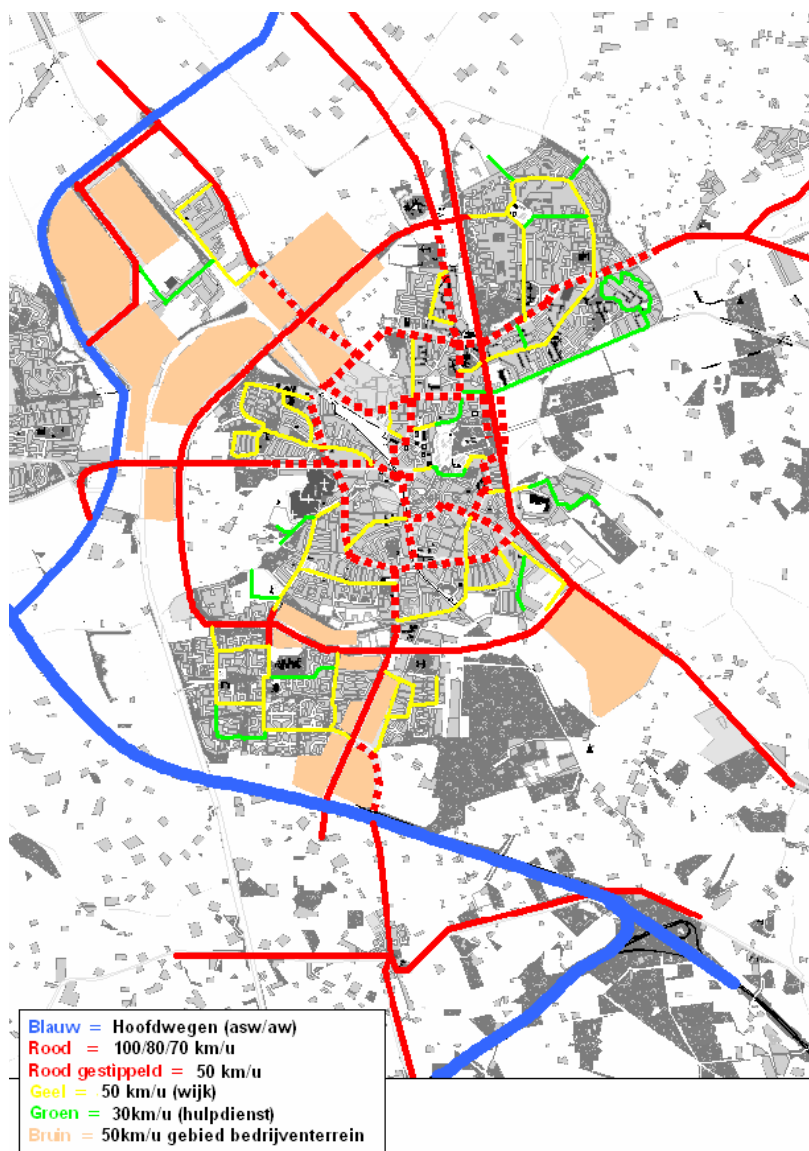
Voor tranche 2a en 2b is het van belang dat de wegenstructuur zodanig wordt vormgegeven dat het voor hulpdiensten mogelijk is om objecten via twee onafhankelijke routes te bereiken. Dit in verband met de bereikbaarheid bij eventueel bovenwinds aanrijden of in geval van wegafsluitingen.

Opkomsttijd

Opkomsttijd Algemeen

De opkomsttijd is de optelsom van de verwerkingstijd van de melding, de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd is daarbij de tijd tussen het alarmeren van de brandweer door de meldkamer en het tijdstip dat het voertuig de kazerne verlaat. De aanrijdtijd is de tijd die het eerste voertuig nodig heeft om van de kazerne naar het plaats incident te gaan.

In het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo staan de hoofdroutes van de brandweer aangegeven. Dit vormt een van de uitgangspunten bij het bepalen van de verkeersstructuur.



Hoofdrijroutes brandweer Almelo, zoals beschreven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Almelo

In het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) zijn de opkomsttijden voor de brandweer vastgelegd. Voor de eerste basisbrandweereenheid gelden vier verschillende normtijden 5, 6, 8 en 10 minuten, waar volgens het besluit gemotiveerd van afgeweken kan worden. Deze normen zijn gedifferentieerd naar verschillende gebruiksfuncties uit het Bouwbesluit. In de onderstaande tabel staat beschreven wat dit betekent:

Normtijd	Gebruiksfunctie
5 minuten	Winkel met gesloten constructie (tijdens openingsuren), wonen boven winkel, cel
6 minuten	Portiekwoningen/portieklflats, woning verminderd zelfredzamen
8 minuten	Overige woningen, winkels, gezondheidszorg, onderwijs, kinderdagverblijf, logies
10 minuten	Kantoor, (lichte)industrie, sport, overige ruimtes voor bijeenkomsten, overige gebruiksfuncties

Om te bepalen of de brandweer binnen de norm ter plaatse kan zijn, is er onderscheid gemaakt tussen de dagsituatie en de avond, nacht en weekenden. Dit onderscheid

wordt gemaakt omdat in Almelo gedurende kantooruren (dagsituatie) vanaf de kazerne in het Centrum(AMC) wordt uitgerukt en buiten kantooruren vanaf de posten Noord (AMN) en Zuid (AMZ). Tevens wordt er rekening gehouden met de opkomsttijd van omliggende korpsen zoals Wierden en Enter.

Opkomsttijd XL-Park tranche 2a en 2b:

Vaknummer	TAS1 ¹²	Tijd TAS1
Avond- en nachtsituatie/weekendsituatie		
12.002	AMZ	09,59
12.003	AMZ	09,30
Dagsituatie		
12.002	AMC	09,59
12.003	AMC	09,20

Het plangebied wordt ontwikkeld voor industrie. Volgens het Besluit Veiligheidsregio's (BVR) geldt een opkomsttijd van 10 minuten. Uit de tabel blijkt dat de brandweer in theorie altijd binnen deze 10 minuten ter plaatse kan zijn.

Bluswatervoorziening

Bluswatervoorziening algemeen

Voor een optimale bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt in primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen. De basiskenmerken van deze drie modellen zijn:

- De primaire bluswatervoorziening: Boven- of ondergrondse brandkranen die geplaatst zijn op het drinkwaterleidingnet.
- De secundaire bluswatervoorziening: Als aanvullende bluswatervoorziening op primair kunnen geboorde putten, bluswaterriolen of vijvers dienst doen.
- De tertiaire bluswatervoorziening: Bij de noodzakelijke inzet van grotere hoeveelheden water of gedurende langere tijd zijn de primaire en secundaire voorzieningen niet voldoende. Dan kan water onttrokken worden aan open water zoals kanalen of een grote vijver.

Bluswatervoorziening XL-Park tranche 2a en 2b

Op XL-park is een Centrale Bluswatervoorziening (CBV) aangelegd die als primaire en secundaire bluswatervoorziening dient. De CBV zal ook tranche 2a en 2b voorzien van bluswater. De CBV biedt de mogelijkheid om 4 uur lang 120m³/per uur te leveren. Voor de bedrijven die worden aangesloten op de CBV geldt dat bij een eventuele voorziening op eigen terrein aangesloten wordt bij de filosofie van de bluswatervoorziening. Dit betekent bijvoorbeeld dat het bovengrondse brandkranen zijn die een capaciteit leveren van 120m³/per uur. Deze brandkranen zijn verder voorzien van een ingebouwde reduceer tot 4 bar.

¹² Tankautospuut.

Zelfredzaamheid algemeen

Voor de bestrijdbaarheid van een incident zijn onder andere de bereikbaarheid voor hulpdiensten, opkomsttijd en bluswatervoorziening van belang.

Daarnaast speelt de zelfredzaamheid van burgers een rol. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een aspect om grote effecten bij een incident te voorkomen. Ruimtelijke inrichting kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid.

Zelfredzaamheid specifiek

Over het algemeen zijn de mensen in het plangebied zelfredzaam. Desondanks dienen er mogelijkheden te zijn om te schuilen of het bedreigde gebied kunnen verlaten. De hoofdentree, de Hoeselderdijk en het fietspad onder de A35 richting Twentepoort kunnen hiervoor gebruikt worden. Bij het aspect verantwoording van het groepsrisico wordt hier verder op ingegaan.

Waarschuwing- en alarmeringssysteem (WAS)

Sirenedekking algemeen

De sirene is een hulpmiddel van de overheid om mensen te kunnen waarschuwen voor acute gevaren. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. Op dat moment is het gevaarlijk om buiten te blijven waar men wordt blootgesteld aan het gevaar. De sirenes kunnen dan worden ingeschakeld. Vol doet het dekkingsgebied van de sirene niet, dan zal rond rondom de diverse risico-objecten middels alternatieven moeten worden gealarmeerd. Hierbij valt te denken aan sms berichten of sirenewagens.

Sirenedekking XL-Park tranche 2a en 3b

Een deel van het te ontwikkelen gebied bevindt zich binnen het dekkingsgebied van de sirenes aan de Ambachtstraat in Almelo en de Eierbaan in Bornerbroek. Daarnaast wordt rekening gehouden met het bijplaatsen van een sirene op het bedrijventerrein.

