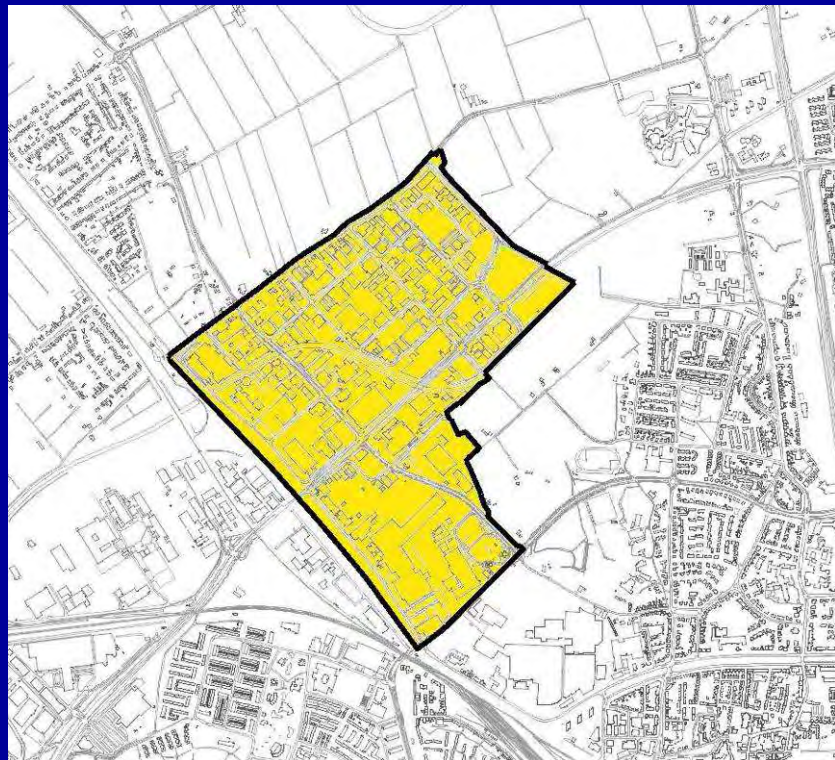




Bestemmingsplan

Noord Turfkade

NL.IMRO.0141. BP00043-0601



Vastgesteld door Gemeenteraad: 25 januari 2011

Onherroepelijk: 27 april 2011

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1 Algemeen

Ten noordwesten van het centrum van Almelo is het bedrijventerrein Turfkade gelegen. Dit gebied is al tientallen jaren in gebruik als bedrijventerrein. Daarnaast heeft recent een uitbreiding van het terrein plaatsgevonden ten noorden van de Parmentierweg (hierna te noemen: noordelijke uitbreiding). Deze uitbreiding is op grond van vrijstellingen van het geldende bestemmingsplan grotendeels gerealiseerd.

Bestemmingsplannen worden periodiek herzien. De aanleidingen hiervoor zijn in het algemeen de verouderde planvoorschriften van het huidige plan, veranderd gebruik van het terrein, gewijzigde wetgeving en nieuwe inzichten. Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatie van het geldende bestemmingsplan Turfkade. Daarnaast wordt de noordelijke uitbreiding in dit bestemmingsplan vastgelegd. Het uitgangspunt hierbij is dat de opzet en het beleid ten aanzien van deze gebieden in hoofdlijnen gehandhaafd worden. Wel is op onderdelen de wenselijkheid van bepaalde ontwikkelingen opnieuw afgewogen.

2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Noord Turfkade" bestaat uit de volgende stukken:

1. regels
2. verbeelding (tekeningnr. NL. IMRO.0141.BP00043-0402, zowel digitaal als analoog);
3. bijlagen:
 - I. Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - II. Staat van geluidsdominante inrichtingen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied.

De toelichting vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven. De volgende bijlagen behoren bij deze toelichting:

1. milieu & Brandweeradvies bestemmingsplan Turfkade;
2. nota vooroverleg bestemmingsplan Turfkade & nota inspraak bestemmingsplan Turfkade.