4.11.3.3 Risicovolle inrichtingen en transport van gevaarlijke stoffen

Algemeen

In algemene zin liggen de uitgangspunten voor het bestemmingsplan "RBT" ten grondslag aan het uitwerkings- en wijzigingsplan. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.11.2.

Vivochem

Inleiding

In de directe omgeving van het plangebied is onderzocht of er ook risicobedrijven en of bronnen aanwezig zijn die qua invloed reiken tot in het plangebied. Op het XL-park tranche 1 is Vivochem B.V. gelegen. Aanvullend op hetgeen reeds besproken in paragraaf 4.11.2, is het zinvol nader in te gaan op het bedrijf Vivochem B.V. dat in de directe nabijheid van het plangebied is gevestigd op het XL Businesspark Twente (RBT). Dit bedrijf is een zogenaamde risicovolle inrichting. In het kader van de vestiging van dit bedrijf zijn de externe veiligheidsaspecten onderzocht.

Algemeen

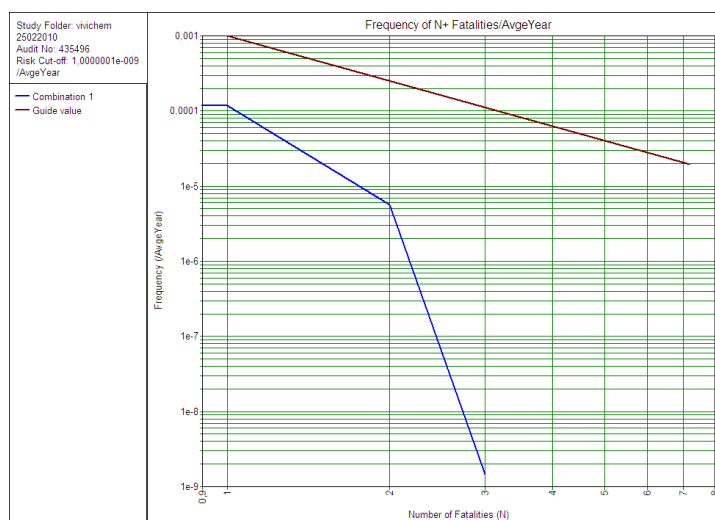
Vivochem is een bedrijf dat handelt in chemicaliën. Het bestaat uit twee PGS-15 opslagvoorzieningen en aanverwante activiteiten. Vivochem is zoals gesteld een zogenaamde risicovolle inrichting. Naast de reguliere risico's, welke aan elke activiteit verbonden zijn, kent Vivochem nog andere externe veiligheidsaspecten. Bij de opslag en handling (overladen) van gevaarlijke stoffen zijn ook specifieke risico's aanwezig.

Plaatsgebonden risico

De Plaatsgebonden Risicocontour (10^{-6} =PR) ligt op het eigen terrein. Dit komt vooral voor rekening van de effecten van de sprinklerinstallatie. Deze zorgt voor veel kleinere risicocontouren, dan vergelijkbare bedrijven zonder deze voorziening.

Groepsrisico

Het Groepsrisico (GR) ligt ver beneden de oriënterende waarde. Middels een QRA is de fN-curve bepaald. Hieronder is deze weergegeven.



Afbeelding fN-curve Groepsrisico (GR)

De personendichtheid in de omgeving van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente 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 op een afstand van ten minste 500 meter van de grenzen van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente liggen, 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 afwijking mogelijk. Een dergelijke afwijking wordt niet verleend indien het effectgebied meer dan 400 meter buiten de grenzen van het bedrijventerrein vallen.

Scenario's

Door de Regionale Brandweer is advies uitgebracht inzake een tweetal scenario's. De zijn hieronder kort besproken:

- Scenario plasbrand: Het scenario plasbrand heeft als effect hittestraling op de omgeving waardoor brandoverslag naar nabij gelegen objecten mogelijk is en waardoor brandweeroptreden bemoeilijkt kan worden. Door de hittestraling van de plasbrand is een gebied tot circa 55 meter vanaf het midden van de plas alleen toegankelijk voor brandweermensen in beschermende kleding. De aangegeven af-

stand voor mogelijke brandoverslag reikt niet tot in het onderhavige plangebied. Dit scenario leidt dus niet tot gevolgen voor onderhavig plan.

- Scenario toxische verbrandingsproducten: Een brand in het PGS15-magazijn met toxische verbrandingsproducten kan tot op zeer grote afstand gevolgen hebben. De diversiteit aan stoffen in emballage is van invloed op de mogelijke effecten van een brand in één van de PGS15-magazijnen. De effectafstanden voor de afstand tot waar nog 1% van de aanwezigen kan overlijden, is voor het worst-case scenario ca. 640 meter. In het worst case scenario wordt er van uitgegaan dat geen van de stationaire repressieve maatregelen werken en dat de deuren van de opslag niet automatisch sluiten. In het geval dat deze maatregelen wel werken blijft de effectafstand beperkt tot maximaal 100 meter. Het plangebied is gelegen op circa 250 meter van de inrichting. Ervan uitgaand dat de stationaire maatregelen werken, ligt het plangebied buiten de effectafstand van toxische verbrandingsproducten.

4.11.3.4 Transportleidingen

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is per 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt op vergelijkbare wijze als in het Bevi de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Vier buisleidingen zijn relevant voor het uitwerkings- en wijzigingsplan. De leidingen liggen buiten het plangebied. In de tabel hieronder zijn de specificaties van deze leidingen opgenomen.

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	100 % letaliteit [m]	1 % letaliteit [m]
N.V. Nederlandse Gasunie	N-531-30	159	40	50	70
N.V. Nederlandse Gasunie	A-508	457	66	110	240
N.V. Nederlandse Gasunie	A-528	457	66	110	240
N.V. Nederlandse Gasunie	A-648	914	80	190	470

Tabel met gegevens relevante leidingen voor het uitwerkings- en wijzigingsplan

Op basis van het Bevb moet een belemmeringenstrook worden vastgesteld langs deze leidingen. Vanuit het Bevb geldt voor gasleidingen een belemmerende strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen. Deze strook wordt vrij gehouden van bebouwing. De strook ligt buiten het plangebied.

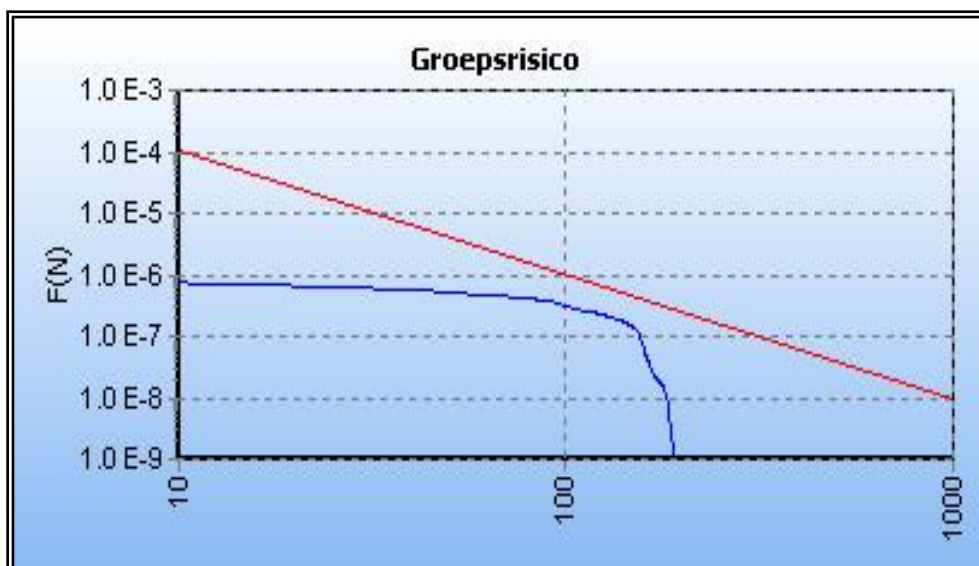
Om zicht te hebben op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico dient een berekening met het programma "CAROLA" te worden uitgevoerd. CAROLA is het nieuwe rekenpakket voor het berekenen van de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. Met CAROLA kan worden bepaald of voldaan wordt aan de risiconormen voor de externe veiligheid, zoals die zijn vastgelegd in het Bevb. De gemeente Almelo heeft in november 2011 een berekening (237002, 01-11-2011 *Risicoberekening gasleidingen Almelo toetsing vigerende bestemmingsplannen aan het Bevb*) voor alle gasleidingen binnen haar gemeente uitgevoerd om zicht te krijgen in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het uitwerkings- en wijzigingsplan geeft het rapport geen plaatsgebonden risicocontour.

Groepsrisico

Voor de hoogte van het groepsrisico geldt voor het plangebied dat deze op de kilometer waar het groepsrisico het hoogst is, nog onder de oriënterende waarde ligt. De berekening is uitgevoerd inclusief de bestemmingsplancapaciteit.

- Voor de leiding N-531-30 bedraagt de overschrijdingsfactor minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde;
- Voor leiding A-508 bedraagt de overschrijdingsfactor circa 0,35 maal de oriëntatiewaarde;
- Voor leiding A-528 bedraagt de overschrijdingsfactor op beide locaties circa 0,18 de oriëntatiewaarde;
- Voor de leiding A-648 bedraagt de overschrijdingsfactor minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (in deze berekeningen is uitgegaan van een volledige invulling van het XL).

Op de navolgende figuur is de Groepsrisico-curve van het hoogste groepsrisico, leiding A-508 weergegeven. (bron: 237002, 01-11-2011 Risicoberekening gasleidingen Almelo toetsing vigerende bestemmingsplannen aan het BevB)



Groepsrisico-curve van het hoogste groepsrisico, leiding A-508

4.11.3.5 Verantwoording groepsrisico

Ondanks hetgeen hiervoor is gesteld ten aanzien van de beperking van het risico op het bedrijventerrein XL Businesspark Twente en de uitsluiting van zelfstandige (grote) kantoren en het feit dat op het bedrijventerrein alleen door middel van een afwijkingsbevoegdheid Bevi-bedrijven zijn toegelaten, is een Verantwoordingsplicht groepsrisico opgesteld (RBT, advisering in het kader van de verantwoordingsplicht, Oranjewoud, april 2006). In deze notitie is ook een brief opgenomen van de Regio Twente Hulpverleningsdienst waarin zij een positief advies uitbrengen over dit bestemmingsplan (Adviesbiref Regio Twente hulpverleningsdienst, 15 juni 2006). Tevens is in deze notitie het collegebesluit van 27 juni 2006 opgenomen.

De conclusie luidt als volgt:

- het bestemmingsplan “RBT” staat bij recht geen kwetsbare objecten toe;
- de aanleg van het bedrijventerrein veroorzaakt geen knelpunt op het gebied van het groepsrisico binnen en buiten het bedrijventerrein;
- de bestemmingsplanregels sluiten interne groepsrisico- en plaatsgebonden risico-knelpunten uit;
- met betrekking tot het verkrijgen van goedkeuring voor het bestemmingsplan “RBT” door de provincie Overijssel is een Verantwoordingsplicht Groepsrisico opgesteld;
- op grond van artikel 13 van het Bevi is het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over dit bestemmingsplan.

Gezien het feit dat het groepsrisico voor twee leidingen minder dan 0,1 de oriëntatiewaarde is en het feit dat het plangebied voor een groot deel buiten de 100% letaliteit afstand (110 m) ligt, kan volstaan worden met een beperkte verantwoordingsplicht. Aansluitend op bovenstaande moet aandacht worden gegeven aan bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

Een adequate bluswatervoorziening is voornamelijk nodig bij brand in het gebied. Bij een buisleidingincident kan een bluswatervoorziening niet voor directe bronbestrijding worden ingezet. Wel kan met een adequate bluswatervoorziening worden opgetreden bij secundaire veroorzaakt door warmtestraling. Hiervoor kan de Centrale Bluswatervoorziening en eventueel de retentievijvers gebruikt worden. Daarmee zal in het plangebied voldoende water aanwezig zijn.

Zelfredzaamheid

Het plangebied zal voornamelijk bestaan uit bedrijvigheid waarbij aangenomen kan worden dat deze groep mensen zelfredzaam is. Aangezien nabij het plangebied risicobronnen in de vorm van hogedruk aardgasleidingen aanwezig zijn, is de zelfredzaamheid van de mensen van belang. Er dienen daarom mogelijkheden gecreëerd te worden om van de risicobron af te vluchten.

Tot slot

Bij de realisatie van het uitwerkings- en wijzigingsplan worden de aandachtspunten vanuit bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid verder uitgewerkt (bijvoorbeeld door advisering bij de bouwaanvragen en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte). Daarmee is het groepsrisico voor het uitwerkings- en wijzigingsplan wat betreft het Bevb voldoende onderbouwd. Indien middels afwijking of anderszins medewerking wordt verleend aan functiewijzigingen of een nadere wijziging ten opzichte van wat bij recht is toegestaan in het uitwerkings- en wijzigingsplan, zal aan de geldende voorwaarden op het gebied van de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid moeten worden voldaan en in het kader van een goede ruimtelijke ordening een verantwoording van het groepsrisico moeten plaatsvinden.

4.12 Infrastructuur

Naar de afwikkeling van het verkeer is uitgebreid onderzoek gedaan door het adviesbureau Goudappel en Coffeng. Conclusie is dat bij ontwikkeling van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente 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 bedrijventerrein XL Businesspark Twente 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 bedrijventerrein XL Businesspark Twente) zullen dan maatregelen op structuur- en Netwerkstadniveau nodig zijn.

De ontsluiting van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente vindt plaats vanaf de nieuwe aansluiting op de doorgetrokken Rijksweg A 35 in het verlengde van de H. Roland Holstlaan. Er komt een noodaansluiting op de Pastoor Ossestraat, die 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. In oost-west richting wordt een hoofdontsluitingsas aangelegd. De bereikbaarheid van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente is hiermee gewaarborgd. 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. Het plangebied wordt ontsloten via de hoofdontsluitingsas over het bedrijventerrein XL Businesspark Twente die de Pastoor Ossestraat ongelijkvloers kruist. Op de hoofdas zijn bedrijfsstraten aangesloten die elke kavel binnen het plangebied ontsluiten.

Wat betreft het aspect parkeren wordt per omgevingsvergunningaanvraag op basis van artikel 4 van de regels van dit uitwerkings- en wijzigingsplan 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 6 wordt hier nader op ingegaan.

5 Water

5.1 Gemeentelijk beleid

Waterplan Almelo (2002)

Uitgangspunt voor het Waterplan Almelo is de ambitieuze doelstelling van het Waterpact van Twente om de milieubelasting binnen de waterkringloop met een factor van 20 te verminderen.

In het Waterplan is aangegeven dat het vasthouden van water de voorkeur verdient. Wanneer dit niet meer mogelijk is, wordt zoveel mogelijk water geborgen. Daarbij speelt de waterkwaliteit een belangrijke rol; water van verschillende kwaliteit (de stedelijke en landelijke waterstromen) wordt zoveel mogelijk gescheiden. Wanneer ook berging niet meer mogelijk is, wordt het water tenslotte afgevoerd. In Almelo wordt het overtollige, schone grondwater enerzijds benut voor hergebruik in de waterketen, anderzijds door voeding in de beken. Wanneer de kwaliteit van het drainagesysteem dit niet toestaat, wordt aangesloten op de vuilwaterriolering en afgevoerd naar de RWZI's.

Voor nieuwe bebouwing wordt, afhankelijk van de lokale situatie en mogelijkheden, op maat invulling gegeven aan de algemene gidsprincipes, waarbij geldt dat er geen relatief schoon water wordt afgevoerd naar de RWZI. De uitbreidingen mogen het watersysteem zowel kwalitatief als kwantitatief niet nadelig beïnvloeden. Dit betekent "grondwaterneutraal" bouwen, retentie van gebiedseigen water en het voorkomen van vervuiling. Afhankelijk van de lokale situatie en mogelijkheden wordt hier op maat invulling aan gegeven. Hierbij geldt dat alle nieuwe percelen waar afvalwater vrijkomt, worden voorzien van een aansluiting op de riolering.

Grondwaterplan 2010-2015

Uit het Grondwaterplan 2010-2015 blijkt onder andere dat de gemeente Almelo streeft naar een volledige scheiding tussen schoon hemelwater aan de ene kant en (mogelijk) vervuild regenwater en afvalwater aan de andere kant. Een verdere scheiding tussen (mogelijk) vervuild regenwater en afvalwater op langere termijn verdient de voorkeur. De gemeente zoekt voor de hemelwaterzorgplicht aansluiting bij het vigerende landelijk beleid, de zogenaamde voorkeursvolgorde en het regionale beleid zoals door het waterschap Regge en Dinkel is verwoord in de nota afkoppelen. In de landelijke voorkeursvolgorde is afvalwater gedefinieerd als: al het water waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, dus afvalwater en hemelwater. Voor het hemelwaterbeleid is de eerste stap uit de voorkeursvolgorde namelijk het voorkomen van het ontstaan van afvalwater de belangrijkste.

De gemeente Almelo is, als beheerder van de openbare ruimte, verantwoordelijk voor voldoende ontwateringsdiepte van haar terrein. Er wordt in het bebouwd gebied een ontwateringsdiepte (GHG) onder wegen van 0,7 m nagestreefd. Aangezien bij in- en uitbreidingen meer mogelijkheden zijn om toekomstige overlast te voorkomen geldt voor nieuwe gebieden een ontwateringsdiepte van 0,8 m.