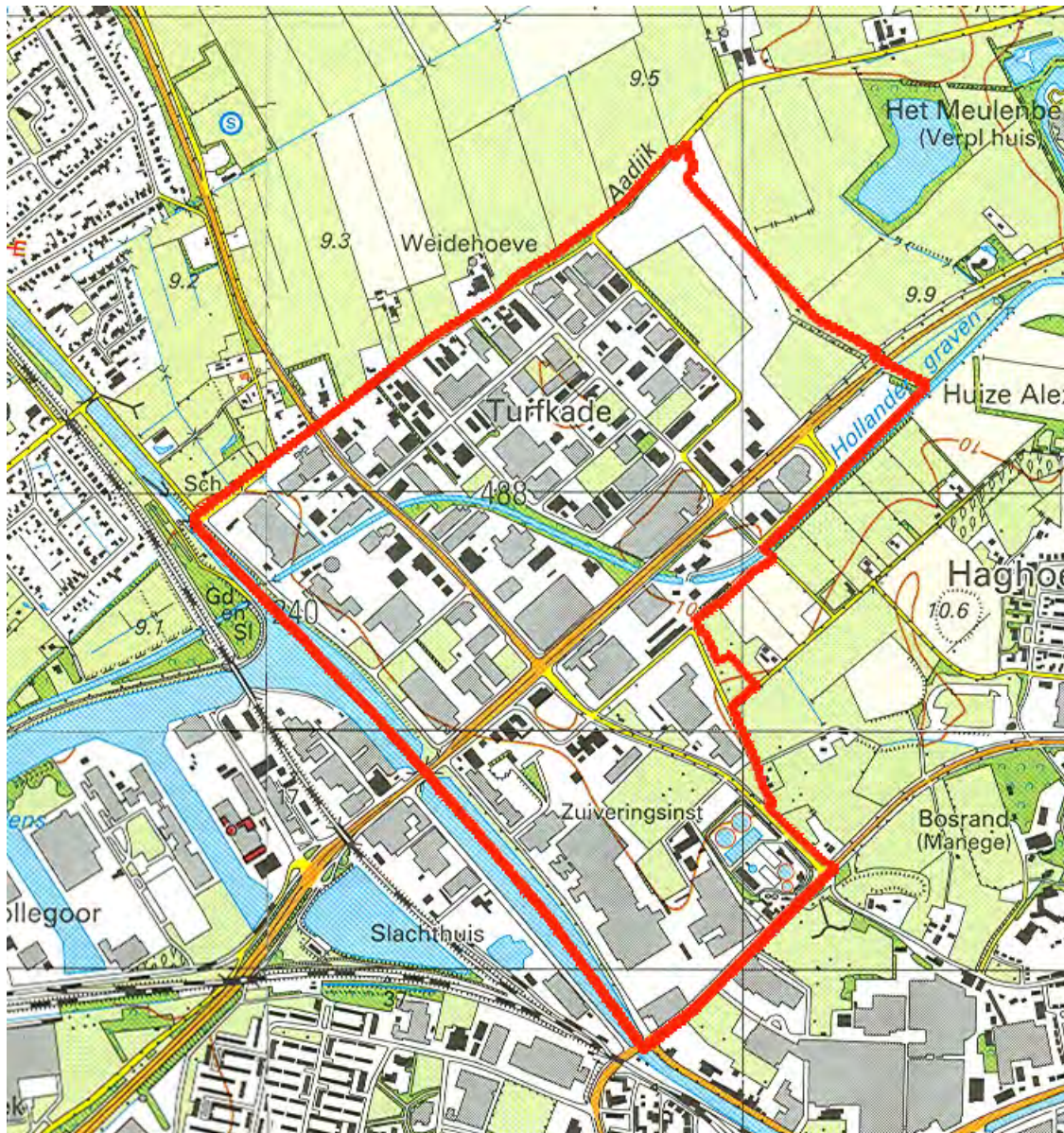
3 Situatie en ligging

Het plangebied is gelegen aan de rand van Almelo, ten noordwesten van het centrum. Aan de oostkant grenst het gebied aan één van de 'groene longen' van Almelo, een belangrijk groengebied dat tot diep in de stad reikt. Ten noorden van het plangebied ligt een (nu nog) agrarisch gebied. Er moet rekening gehouden worden met het feit dat hier in de toekomst de woonwijk Waterrijk wordt ontwikkeld. Aan de westzijde van het plangebied is op enige afstand Aadorp gelegen. Aan de zuidwestkant tenslotte, aan de overzijde van het kanaal, liggen de bedrijventerreinen Slachthuisgade en Dollegoor. Het gebied ligt nu nog relatief geïsoleerd en aan de rand van Almelo.



afbeelding 1: ligging van het plangebied binnen Almelo

De begrenzing van het plangebied is in afbeelding 2 weergegeven. In het zuidwesten wordt het gebied begrensd door het Overijsselse Kanaal. De (zuid)oostgrens wordt gevormd door achtereenvolgens de Kolthofsingel, Van Riemsdijkweg, de Plesmanweg en de Hollander Graven. In het noorden en het westen wordt het plangebied globaal begrensd door de Burgemeester Schneiderssingel en de Aadijk.



afbeelding 2: begrenzing van het plangebied

In de kaart is in het noordelijke deel nog geen gebouwen ingetekend. In dit deel, globaal gelegen tussen de Burgemeester Schneiderssingel en de Parmentierweg, worden op dit moment nog enkele kavels uitgegeven. Een groot deel is al bebouwd.

4 Huidige planologische situatie

Voor het gebied gelden, tot het moment dat het voorliggende bestemmingsplan rechtskracht heeft, de volgende bestemmingsplannen:

- I. Uitbreidingsplanplan "Turfkade", vastgesteld op 16 juli 1964; goedgekeurd op 02 augustus 1965
- II. Bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld op 11 oktober 1984, goedgekeurd op 25 maart 1986.

Voor het grootste deel van het plangebied is het uitbreidingsplan "Turfkade" van kracht. De gronden die vallen onder dit bestemmingsplan zijn voornamelijk bestemd voor 'industrie'. Hier zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van bedrijven, kantoren, opslagruimten, autostallingen, bedrijfsgarages, e.d. Als nevenbebouwing zijn slechts dienstwoningen toegestaan indien de aard van het bedrijf dat noodzakelijk maakt. Zelfstandige woningen zijn op gronden met de bestemming 'industrie' niet toegestaan.

Een strook tussen de Hollandergraven en de Bleskolkweg is bestemd als woonwagenlocatie. Tenslotte kent het bestemmingsplan nog de bestemmingen 'weg', 'water' en 'plantsoen of groenstrook'.

De uitbreiding van het bedrijventerrein in het noordelijke deel is gelegen op gronden waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied" geldt. Dit terrein heeft de bestemming 'agrarisch gebied en agrarisch bedrijf'. Daarnaast kent het bestemmingsplan nog enkele detailbestemmingen en -aanduidingen, zoals 'houtsingel', 'opslagterrein' en 'vrijstaande burgerwoning'.

In anticipatie op het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied zijn reeds enkele vrijstellingen verleend. Het betreft zowel een vrijstelling voor de aanleg van de infrastructuur als diverse vrijstellingen voor de bouw van bedrijfsgebouwen. In het verleden is voor dit gedeelte al eerder het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Turfkade-West II" in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan heeft echter nooit rechtskracht verkregen.

HOOFDSTUK 2 De huidige situatie

Het bedrijventerrein Turfkade is eind jaren '60 van de vorige eeuw ontwikkeld en is in de loop van de tijd uitgebreid. Het terrein heeft in deze periode een ontwikkeling doorgaan, maar de oorspronkelijke opzet en veel van de bebouwing is nog aanwezig. In het onderstaande is de typering van het terrein omschreven.

Stedenbouwkundige structuur

De hoofdstructuur van het terrein wordt bepaald door twee doorgaande wegen: de Schuilenburgsingel/Bleskolksingel en de Plesmanweg. Deze wegen vormen een centraal assenkruis van het terrein. Tal van kleinere wegen zijn verbonden met deze hoofdstructuur en ontsluiten de kavels. Het terrein kent een rationele en functionele verkaveling van merendeels rechthoekige percelen. Deze structuur wordt onderbroken door de Hollander Graven, een waterloop die door het plangebied slingert van het noordoosten naar het zuidwesten. Langs dit water is aan weerszijden een groenstrook gelegen. De Hollander Graven ontmoet in het westen van het plangebied het Overijssels kanaal. Dit kanaal begrenst het terrein in het zuid-westen en is hier een beeldbepalend element. Er is een grote diversiteit aan kaveloppervlakten en type bedrijfsgebouwen aanwezig. De grootste kavels zijn overwegend in het zuidoosten van het gebied gelegen, de kleine kavels in het noordwesten. Uiterlijk wordt het terrein bepaald door deze verscheidenheid van bedrijven. Op enkele uitzonderingen na speelt beeldkwaliteit en architectuur geen grote rol op het terrein. Ook vindt op een aantal bedrijfspercelen opslag van materialen plaats in de open lucht plaats, wat mede beeldbepalend is voor de ruimtelijke beleving. Tegelijkertijd zijn er ook verschillende waardevolle groenstroken en bomenrijen in het gebied aanwezig die kwaliteit toevoegen aan het terrein.

Functionele structuur

Het terrein kan worden gekarakteriseerd als een gemengd bedrijventerrein waarop vooral middelgrote industrie- en productiebedrijven zijn gevestigd. Maar er zijn ook enkele kleinere en grotere bedrijven gevestigd. Hoewel er vanuit het geldend bestemmingsplan geen eisen werden gesteld aan de maximale milieubelasting van de te vestigen bedrijven, zijn er verschillende gebieden te onderscheiden waarin bedrijven uit een bepaalde milieucategorie geclusterd zijn. Wat betreft het type bedrijvigheid geldt ook hier dat vooral de middenmoot aan bedrijven aanwezig is (voornamelijk milieucategorie 2 tot en met 4.1 conform de brochure Bedrijven en Milieuzonering, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten). Voor enkele van de bedrijven moet een afstand tot hindergevoelige functies in acht worden genomen in verband met externe veiligheid of geuroverlast. Hoewel het bedrijventerrein aan het Overijssels kanaal grenst, zijn er op het bedrijventerrein Turfkade geen bedrijven aanwezig die het kanaal gebruiken als transportmiddel.

Overige functies

Behalve de genoemde terreinen zijn er op kleine schaal ook andere functies in het gebied aanwezig. Oorspronkelijk kende het terrein een woonwagenkamp. Momenteel zijn er nog acht woonwagens aanwezig. Op de percelen van deze woonwagens vindt ook bedrijvigheid plaats. Naast deze woonwagens zijn er op het terrein ook enkele bedrijfswoningen aanwezig. De meeste bedrijfswoningen bevinden zich langs de Aadijk, maar ook in het overige deel liggen verspreid diverse woningen. In het Overijssels Kanaal is een jachthaven voor plezierboten aanwezig. Tot slot zijn er nog enkele andere niet-industriële bedrijven aanwezig: een fitness-centrum, danscentrum, jachthaven, fysiotherapie en een restaurant.

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

In het geldend beleid dat voor het gebied is vastgesteld, is een duidelijk onderscheid te maken tussen het bestaande bedrijventerrein en de uitbreiding. Voor het bestaande deel van de Turfkade zijn geen ingrijpende veranderingen op korte termijn voorzien. Er is hier dus ook nauwelijks specifiek beleid geformuleerd. Voor de uitbreiding is zowel door de provincie Overijssel als de gemeente Almelo wel beleid vastgesteld. De uitbreiding is op basis van dit beleid al grotendeels gerealiseerd. Voor de volledigheid is de beleidsmatige onderbouwing voor deze uitbreiding ook in dit hoofdstuk opgenomen. Onderstaand volgt een samenvatting van de relevante inhoud van de diverse beleidsdocumenten.

Omgevingsvisie Overijssel

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Dit is het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Hiermee heeft de provincie voor ogen een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap.