Bij de aanleg van een nieuw bedrijventerrein gaat de voorkeur uit naar een systeem met drie typen afvoer: DWA, vervuild hemelwater en schoon hemelwater. Voor het schone hemelwater gaat de voorkeur uit naar directe afvoer op oppervlaktewater. Indien dit niet mogelijk is kan er ook gewerkt worden met een IT-riool (Infiltratie Trans-

portriool, riool waarmee hemelwater kan worden geïnfiltreerd en / of kan worden afgevoerd afhankelijk van de intensiteit van regenbuien). Het DWA en het vervuilde hemelwater worden verwerkt middels een verbeterd gescheiden stelsel of een verbeterd gescheiden stelsel plus.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2011 – 2015

De gemeentelijke doelstellingen op het gebied van riolering, grondwater en waterkwaliteit staan in het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2011 – 2015 (vGRP Almelo 2011 – 2015). Relevante doelstellingen zijn:

- doelmatige inzameling van het afvalwater;
- doelmatige inzameling van hemelwater, onder andere:
 - 1 zo min mogelijk hemelwater op de riolering door afkoppelen van verhard oppervlak;
 - 2 geen afvoer van oppervlaktewater of drainage op de riolering.
- doelmatig transport van afvalwater (zowel afstroming als capaciteit);
- voorkomen van vuiluitworp (verontreiniging) naar bodem-, grond- en oppervlaktewater (bijvoorbeeld door het toepassen van materialen die niet uitlogen);
- minimale overlast voor de omgeving (onder andere grond- en oppervlaktewater en stank);
- effectief rioleringsbeheer;
- goede waterkwaliteit door baggeren.

5.2 Waterhuishoudkundig plan

Het wijzigingsgebied maakt wat betreft de waterhuishouding deel uit van het waterhuishoudkundig plan voor het gehele bedrijventerrein (Waterhuishouding en riolering XL Businesspark fase I, II en II, actualisatie 2011, 19 december 2011). Het waterhuishoudingsplan is door het waterschap goedgekeurd. In deze paragraaf is het waterhuishoudingsplan kort samengevat.

5.2.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

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

- voorkomen van grondwateroverlast;
- voorkomen van piekbelastingen op ontvangende watergangen;
- 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.

5.2.2 Systeemkeuze

Bij de aanleg van het Businesspark verandert de functie van het gebied van 'landelijk' naar 'bedrijventerrein met verschillende categorieën'. De waterhuishouding van een bebouwd gebied gedraagt zich anders dan in een landbouwgebied. Er is een toename

van het verharde oppervlak, waardoor de afstroming en infiltratie van neerslag verandert.

Door de toename van het bebouwde oppervlak komt neerslag veel sneller tot afvoer. Om overbelasting van het bestaande waterhuishoudkundige systeem te voorkomen is berging van neerslag in het plangebied vereist. De berging vindt plaats door de aanleg van oppervlaktewater.

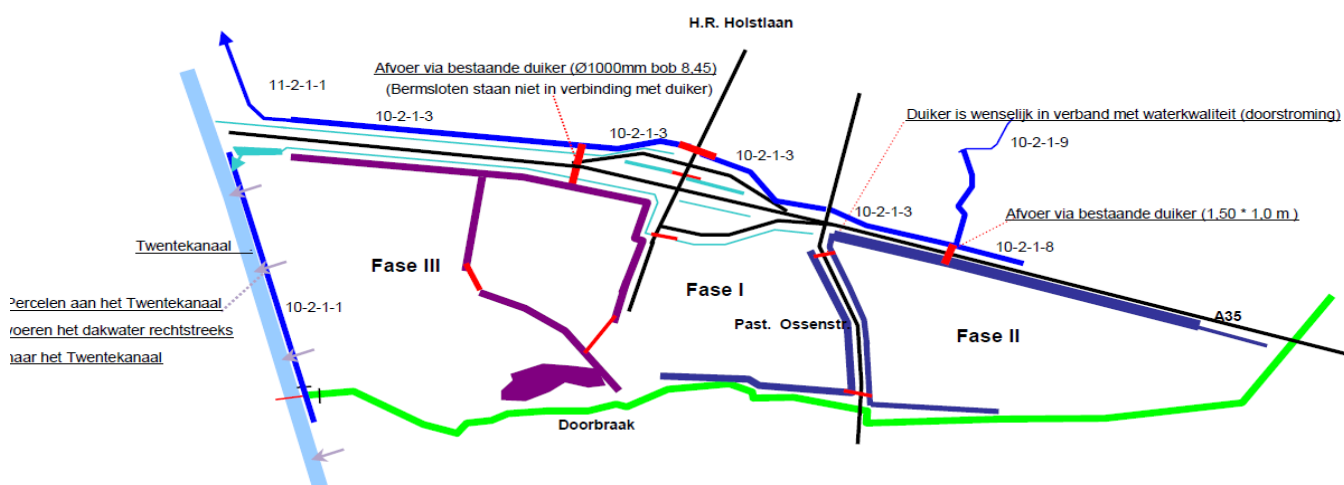
Het regenwater van daken voert rechtstreeks af naar watergangen rondom de percelen. Daar waar geen watergangen aanwezig zijn zorgt een schoonwaterleiding op openbaar terrein voor de afvoer naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater (retentie). De percelen gelegen aan het Twentekanaal voeren hun dakwater rechtstreeks af op het Twentekanaal.

Het regenwater van weg- en terreinoppervlakken voeren via een verbeterd gescheiden stelsel af naar de watergangen en deels naar de rioolwaterzuivering. Een telemetriesysteem moet er voor zorgen dat tijdens een overstorting geen water wordt verpompt naar de zuivering. Na de regenbui wordt het stelsel weer leeggepompt naar oppervlaktewater en deels naar de zuivering.

Vanuit de watergangen vindt een vertraagde afvoer plaats naar het stedelijk watersysteem 'De Wendel', een stedelijke waterstroom (zie navolgende figuur). Met het waterschap is overeen gekomen dat er geen water vanuit het plan zal worden afgevoerd naar de Doorbraak.

De afvoer van regenwater moet plaatsvinden via debietregulerende kunstwerken die afvoeren op twee aanwezige duikers onder de Rijksweg A35. De Hoeselder waterleiding wordt verlegd naar het noorden. Hierdoor kan de huidige kwelsloot langs het Twentekanaal behouden blijven. Afhankelijk van de komst van een laad- en lokade zal de kwelsloot voor een deel worden vervangen door een (lekke) duiker gelegen op openbaar terrein.

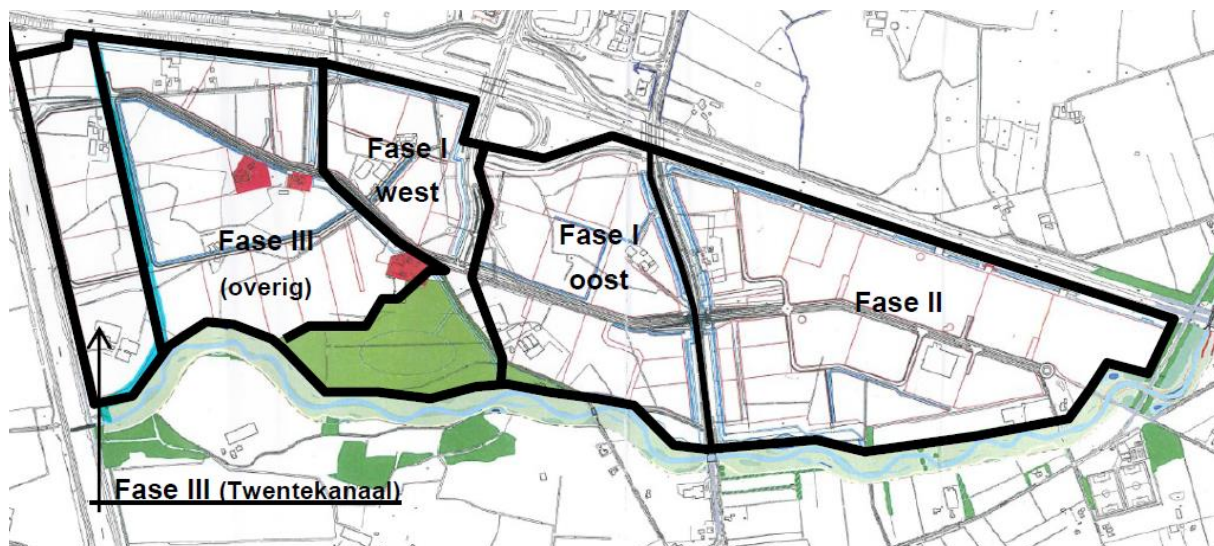
De retentiezone ten noorden van de Doorbraak heeft een vijverpartij met een vast waterpeil op 9,30 m + NAP. Er zijn verschillende overloopgebieden op 9,50 m + NAP gerealiseerd. Tussen de overloopgebieden lopen eilandjes die onderling met elkaar verbonden zijn zodat een soort wandelroute ontstaat.



Afwateringswijze bedrijventerrein XL Businesspark Twente

5.2.3 Aanleghoogtes

In de navolgende tabel zijn per fase zoals gehanteerd in het waterhuishoudkundig plan de definitieve aanleghoogten weergegeven samen met de gehanteerde uitgangspunten. In de navolgende figuur is een overzicht gegeven van de deelgebieden.



Overzicht fases uit het waterhuishoudkundig plan

Fase III Twentekanaal					
Drooglegging	Waterpeil m NAP	Peilstijging m	Drooglegging m	Aanleghoogte m NAP	niet maatgevend
	10.00		0.50	10.50	
				Aanleghoogte m NAP	
as-weg				10.50	maatgevend voor weg en putdekselhoogte riolering
terreinen				10.65	maatgevend voor terreinhoogte
Fase III Overig					
Drooglegging	Waterpeil m NAP	Peilstijging m	Drooglegging m	Aanleghoogte m NAP	niet maatgevend
	9.30	0.60	0.50	10.40	
				Aanleghoogte m NAP	
as-weg				10.50	maatgevend voor weg en putdekselhoogte riolering
terreinen				10.65	maatgevend voor terreinhoogte
Fase I West					
Drooglegging	Waterpeil m NAP	Peilstijging m	Drooglegging m	Aanleghoogte m NAP	niet maatgevend
	9.30	0.60	0.50	10.40	
				Aanleghoogte m NAP	
as-weg				10.70	maatgevend voor weg en putdekselhoogte riolering
terreinen				10.85	maatgevend voor terreinhoogte
Fase I oost					
Drooglegging	Waterpeil m NAP	Peilstijging m	Drooglegging m	Aanleghoogte m NAP	niet maatgevend
	9.70	0.50	0.50	10.70	
				Aanleghoogte m NAP	
as-weg				10.80	maatgevend voor weg en putdekselhoogte riolering
terreinen				10.95	maatgevend voor terreinhoogte
Fase II					
Drooglegging	Waterpeil m NAP	Peilstijging m	Drooglegging m	Aanleghoogte m NAP	niet maatgevend
	9.70	0.50	0.50	10.70	
				Aanleghoogte m NAP	
as-weg				10.95	maatgevend voor weg en putdekselhoogte riolering
terreinen				11.10	maatgevend voor terreinhoogte

Tabel met definitieve aanleghoogten per fase uit het waterhuishoudkundig plan. De aanleghoogte Fase III Twentekanaal bedraagt bij de komst van de laad- en loskade 11,10 m + NAP

5.2.4 Riolering

Voor het bedrijventerrein XL Businesspark Twente zijn drie bemalingsgebieden ontworpen voor de droogweerafvoer. Redenen om voor drie bemalingsgebieden te kiezen zijn:

- a beperken diepteligging riolering en gemalen (minder grondverzet);
- b minder onttrekking van grondwater tijdens de uitvoeringsfase;
- c fasering.

De gemalen worden aangesloten op een gezamenlijke persleiding, waarna het afvalwater naar de AWZI Sumpel wordt getransporteerd. Het afstromende hemelwater wordt binnen bedrijventerrein XL Businesspark Twente afgevoerd door middel van de drie bemalingsgebieden. Er is hierbij sprake van een verbeterd gescheiden riolenstelsel.

5.2.5 Consequenties plangebied

De waterhuishouding binnen het plangebied van tranche 2a en 2b maakt integraal deel uit van het waterhuishoudkundig plan van het gehele bedrijventerrein XL Businesspark Twente. Onderhavig uitwerkings- en wijzigingsplan voldoet aan het waterbeleidsplan van de gemeente Almelo, dat samen met het Waterschap Regge en Dinkel is opgesteld. Bij de civieltechnische uitwerking moet rekening worden gehouden met de uitgangspunten van het waterhuishoudingsplan. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van tranche 2a en 2b.

6 Planbeschrijving

6.1 Aanleiding

De basis van het uitwerkings- en wijzigingsplan voor tranche 2a en 2b is de gefaseerde uitwerking van het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) uit 2006. Aanleiding voor de volgende uitwerking is het faciliteren van voldoende bedrijfspercelen in combinatie met het versterken van de functie van de laad- en loskade. Langs de toekomstige infrastructuur tussen de kade en de hoofdontsluiting wordt de bedrijfsbestemming daarom uitgewerkt. Hierbij is afstemming gezocht met de begrenzing van nog te verwerven gronden die nabij de aansluiting op de hoofdontsluiting liggen.

Voor het uitwerkings- en wijzigingsplan "Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) tranche 2a en 2b" is het moederplan het uitgangspunt. Dit betekent dat overwegend de toekomstige situatie wordt vastgelegd. Daarnaast is voor het bedrijventerrein een beeldkwaliteitsplan (BKP) op hoofdlijnen opgesteld.

In dit hoofdstuk wordt de stedenbouwkundige visie voor het gehele bedrijventerrein XL Businesspark Twente en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen kort beschreven. Vervolgens wordt ingezoomd op het beeldkwaliteitsplan voor tranche 2a en 2b.

6.2 Stedenbouwkundige visie bedrijventerrein

6.2.1 *Uitgangspunten*

Inleiding

Reeds in 2001 is ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek begonnen met het onderzoek naar de ruimtelijke mogelijkheden voor het bedrijventerrein XL Businesspark Twente op de locatie Almelo-Zuid. Belangrijke vraag hierbij was of op deze locatie een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein kon worden ontworpen met voldoende netto uitgeefbaar terrein. Naast de circa 125 hectare 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 bedrijventerrein XL Businesspark Twente ontsloot zonder de wegen in de omgeving te belasten;
- een duurzaam plan.

Op basis van een eerste programmatische en ruimtelijke verkenning waarin aange-toond werd dat circa 125 hectare aan netto uitgeefbaar terrein haalbaar was binnen de gestelde uitgangspunten, is een besluit tot voortzetting van de planvorming genomen door alle initiatiefnemers van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente.

Voor de Inrichtings-MER is de verkenning nader uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan waarin de negatieve gevolgen voor de duurzaamheidsthema's zoveel mogelijk voorkomen moesten te worden. Om een goede overgang te creëren tussen het huidige gebied en het toekomstige bedrijventerrein XL Businesspark Twente 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 krijgt een functie als doorgaande fietsverbinding van Windmolenbroek tot Bornerbroek en vice versa. De Pastoor Ossestraat blijft gehandhaafd 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 ten oosten van de Pastoor Ossestraat 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 westelijke deel ontleend zijn karakter voornamelijk aan het kanaal. De richting van de kavels is hier ook op afgestemd. Het centrale deel heeft een grilliger karakter, omdat het deels zijn grenzen ontleent aan de Wolbeslanden, de Pastoor Ossestraat en Erve Wolbeslanden. Dit deel ligt in het verlengde van de stedelijke as: de Henriëtte Roland Holstlaan. De stedelijke allure zal in dit deel van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente doorgezet worden tot aan de groene wig. Tussen het centrale deel en het westelijke deel wordt aansluitend op het Erve Wolbeslanden en de groene wig een gebied gereserveerd voor bedrijven in het groen die qua schaal beter aansluiten op de cultuurhistorische elementen.

Verkeer en vervoersstructuur

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

De hoofdentree van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente 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 hoofdas. Deze as is een gebiedsontsluitingsweg en vormt de ruggengraat van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente. De hoofdas (zie onderstaande tekening) loopt vanaf de kavels aan het kanaal tot aan de meest oostelijk gelegen kavels nabij de Maatkampsweg.



Ligging hoofdas

bron: BKP op hoofdlijnen

De bedrijfspercelen worden niet rechtstreeks vanaf de hoofdas ontsloten om de doorstroming van deze gebiedsontsluitingsweg zo goed mogelijk te laten functioneren. Op de hoofdas zijn bedrijfsstraten aangesloten die elke kavel van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente 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 Pastoor Ossestraat blijven gehandhaafd. Vanaf de Pastoor Ossestraat kunnen (brom) fietsers in tegenstelling tot gemotoriseerd verkeer wel het bedrijventerrein XL Businesspark Twente 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 bedrijventerrein XL Businesspark Twente 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 Wolbeslanden) wordt de fietsroute doorgezet langs de hoofdas. Zo ontstaat over de hele lengte van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente (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 bedrijventerrein XL Businesspark Twente 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

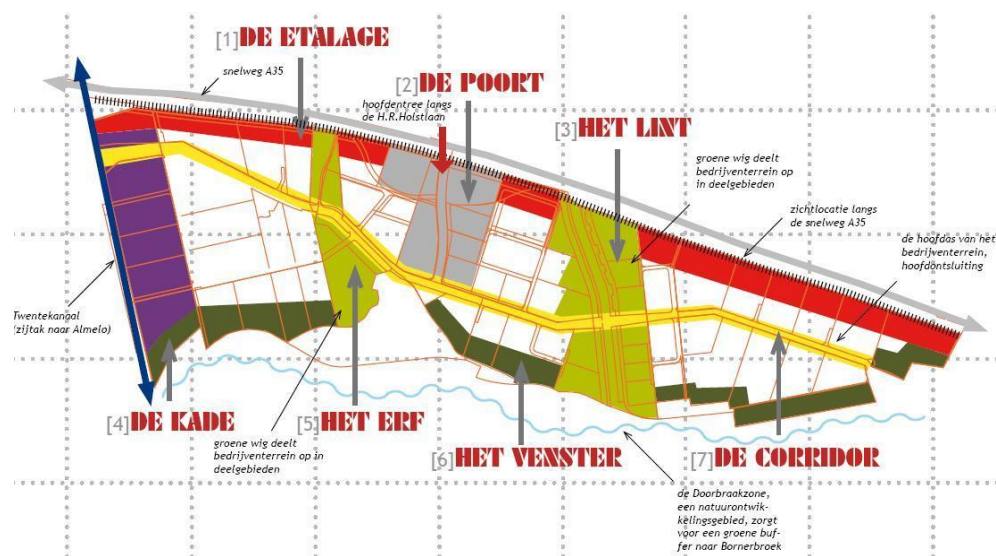
Uitgangspunt is dat schoon water van daken en andere schone oppervlakken afgekoppeld wordt. Voor de retentie van schoon en vuil water is ongeveer 6 hectare nodig verdeeld over het hele plangebied. In het stedenbouwkundig plan is ruim voldoende water opgenomen voor retentie van zowel schoon als vuil water (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 bedrijventerrein XL Businesspark Twente rechtstreeks te verbinden met de beoogde regenwaterafvoer. Met het waterschap is overeen gekomen dat er geen water zal worden afgevoerd op de Doorbraak. In dit kader is de Hoeselderwaterleiding in een eerder stadium verlegd en aangesloten op de Wendel (stedelijke waterstroom). De bedoeling is dat het water dus wordt afgevoerd op de Wendel.