Sturingsfilosofie

Het beleid is vastgelegd in generieke beleidskeuzes, richtinggevende ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. De provincie Overijssel zet met de Omgevingsvisie vooral in op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij de gebiedskenmerken van provinciaal belang als uitgangspunt dienen. Onderstaand model fungeert als leidraad bij de provinciale advisering.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



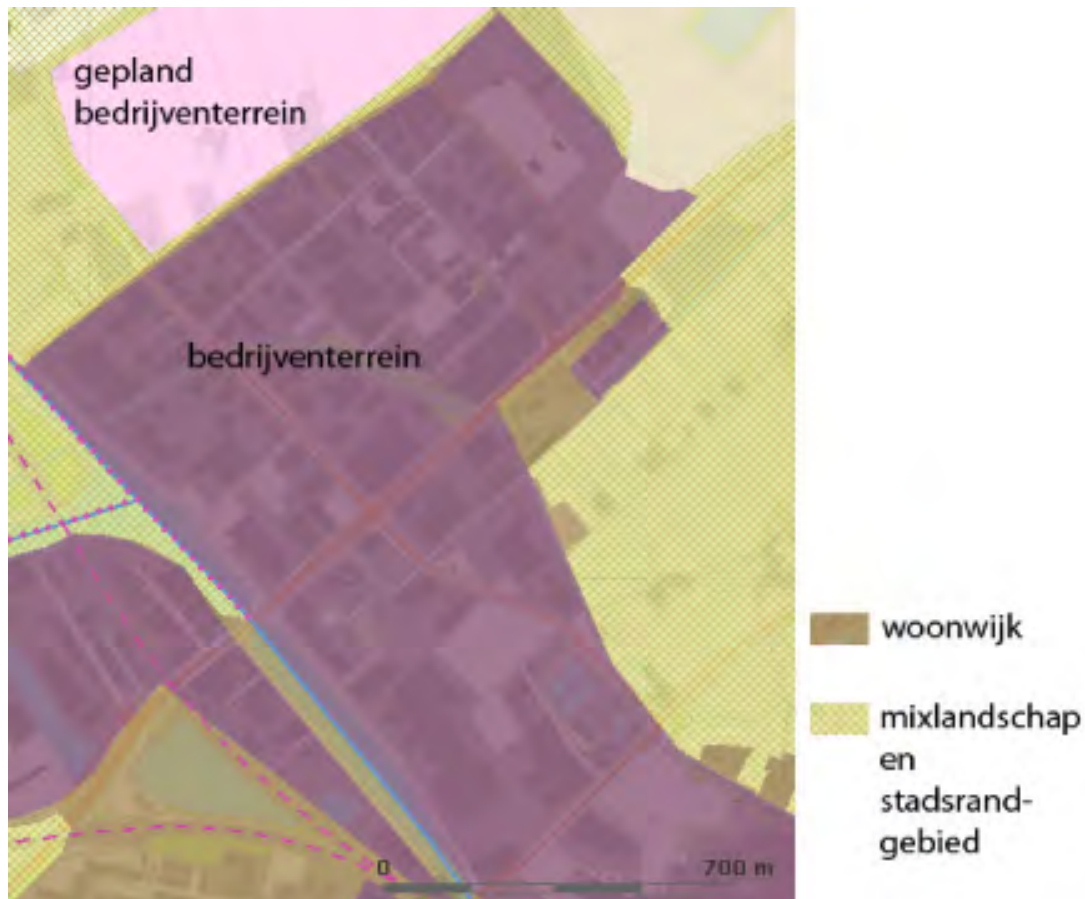
Generieke beleidskeuzes

In de omgevingsvisie zijn geen generieke beleidskeuzes genoemd die voortzetting van het huidige gebruik van de gronden op bedrijventerrein Turfkade belemmeren of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vereisen. Het grootste deel van het gebied is aangeduid als bestaand bedrijventerrein. Dit komt overeen met de bestaande situatie. Het voortzetten van een bedrijventerrein is passend binnen het provinciale beleid.

Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven schetsen de koers van een gebied op provinciaal schaalniveau. Ze bepalen geen functies, maar schetsen een ontwikkelingsrichting voor een combinatie van functies. De grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen. Dit betekent dat gemeenten in hun structuurvisies en bestemmingsplannen nadere invulling kunnen geven. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke en/of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits er voldoende verzekerd is dat ruimtelijke kwaliteit conform gebiedskenmerken wordt versterkt.

Voor het gebied geldt het ontwikkelingsperspectief 'bedrijventerrein'. Het gebruik past binnen dit perspectief.



afbeelding 3: uitsnede kaart omgevingsvisie met toegevoegd enkele teksten en legenda

Gebiedskenmerken

In de gebiedskenmerken zijn de bestaande en te ontwikkelen gebiedskwaliteiten benoemd.

Aan de noord en oosten grenst het gebied aan een **mixlandschap** met ruimte voor landbouw, landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. Dit gebied is ook aangemerkt als **stadsrandgebied** (zie de kruisarcering op de kaart). Het gebied is geschikt voor een diversiteit aan functies, zoals landbouw, landschapsontwikkeling, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. Een klein deel van het plangebied is gelegen in dit mixlandschap. Hier is een grondbank aanwezig. Dit is een bedrijfsmatige functie, gericht op het opslaan en verwerken van zand, slib en dergelijke. maar met een groene uitstraling als gevolg van een begroeide aarden wal die rondom het terrein is aangelegd. In dit bestemmingsplan is aan deze gronden een bedrijfsmatige bestemming gegeven, hetgeen aansluit bij het huidige gebruik. Overigens heeft het terrein een groene uitstraling vanwege de aanleg van een begroeide keerwal en een aanwezige houtwal als scheiding met het openbare gebied.

Tenslotte is op de kaart van de omgevingsvisie te zien dat een tweetal gebieden aangemerkt als **woonwijk**. De aanduiding 'woonwijk' met de grootste omvang betreft een voormalig woonwagenkamp. Hiervan zijn nog 8 woonwagens aanwezig. De overige gronden zijn al in gebruik als bedrijventerrein.

In het vervolg van de toelichting is uiteengezet hoe met deze gronden wordt omgegaan. Daarnaast is er nog een kleine locatie met de aanduiding 'woonwijk'. Hier heeft inderdaad een matige verstedelijking plaatsgevonden, maar het betreft gronden die zijn uitgebreid ten behoeve van een transportbedrijf. Van een 'woonwijk' is op deze locatie nooit sprake geweest en dit is op korte afstand van het bedrijventerrein ook niet wenselijk.