6.2.2 Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen

Om de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente vorm te geven is door SAB een beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen opgesteld¹³. Het BKP op hoofdlijnen is door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juli 2007. De onderstaande schets geeft weer hoe het bedrijventerrein XL Businesspark Twente onderverdeeld is in 7 deelgebieden. Deze 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

bron: beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen

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 bedrijventerrein XL Businesspark Twente inhoudt, namelijk een grootschalig en hoogwaardig bedrijventerrein dat de identiteit van XL uitdraagt.

¹³ SAB (januari 2007) Beeldkwaliteitsplan RBT, Beeldkwaliteit op hoofdlijnen.

- 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.
- 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 XL Businesspark Twente. 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 Wolbeslanden, 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.

6.2.3 Beeldkwaliteit tranche 2a en 2b op kavelniveau

Het beeldkwaliteitsplan-op-kavelniveau is een aanvulling op het beeldkwaliteitsplan-op-hoofdlijnen. In dit document staan per kavel de eisen voor beeldkwaliteit uitgeschreven. Bij het maken van een nieuwbouwplan voor de kavel dienen zowel de spelregels van het BKP-op-kavelniveau als het algemene beeld uit het BKP-op-hoofdlijnen te worden gevolgd. De stedenbouwkundige supervisor gebruikt de beide BKP's als toetsingskader voor de bouwplannen van de nieuw te vestigen bedrijven.

In het beeldkwaliteitsplan-op-kavelniveau staan per kavel voor verschillende aspecten de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen benoemd. Deze aspecten zijn: bouwvolume, perceelsinrichting, architectuur, naamsaanduiding, overgang openbaar-privé. Dit BKP-op-kavelniveau voor tranche 2 omvat in principe 12 kavels. De kavelindeling staat echter niet vast. Het kan zijn dat voor de vestiging van een bedrijf een grotere of kleinere kavel beter past. Ook kan het zijn dat twee kavels van toepassing zijn op het bedrijf. In overleg met de supervisor worden de juiste kavels met de betreffende beeldkwaliteitseisen bepaald die voor het plan van toepassing zijn.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid bedrijven categorie 5

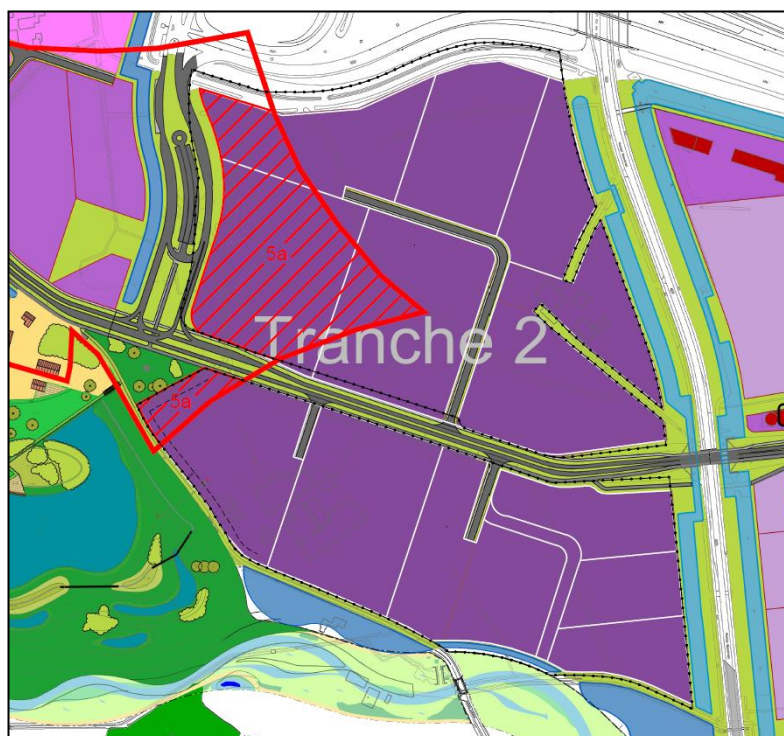
6.3.1 Algemeen

Zoals in de inleiding reeds is aangegeven is bij uitwerking van tranche 1 en 3a gebleken dat de bepaling in het moederplan, die regelt dat voor een deel van het plangebied uitsluitend categorie 5 bedrijven zijn toegestaan, niet goed werkt. Om die reden wordt de wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 5 F onder 2 uit het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente "RBT" in dit uitwerkings- en wijzigingsplan toegepast waardoor deze beperking kan worden opgeheven.

6.3.2 Voorwaarde wijzigingsbevoegdheid

Om toepassing te kunnen geven aan de wijzigingsbevoegdheid geldt als voorwaarde dat aangetoond moet worden dat vestiging van uitsluitend bedrijven uit categorie 5A niet te verwachten valt. Hieronder wordt onderbouwd waarom hier sprake van is.

Op grond van artikel 5 A onder 1 sub a zijn de gebieden met de aanduiding 5A op Plankaart B van het Moederplan uitsluitend bestemd voor categorie 5 bedrijven. Op de navolgende afbeelding is de stedenbouwkundige verkaveling van Tranche 2 te zien met in rood gearceerd, de gebieden waar, op grond van deze regeling uitsluitend categorie 5 bedrijven mogen worden opgericht.



Gebieden waar de betreffende beperking geldt

Op de afbeelding is te zien dat bij de betreffende bepaling slechts op een beperkt deel van het kavel geldt. Alleen in het westelijk deel van het plangebied is de bepaling op een groter deel van het kavel van toepassing.

Voor de kavels waar de bepaling slechts op een beperkt deel van het kavel geldt, kan een categorie 5 bedrijf alleen op dat deel van de kavel zijn activiteiten verrichten. Dit betekent een enorme beperking voor de bedrijfsvoering waardoor de vestiging van bedrijven uit deze categorie voor deze kavels niet te verwachten is. Het mogelijk maken van bedrijven uit een lagere categorie is dan ook wenselijk.

Daarnaast blijkt uit de gegevens van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente blijkt dat de interesse vanuit categorie 5 bedrijven in zijn algemeenheid, en zeker in relatie tot de interesse vanuit bedrijven uit de categorie 3 en 4, zeer gering is. Dit beeld wordt bevestigd door een grote regionale bedrijfsmakelaar die aangeeft dat de vraag naar kavels, waar uitsluitend categorie 5 bedrijven zijn toegestaan, beperkt is. Daarnaast speelt nog het feit dat door de technologische vooruitgang, in combinatie met de steeds strengere milieueisen, het aantal bedrijven dat gerekend moet worden tot een categorie 5 bedrijf, steeds verder afneemt.

6.3.3 Conclusie

Vanuit de doelmatigheid van dit plan is het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk. Het opheffen van de knellende beperking ten aanzien van categorie 5 bedrijven zorgt dat de kavels beter bruikbaar zijn en dat het bedrijventerrein als geheel beter aansluit bij de markt.

Met de voorgaande onderbouwing wordt aangetoond dat vestiging van uitsluitend bedrijven uit categorie 5A binnen het uitwerkingsgebied niet te verwachten valt. Hiermee wordt voldaan is aan de voorwaarde uit artikel 5 F onder 2 uit het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente "RBT".

In de regels van dit bestemmingsplan is daarom in artikel Bedrijf - 1 de bepaling opgenomen dat, in afwijking van het bestemmingsplan, het gebied 5A op plankaart B tevens bestemd is voor categorie 3 en 4 bedrijven.

7 Juridisch bestuurlijke aspecten

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarin de meeste gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald. Het uitwerkings- en wijzigingsplan bestaat uit regels en plankaarten. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden en bouwwerken en de bouwmogelijkheden. In de regels 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.

7.2 Juridische systematiek

Wat is een uitwerkings- en wijzigingsplan?

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 geldend 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. In een wijzigingsplan wordt een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid geëffectueerd.

Een uitwerkingsplan of een wijzigingsplan 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 de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, en de Wet Milieubeheer zijn ook belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijke beleid.

Uitwerkingsplan en de Wro-WRO

Het geldend bestemmingsplan "RBT" is in werking getreden onder vigeur van de Wet op de Ruimtelijk Ordening (WRO) zoals deze van kracht was voor 1 juli 2008. Het uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het uitwerkingsplan wordt echter opgesteld onder vigeur van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zoals deze van kracht is geworden op 1 juli 2008. De gevolgen voor de gewijzigde wetgeving voor de inhoud en de vorm van het uitwerkingsplan zijn hieronder beschreven.