Voor beide genoemde onderdelen geldt dat het bestemmingsplan niet afwijkt van het provinciale beleid, maar dat in het bestemmingsplan een verdere verfijning en correcte vastlegging van de bestaande situatie plaatsvindt.

Structuurplan Almelo

In het *Structuurplan Almelo*, vastgesteld d.d. 6 maart 2003, is de toekomstige ruimtelijke structuur van Almelo geschetst. In 2006 en 2008 zijn nog partiële herziening van het structuurplan vastgesteld die onder andere betrekking heeft op de omgeving van Schelfhorst. Deze toevoegingen hebben geen betrekking op het plangebied en worden daarom in deze toelichting buiten beschouwing gelaten. In het structuurplan is een behoefteberekening gemaakt van de benodigde oppervlakte aan nieuwe bedrijventerreinen. In deze behoefteberekening is ook de noordelijke uitbreiding (hier 'Turfkade-Oost' genoemd) aangemerkt als nog te ontwikkelen locatie met een oppervlakte van 13 hectare. Het terrein is aangemerkt als een C-locatie. De term C-locatie refereert aan het destijds landelijk geldende ABC-beleid, waarbij op basis van het bereikbaarheidsprofiel een onderscheid werd gemaakt tussen A-, B-, en C-locaties. C-locaties zijn moeilijk met het openbaar vervoer te bereiken en daarom met name geschikt voor bedrijven met relatief weinig werknemers en bedrijven die met name afhankelijke zijn van auto- en vrachtverkeer. Het doel van het ABC-beleid was het mobiliteitsprofiel van het bedrijf aan te sluiten op het bereikbaarheidsprofiel van het gekozen bedrijfsterrein. Dit landelijke beleid is met het vaststellen van de Nota Ruimte niet meer onder die noemer van kracht. Het locatiebeleid is als opgave neergelegd bij de lagere overheden.

Op de plankaart van de partiële herziening van het structuurplan is de locatie opgenomen als bestaand bedrijventerrein. Een aantal aspecten zijn er in het structuurplan ook ruimtelijke uitspraken opgenomen die voor het plangebied van belang zijn. Allereerst is opgenomen dat er vraag in Almelo is naar goed bereikbare, representatieve bedrijfslocaties. Deze locaties zijn te vinden langs de ringwegen, zoals de Bleskolsingel. Op de plankaart is dit gebied ook aangegeven als "bedrijfszone langs infrastructuur" (zie paarse bolletjeslijn op plankaart). Een zekere ruimtelijke kwaliteit en dichtheid is hier dus wenselijk. In aansluiting hierop is op de hoek van de noordelijke uitbreiding, langs de Bleskolsingel, aangegeven dat hier een oriëntatiepunt wenselijk is (rode stip op plankaart). Dit houdt in dat op die locatie een hogere bouwmassa mogelijk moet zijn met een hogere ruimtelijke kwaliteit. Op de plankaart is tenslotte ook de indicatieve loop van de Burgemeester Schneiderssingel aangegeven. Het zwart gekleurde deel van dit trace ligt binnen het plangebied en is al aangelegd.



afbeelding 4: uitsnede structuurplankaart

Masterplan Almelo

In het *Masterplan Almelo* (2004) wordt in grote lijnen aangegeven in welke richting Almelo zich in de komende jaren wil ontwikkelen. Het is niet één groot plan, maar een raamwerk voor afzonderlijke plannen. Het laat zien wat de samenhang is tussen verschillende plannen en langs welke hoofdlijnen en structuren de stad zich verder wil ontwikkelen.

Het masterplan sluit aan bij het structuurplan en gaat uit van een uitbreiding van het bedrijventerrein Turfkade. In het Masterplan is ook aangegeven dat de bedrijventerreinen Turfkade en Dollegoor moeten worden gerevitaliseerd. De maximale milieubelasting moet op deze terreinen beperkt blijven tot bedrijven in milieucategorie 4.

Toekomstvisie detailhandel Almelo 2008-2015

In de *Toekomstvisie detailhandel Almelo 2008-2015* zijn de belangrijkste ambities op het gebied van detailhandel en de detailhandelsstructuur opgenomen. Eén van die ambities is het beperkt ruimte bieden voor volumineuze detailhandel op perifere locaties, de zogeheten 'perifere detailhandelsvestigingen' (pdv). Het uitgangspunt is zoveel mogelijk de detailhandel in het centrum te concentreren. Maar er zijn branches en winkels waarvoor er geen ruimte is in het centrum, maar die Almelo wel voor de stad wil behouden. Voorbeelden hiervan zijn detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, en volumineuze goederen zoals auto's, boten, caravans, woninginrichting, keukens en sanitair. Er zijn in de stad al een aantal clusters aanwezig voor perifere detailhandelsvestigingen. Deze zijn als vestigingsgebied aangewezen in de detailhandelsnota. Op overige industrieterreinen, waaronder Turfkade, is in principe geen detailhandel toegestaan, waar zich wel uitzonderingsgevallen kunnen voordoen waarbij het toch wenselijk is een solitaire pdv-vestiging toe te staan. Hiervoor zal per geval een afweging worden gemaakt. Uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat

dergelijke solitaire ontwikkelingen geen afbreuk aan of de ontwikkeling van bovengenoemde clusters mogen veroorzaken.

Conclusie

Het beleid gaat uit van behoud van het bestaande terrein. Het huidige gebruik is passend binnen het provinciale beleid. In het Masterplan Almelo is het voornemen opgetekend het terrein te revitaliseren tot maximaal hindercategorie 4. Een uitbreiding van het bedrijventerrein, die overigens al vrijwel volledig is gerealiseerd, met een uitgeefbare oppervlakte van ca. 13 hectare is gewenst en reeds opgenomen in het beleid en/of de behoefteberekeningen die daaraan ten grondslag liggen.