Op grond van artikel 9.1.5 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening geldt dat op een uitwerkingsplan, waarvan het ontwerp binnen één jaar na inwerkingtreding van de Wro ter inzage is gelegd, het recht van toepassing is zoals dat gold voor de inwerking-

treding van de Wro. Onderhavig uitwerkingsplan wordt niet binnen één jaar na inwerkingtreding van de Wro ter visie gelegd. Daarom is de Wro van toepassing. Voor de vormgeving, het inrichten en het beschikbaar stellen van dergelijke uitwerkingsplannen geldt op grond van artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een uitzondering ten aanzien van het gebruik van de landelijke RO-standaarden en het beschikbaar stellen van een digitaal plan. Dit artikel bepaalt dat een uitwerking van een bestemmingsplan dat voor 1 juli 2009 ter visie is gelegd vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld wordt op de wijze waarop het bestemmingsplan waarop de uitwerking betrekking heeft is vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld.

Voor onderhavig uitwerkingsplan betekent dit dat voor wat betreft het vormgegeven en inrichten wordt aangesloten bij de vormgeving en inrichting van het geldend bestemmingsplan.

In afwijking van de term verbeelding die gekoppeld is aan de terminologie in de huidige Wet ruimtelijke ordening wordt in dit uitwerkingsplan dan ook de term plankaart gebruikt. Dit om de verwijzingen naar de plankaarten B en C (milieuzonering) uit het moederplan zuiver te houden en daarmee verwarring te voorkomen. Deze plankaarten hebben samen met plankaart A (de uitgewerkte plankaart uit het moederplan) behorende bij het uitwerkingsplan, de juridische status als plankaart. De procedure van het uitwerkingsplan volgt uit artikel 3.6 Wro. De regels en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het uitwerkingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende functie, maar een toelichtende functie op aspecten van het plan.

Verder is de in het Bro voorgeschreven anti-dubbeltelbepaling opgenomen en wordt op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de term 'afwijking' in plaats van 'vrijstelling' gebruikt.

Opzet van het uitwerkings- en wijzigingsplan

In dit uitwerkingsplan wordt een bestemmingsregeling beoogd 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 afwijkingsmogelijkheid. Het gaat hier om geringe afwijkingen van het uitwerkingsplan. De afwijkingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid een afweging te maken van de noodzaak ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang;
- 2 nadere eisen: ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouwmogelijkheden 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 wijzigingsbevoegdheid: het gaat om beperkte wijzigingen ten opzichte van het uitgewerkte plan. De wijzigingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid een afweging te maken van de noodzaak ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang.

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: “**Inleidende regels**”, omvat de volgende artikelen:

I. Begrippen.

Hoofdstuk 2: “**Bestemmingsregels**”, bevat de bestemmingen, die per artikel het volgende stramien hebben:

- I. Bestemmingsomschrijving;
- II. Bouwregels;
- III. Nadere eisen;
- IV. Afwijken van de bouwregels;
- V. Specifieke gebruiksregels;
- VI Afwijken van de gebruiksregels;
- VII. Wijzigingsbevoegdheid;

Hoofdstuk 3: “**Algemene regels**”, bevat:

- I. Overige regels;
- II. Anti-dubbeltelbepaling;
- III. Relatiebepaling.

Hoofdstuk 4: “**Slotregel**”, bevat:

- III. Titel.

7.3 Beschrijving per bestemming

Dit uitwerkings- en wijzigingsplan kent de bestemmingen “Bedrijf-1” en “Bedrijf-2” . Het uitwerkings- en wijzigingsplan maakt na afronding van de procedure onderdeel uit van het bestemmingsplan “RBT”.

Regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, dubbelbestemmingen, afwijkingen en wijzigingen uit het geldend bestemmingsplan zijn ook van toepassing op dit uitwerkings- en wijzigingsplan. Daarnaast zijn aanvullend de specifieke begripsbepalingen uit dit uitwerkings- en wijzigingsplan alleen van toepassing op dit uitwerkings- en wijzigingsplan. Voor het leesgemak zijn de regels van het bestemmingsplan “RBT” als bijlage aan de toelichting gevoegd.

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

7.3.1 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op de milieuhygiënische aspecten worden op basis van het geldend bestemmingsplan twee plankaarten gebruikt, namelijk ‘plankaart B’ (voor de aspecten geur, stof en gevaar) en ‘plankaart C’ (voor het aspect geluid). Voor beide plankaarten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering uit het geldend bestemmingsplan moet worden overgenomen in onderhavig uitwerkings- en wijzigingsplan. De staat van bedrijfsactiviteiten is vanwege de leesbaarheid van dit uitwerkings- en wijzigingsplan 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 bedrijventerrein XL Businesspark Twente opgenomen. Het bedrijventerrein XL Businesspark Twente 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 bedrijventerrein XL Businesspark Twente trekt gedeeltelijk nieuwe bedrijvigheid aan en biedt daarnaast ruimte aan bedrijven die nu ingeklemd zitten tussen andere functies en daar eigenlijk niet horen. Het bedrijventerrein XL Businesspark Twente heeft hiermee een rol in het oplossen van problemen op bestaande locaties 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 op 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 bedrijventerrein XL Businesspark Twente kunnen worden toegestaan, zijn in het kader van het geldend bestemmingsplan op plankaart B de afstanden van 300, 500 en 700 meter ten opzichte van de omliggende woonbebouwing weergegeven. Hieronder wordt plankaart B nader toegelicht.

Indeling bedrijventerrein in milieucategorieën, plankaart **B**: milieuzonering I

Volgens plankaart B kunnen in principe bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 5A zich vestigen op het bedrijventerrein XL Businesspark Twente. Vanwege de terreinzonering op het bedrijventerrein 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 bedrijventerrein XL Businesspark Twente mede voor deze bedrijven een opvangfunctie heeft, wordt dit deel in principe gereserveerd voor bedrijven uit deze categorieën. Er is in het plan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ook categorieën 3 t/m 5 mogelijk te maken, bijvoorbeeld bij het uitblijven van voldoende vraag naar grond naar bedrijven in de categorieën 4 en 5A.

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. Verwacht wordt dat bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 3 beter passen binnen deze landschappelijke setting.

Indeling in milieucategorieën, plankaart C: milieuzonering II

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

Milieucategorisering bedrijf in de praktijk

In het uitwerkings- en wijzigingsplan 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 bedrijventerrein XL Businesspark Twente, bijvoorbeeld in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag. 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 planregels is daartoe een regel opgenomen (afwijkingsbevoegdheid), dat het bevoegd gezag 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.

7.3.2 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.

Gebruiksregels

Op de gronden met deze bestemming zijn bedrijven/bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 3 t/m 5) zoals vermeld in de bij deze regels 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 omgevingsvergunningaanvraag 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 regels is een aantal afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Het gaat bijvoorbeeld om een afwijkingsbevoegdheid 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, bedrijfsontsluitingswegen, voorzieningen van openbaar nut en watergangen. Per bouwperceel zijn bedrijfsgebonden kantoren met een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 1.500 m² toegestaan. Binnen de bestemming is het volgende gebruik expliciet uitgesloten:

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

Ontsluiting van individuele bouwpercelen op de interne ontsluitingswegen is toegestaan. Deze interne ontsluitingswegen sluiten aan op de gronden met de bestemming "Verkeersdoeleinden II". Verder geldt dat per bouwperceel maximaal 2 inritten met elk een breedte van maximaal 9 meter zijn toegestaan, met dien verstande dat deze niet mogen aansluiten op gronden met de bestemming "Verkeersdoeleinden II" en minimaal 50 meter uit elkaar liggen.

Bouwregels

Op de plankaart behorende bij dit uitwerkings- en wijzigingsplan zijn bij deze bestemming twee bouwvlakken opgenomen. 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 noordelijk gelegen bouwvlak heeft een afstand van 60 m ten opzichte van de rijbaan van de A35 en een afstand van 17,5 m ten opzichte van de gasleiding;
- het zuidelijk gelegen bouwvlak heeft een afstand van 25 m tot de grens met de Doorbraak/de zuidelijke plangrens;
- de afstand tot de bestemming "groenvoorzieningen I" bedraagt 5 m.

Binnen de bouwvlakken mogen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd. Buiten de bouwvlakken zijn alleen andere bouwwerken die niet direct een relatie hebben met de bedrijfsmatige activiteit toegestaan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om ande-

re bouwwerken ten behoeve van verkeersvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

Algemene bouwregels	Afwijking van algemene bouwregels
De bouwhoogte van gebouwen bedraagt 15 m	<ol style="list-style-type: none"> 1 de bouwhoogte in de op de plankaart aangegeven doorbraakzone bedraagt maximaal 10 m; 2 de bouwhoogte in de op de plankaart aangegeven zone langs de H. Roland Holstlaan bedraagt minimaal 10 en maximaal 25 m. 3 de bouwhoogte van de zichtzone langs de A35 bedraagt minimaal 12 en maximaal 25 meter.
De bouwhoogte van nutsgebouwen,abri's fietsenstallingen bedraagt 3 m	-
De bouwhoogte van andere bouwwerken, 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%	<ol style="list-style-type: none"> 1 Het bebouwingspercentage in de op de plankaart aangegeven doorbraakzone bedraagt maximaal 70%; 2 Het bebouwingspercentage in de op de plankaart aangegeven zone langs de H. Roland Holstlaan bedraagt minimaal 60%.

Afwijking voor het bouwen en het gebruik

Het uitwerkings- en wijzigingsplan bevat een aantal afwijkingsbepalingen om van de bouw- en gebruiksregels af te wijken. In de beschrijving van het bestemde gebruik is reeds een tweetal belangrijke afwijkingen genoemd wat betreft de toegelaten bedrijven/ bedrijvigheid. Daarnaast is een afwijking voor het toestaan van een risicovolle inrichting opgenomen. Afwijkingen voor het bouwen hebben onder andere betrekking op het bebouwingspercentage, de afstanden tot de perceelsgrenzen en de bouwhoogte. In de afwijkingsregels zijn nadere criteria opgenomen die samen met de hierna beschreven nadere eisen, de beschrijving in hoofdlijnen uit het geldend bestemmingsplan en de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening in acht moeten worden genomen bij het besluit op een verzoek tot het verlenen van de afwijking.

Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kunnen bij besluiten over toepassing van een afwijking of het verlenen van een omgevingsvergunning 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 in de bouw- en gebruiksregels 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.

Wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen Burgemeester en wethouders de in de bijlage bij dit plan opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten wijzigen. Dit kan wenselijk zijn indien door bijvoorbeeld technologische ontwikkelingen zoals een betere isolatie of filters de afstand tot gevoelige objecten minder groot kan zijn.

Omgevingsvergunning werken/werkzaamheden

Er blijkt een gasleiding binnen het plangebied te liggen die in het moederplan niet goed is beschermd middels een dubbelbestemming 'Leidingen'. In dit uitwerkings- en wijzigingsplan is het niet toegestaan de omvang van deze dubbelbestemming te vergroten. Om die reden is ervoor gekozen het bouwverbod en de aanlegvergunning uit het moederplan te verbinden aan een specifieke aanduiding. Deze omgevingsvergunning voor werken/werkzaamheden komt daarom geheel overeen met de aanlegvergunning uit de dubbelbestemming 'Leidingen' in het moederplan. Ook is een bouwregeling opgenomen in artikel 2.2.2 die overeen komt met het 'bouwverbod' uit het moederplan.

Voorwaardelijke verplichting

Gezien de resultaten uit het verrichte onderzoek is een voorwaardelijke verplichting opgenomen inzake de bestaande bebouwing Wolbeslanden 16. De gebouwen mogen pas worden gesloopt als de aanwezigheid van de steenmarter en huismus uit te sluiten zijn.

7.3.3 Bestemming Bedrijf-2

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

Gebruiksregels

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 regels 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 omgevingsvergunningaanvraag 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 verbeelding C.

In de regels is een aantal afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Het gaat bijvoorbeeld om een afwijkingsbevoegdheid 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, bedrijfsontsluitingswegen, voorzieningen van openbaar nut en watergangen. Per bouwperceel zijn bedrijfsgebonden kantoren met een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 1.500 m² toegestaan. Binnen deze bestemming is het volgende gebruik expliciet uitgesloten:

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

Bouwregels

Op plankaart A zijn verschillende bouwvlakken opgenomen. 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.

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

Over het algemeen gelden voor het grootste deel van de voor Bedrijf-2 bestemde gronden dezelfde bouwregels. Voor enkele situaties zijn specifieke bouwregels opgenomen. De bijgevoegde tabel bevat een samenvattend overzicht van de belangrijkste algemene regels en afwijkingen daarvan.

Algemene bouwregels	Afwijking van algemene bouwregels
De bouwhoogte van gebouwen bedraagt 10 m	-
De bouwhoogte van nutsgebouwen,abri's fietsenstallingen bedraagt 3 m	-
De bouwhoogte van andere bouwwerken, 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 bedraagt minimaal 10 m	-
De afstand tot de perceelsgrens voor andere bouwwerken 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 voor overige andere bouwwerken mag o meter bedragen.

Afwijking voor het bouwen en het gebruik en nadere eisen

Bij de bestemming Bedrijf-2 gelden nagenoeg dezelfde afwijkingsmogelijkheden als bij de bestemming Bedrijf-1. Hetzelfde geldt voor de nadere eisen. Korthedshalve wordt verwezen naar wat hierover bij de beschrijving van de bestemming Bedrijf-1 is opgenomen.

7.3.4 Dubbelbestemming Archeologie

Deze dubbelbestemming komt uit het geldend bestemmingsplan. Middels een omgevingsvergunningstelsel zijn archeologische waarden zodanig beschermd. De regels bij deze dubbelbestemming zijn dan ook reeds in dat plan opgenomen. Op de plankaart bij het uitwerkings- en wijzigingsplan is middels de dubbelbestemming 'gebied met

hoge archeologische verwachting' aangegeven waar de dubbelbestemming is gesitueerd.

7.3.5 Dubbelbestemming Leidingen

Ook deze dubbelbestemming komt uit het geldend bestemmingsplan. Middels nadere bouwbepalingen en een omgevingsvergunningstelsel is de leiding beschermd. Ook hiervoor geldt dat voor de regels van deze bestemming verwezen wordt naar het bestemmingsplan "RBT". Op de plankaart bij het uitwerkings- en wijzigingsplan is middels de dubbelbestemming 'Leidingen' aangegeven waar de dubbelbestemming is gesitueerd.

7.3.6 Regeling Parkeren en laden en lossen

Om te voorkomen dat er geparkeerd wordt op de openbare weg of het laden en lossen van goederen negatieve gevolgen heeft voor de doorstroming van het verkeer, is het voorzien in voldoende parkeervoorzieningen en laad- en losruimte op eigen terrein een belangrijke voorwaarde. Tot voor kort gebeurde dat via de bouwverordening. Op 29 november 2014 trad echter de Reparatiewet BZK 2014 in werking. In deze wet is de grondslag voor stedenbouwkundige bepalingen in gemeentelijke bouwverordeningen komen te vervallen. Eén van die stedenbouwkundige bepalingen zijn de gemeentelijke parkeereisen of eisen ten aanzien van het laden en lossen van goederen. Dit houdt in dat voorwaarden met betrekking tot het parkeren en laden en lossen tegenwoordig in bestemmingsplannen/uitwerkingsplannen/wijzigingsplannen moeten worden opgenomen. Om die reden is in artikel 4 van dit uitwerkings- en wijzigingsplan een regeling voor het parkeren en laden en lossen opgenomen.

7.3.7 Overige bepalingen

Het uitwerkings- en wijzigingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT). De regels van dat plan zijn dan ook aanvullend van toepassing. Dit is beschreven in de relatiebepaling.

Zo geldt bijvoorbeeld een regeling voor de bescherming van waardevolle bomen op het bedrijventerrein. Op grond van deze regeling geldt een verbod voor het bouwen binnen een afstand van 2 meter van de maximale kruinprojectie. De waardevolle bomen zijn aangegeven op plankaart D van het geldend bestemmingsplan. Deze plankaart is als bijlage aan de toelichting van dit uitwerkings- en wijzigingsplan toegevoegd. Daarnaast gelden regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Voor een verdere toelichting op de overige bepalingen wordt verwezen naar het geldend bestemmingsplan.

8 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening 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 overeenkomst of een exploitatieplan.

Voor het toepassen van de Grondexploitatiewet op uitwerkingen van bestemmingsplannen die voor 1 juli 2008 ter inzage zijn gelegd bestaat geen wettelijke basis. Uitwerkingen als in het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT), dat vóór 1 juli 2008 ter inzage is gelegd, hoeven derhalve op basis van de Grondexploitatiewet niet begeleid te worden door een exploitatieplan. Eerst bij het voldoen aan de actualisatieverplichting (herziening van bestemmingsplan) komt de Grondexploitatiewet in beeld. Voor het bestemmingsplan "RBT" is dat 10 jaar na datum vaststelling van dat bestemmingsplan.

Voor het uitwerkings- en wijzigingsplan is geen exploitatieplan opgesteld. Het uitwerkings- en wijzigingsplan maakt onderdeel uit van het geldend bestemmingsplan "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 bedrijventerrein XL Businesspark Twente 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 dit uitwerkings- en wijzigingsplan geldt verder dat de gronden in het plangebied grotendeels in eigendom zijn van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente. Enkele van de gronden zijn momenteel verpacht. De gronden die nog niet in eigendom zijn worden via een minnelijke overeenkomst of onteigening geregeld. Het Openbaar Lichaam ziet toe op de verkaveling en uitgifte van gronden.

9 Procedure

Het ontwerpuitbreidingsplan RBT Tranche 2a en 2b heeft vanaf 9 september tot en met 20 oktober 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 3 (gezamenlijke) zienswijzen ingediend. In de zienswijzenreactienota, die als bijlage 11 aan deze bestemmingsplantoelichting is toegevoegd, zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.