HOOFDSTUK 4 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording

1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de algemene uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven die ten grondslag liggen aan de uitwerking van het bestemmingsplan. In de volgende twee hoofdstukken komen respectievelijk de milieu-aspecten en de watergerelateerde aspecten aan de orde. Tezamen vormt dit de basis voor de te maken keuzes bij het opstellen van het bestemmingsplan. In het hoofdstuk 7 (planbeschrijving) worden deze keuzes uiteengezet.

2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Continuering bestaande situatie

Het uitgangspunt is dat bestaande bedrijven gecontinueerd kunnen worden. De ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van het gebied zal zoveel mogelijk behouden en versterkt worden. Voor zover bestaande bedrijven en functies hier niet in passen zal doorgaans een uitzondering worden gemaakt. In sommige gevallen is het bestaande gebruik en/of de bestaande bebouwing niet (meer) wenselijk, terwijl dit conform het huidige bestemmingsplan wel mogelijk is. Deze gevallen zullen onder het overgangsrecht geplaatst worden.

Bestemd voor productiebedrijven

Het bedrijventerrein Turfkade wordt in hoofdzaak gebruikt door middelgrote bedrijven die zich richten op het (al dan niet) machinaal produceren, verwerken en afwerken van goederen. Deze bedrijvigheid brengt een bepaalde overlast met zich waarbij het milieutechnisch gezien wenselijk is dat deze bedrijven zijn geconcentreerd op een hiervoor bestemd terrein, zoals Turfkade. Daarnaast zijn er in mindere mate ook andere bedrijven aanwezig die elders in de een woon- of winkelgebied minder passend zijn, zoals bijvoorbeeld een transportbedrijf of verkoopbedrijf van personenauto's. Het terrein is in principe niet bestemd voor grote zelfstandige kantoren. Ook voorzieningen die gericht zijn op bezoek van eindgebruikers, zoals detailhandel, horeca, sportcentra en dergelijke passen niet in het profiel van het terrein. Deze functies passen in beginsel beter elders in de stad.

Flexibiliteit waar mogelijk

Binnen de bestaande ruimtelijke hoofdstructuur wordt ruimte geboden aan ontwikkelingen voor de gewenste bedrijvigheid. Daarbij wordt zo veel mogelijk flexibiliteit geboden aan transformatie van bedrijfsgebouwen of gebruik. Er zijn uiteraard wel beperkingen voor (te vestigen) bedrijven. Deze worden gevormd door o.a. de milieukundige aspecten, veiligheidseisen en de maatvoering van de kavels en wegen.

Kwaliteit waar het moet

Bij het bieden van veel flexibiliteit is de controle en sturing op het realiseren van ruimtelijke kwaliteit beperkt. Voor een aantal locaties in het plangebied is het behalen van een bepaald kwaliteitsniveau wel van belang. Dit heeft vooral betrekking op het noordelijk deel langs de Burgemeester Schneiderssingel. Deze singel zal in de toekomst een bijzondere positie innemen binnen de stad. De weg zal onderdeel uitmaken van een belangrijke route die de wijk 'Waterrijk' met de binnenstad verbindt. Samen met de Schuilenburgsingel/Bleskolk singel vormt het de entree van de stad. Om die reden zal hier een beeldkwaliteit gewenst zijn die zich onderscheidt van het overige deel van het bedrijventerrein, echter zonder dat uit het oog wordt verloren dat het een bedrijventerrein betreft.

De milieusituatie is maatgevend

Het uitgangspunt van de actualisatie is dus een continuering van de bestaande situatie en een flexibiliteit in het gebruik van het terrein. Ten opzicht van het bestaande plan uit 1964 zijn veel omstandigheden gewijzigd. Allereerst moet rekening gehouden worden met de meest recente (milieu)wetgeving en inzichten om tot een duurzaam bedrijventerrein te komen. Daarnaast is Turfkade niet het enige bedrijventerrein van Almelo. Om alle type bedrijven in Almelo een plek te kunnen bieden is het noodzakelijk dat de verschillende terreinen een eigen profiel krijgen, zodat zware bedrijvigheid

geen beperking wordt voor de lichtere bedrijven en andersom. Voor Turfkade betekent dit dat vooral ruimte wordt gegeven aan de bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 4.1. Dit komt in hoofdlijnen overeen met een continuering van de huidige situatie. Voor zwaardere categorieën, die in het bestaande bestemmingsplan wel mogelijk zijn, is geen ruimte meer. Ook is het nodig dat binnen het terrein een scheiding komt tussen de verschillende milieucategorieën. Tenslotte is ook voor wat betreft het toestaan van andere functies de milieusituatie maatgevend. Dit betekent dat over het algemeen geen ruimte wordt gegeven aan milieuhinder-gevoelige functies. De keuzes die in het bovenstaande zijn verwoord zijn van belang om het terrein als geheel goed te kunnen laten functioneren.

3 Onderzoek

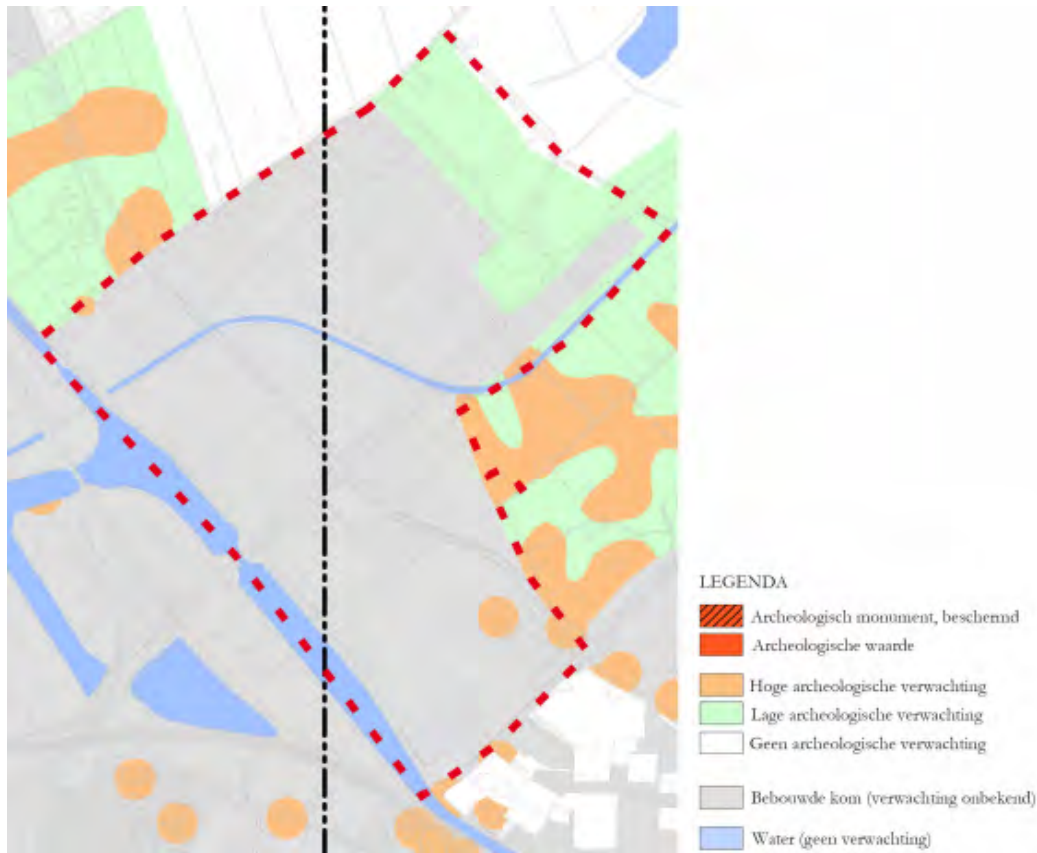
Voordat de gronden een bepaalde (nieuwe) bestemming kunnen krijgen is eerst onderzocht of er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van de bestemming. In deze paragraaf komen de verschillende aspecten aan de orde die zijn onderzocht. Apart zijn de onderdelen milieu en water, deze komen respectievelijk in hoofdstuk 5 en 6 aan de orde. In dit hoofdstuk gaat het om de onderwerpen archeologie, kabels en leidingen, veiligheid, bereikbaarheid en infrastructuur en tenslotte flora en fauna.

3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Door de gemeente Almelo is een archeologische verwachtingenkaart opgesteld waarin voor de gehele gemeente per deelgebied de archeologische verwachtingen in beeld zijn gebracht. Het grootste deel van het gebied is gelegen binnen de bebouwde kom. Er kon daarom geen verwachtingswaarde voor dat gebied opgesteld worden. Voor een klein gedeelte op het terrein van de waterzuivering geldt een hoge archeologisch verwachtingswaarde. Voor een deel van de noordelijke uitbreiding geldt een lage verwachtingswaarde.

Voor het hele terrein kan worden gesteld dat de gronden grotendeels zijn bebouwd en voor de rest zijn verstoord door deze bouwwerkzaamheden en andere aanlegwerkzaamheden. Aangenomen mag worden dat er geen archeologische vondsten meer te verwachten zijn. Bij het uitvoeren van de verleende omgevingsvergunning geldt daarnaast de meldingsplicht voor de bouwer bij het aantreffen van mogelijke archeologische vondsten.

Binnen het plangebied zijn geen aangewezen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Wel is sprake van aanwezigheid van *industrieel erfgoed*. Het betreft hier fabrieksgebouwen die getuigen van de industrieel-historische ontwikkeling van Nederland. Het is niet nodig voor deze panden bijzondere bepalingen in het bestemmingsplan op te nemen.



Kaart met archeologische verwachtingswaarden

3.2 Kabels en leidingen

In het plangebied is een pakket van een aantal rioolleidingen gelegen welke onder andere water loost van de rioolwaterzuivering. Deze leiding loopt deels onder particulier terrein. Op en in een zone langs deze leidingen is bebouwing niet toegestaan, vanwege het noodzakelijke onderhoud en veiligheidsaspecten. Ook is een hogedrukgasleiding aanwezig langs de Aadijk. Ook hier gelden beperkingen voor bouwen en aanlegwerkzaamheden. In het hoofdstuk milieu-aspecten wordt nader op deze gasleiding ingegaan.

3.3 Infrastructuur

De hoofdstructuur van het gebied Turfkade wordt bepaald door vier doorgaande wegen: de Schuilenburgsingel, Bleskolsingel, Plesmanweg en Kolthofsingel. Het aantal zijwegen dat aantakt op de doorgaande wegen is beperkt, wat de doorstroming op de hoofdstructuur ten goed komt. De zijwegen geven toegang tot elk van de kwadranten en tot de meeste percelen in het gebied.

Verkeersregime

De Schuilenburgsingel en Bleskolsingel zijn in het wegcategoriseringsplan aangewezen als gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van 70 km/u. De overige wegen in het gebied zijn aangewezen als gebiedsontsluitingswegen met een snelheidsregime van 50 km/u. De Schuilenburgsingel, Bleskolsingel, Plesmanweg en Kolthofsingel zijn vormgegeven als voorrangsweg. De zijwegen zijn hieraan ondergeschikt gemaakt door middel van voorrangskruispunten. De overige kruispunten in het gebied zijn vormgegeven als gelijkwaardige kruispunten.

Fiets

De Schuilenburgsingel, Bleskolsingel, Plesmanweg en Kolthofsingel maken deel uit van het gemeentelijke hoofdfietsnetwerk en vormen tevens belangrijke regionale fietsverbindingen. Langs deze wegen zijn aan beide zijden vrijliggende fietspaden gelegen met uitzondering van het gedeelte waar de Anthony Fokkerweg en de Beatrix de Rijkweg parallel liggen aan de Schuilenburgsingel. Op die parallelwegen is er sprake van gemengd verkeer.

De Turfkade en de Sluisweg worden in de toekomst wellicht vorm gegeven als prominente fietsverbinding tussen het centrum van Almelo en Aadorp. In hoeverre deze fietsverbinding gevolgen heeft voor het snelheidsregime op deze wegen is nog onbekend.

Openbaar vervoer

De Plesmanweg is onderdeel van de regionale busroute van Almelo naar Vriezenveen. De busroute tussen Almelo en Ommen loopt via de Aadijk, ten noorden van het gebied.

Ontwikkelingen

De ontwikkeling van het woongebied Waterrijk, ten noorden van het gebied Turfkade, heeft voorsnog geen effect op het gebied Turfkade. De fietsvoorzieningen langs de Kolthofsingel en rond het kruispunt van de Plesmanweg met de Kolthofsingel vragen in de toekomst meer ruimte dan in de huidige situatie. De aanleiding daarvan is de wens om de fietsroutes in Almelo te verbeteren. Er zijn fietstunnels voorzien rond het genoemde kruispunt zodat fietsers veiliger de rijbanen kunnen oversteken en het overige verkeer beter kan doorstromen.

3.4 Flora en fauna

In het plangebied komen oude houtopstanden voor die als relict van het oude cultuurhistorische landschap behouden zijn en zijn ingepast in de huidige gebiedsopbouw. Deze houtopstanden zullen in stand gehouden moeten worden vanuit historie, maar ook vanuit natuurbescherming-wetgeving. Daar waar ruimtelijk mogelijk zullen zij hersteld moeten worden. De aanwezigheid van verdere bijzondere flora en fauna is niet bekend.

Onderzoek naar flora en fauna

De wetgeving op het gebied van flora en fauna beschermt aanwezige flora en fauna tegen verstoring en bedreiging in hun voortbestaan. De flora en faunawetgeving is ook van toepassing op bestaand stedelijk gebied.

In de flora en fauna wet worden de beschermde soorten planten en dieren met name benoemd. Deze mogen niet opzettelijk worden verwijderd, verstoord of in hun bestaan worden bedreigd. Dit heeft consequenties voor nieuwe ontwikkelingen, zoals onder andere sloop en aanpassingen aan oude gebouwen die mogelijk nest of overwinteringsplaats zijn voor beschermde dieren of vestigingsplaats zijn voor beschermde planten. De aanwezige houtopstanden kunnen eveneens beschermde flora en fauna bevatten of van levensbelang zijn in het voortbestaan.

Bestaand stedelijk gebied is in een aantal gevallen door inrichting, beheer, gebruik of ontwikkeling aanleiding geweest voor de ontwikkeling en vestigingen van beschermde flora en fauna. Een continuering van dit gebruik en/of beheer vormt geen beletsel als het gaat om beschermde flora en fauna. Nieuwe ontwikkelingen kunnen in strijd zijn met de voortbestaanmogelijkheden van aanwezige flora en fauna en zullen dan op basis van ontheffingen geregeld moeten worden. Daarvoor moet eerst onderzocht worden welke flora en fauna precies aanwezig zijn. Hierbij zal in veel gevallen sprake zijn van compenserende maatregelen die voor de nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd moeten zijn. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Er vinden op basis van het plan geen ingrijpende wijzigingen plaats in de bestaande bebouwingsstructuur en groenstructuur. Een specifiek onderzoek naar flora en fauna is dan ook achterwege gelaten.

Bescherming van flora en fauna

De aanwezige ecologische waarden in de openbare ruimte worden voldoende beschermd, doordat de belangrijkste bestaande groen- en waterstructuren in het plangebied zijn opgenomen in de bestemmingen Groen (G) en Water (Wa). Daarnaast is via de dubbelbestemming 'Waarde - Waardevolle bomen' (WR-WM) een beschermingsregime voor de aanwezige waardevolle bomen opgenomen. Er zijn binnen deze bestemming verboden opgenomen voor het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waardoor schade zou kunnen worden aangebracht aan de waardevolle bomen.

De initiatiefnemer is verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen, zoals sloop of aanpassing van oude gebouwen, groenelementen en waterelementen, na te gaan in hoeverre beschermd flora en fauna in het geding is. Nader onderzoek en/of ontheffingsaanvragen in het kader van de flora en fauna wetgeving kan noodzakelijk zijn. Onderdeel van de ontheffingsaanvraag zijn de te nemen compenserende maatregelen ter beperking c.q. voorkoming van schade aan flora en fauna. Een ontheffing of vrijstelling kan worden aangevraagd op basis van Artikel 75, vierde lid of vijfde lid onderdeel c, of artikel 75a, van de flora en fauna wet.

HOOFDSTUK 5 Milieu-aspecten

Voordat de gronden een bepaalde (nieuwe) bestemming kunnen krijgen is eerst onderzocht of er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van de bestemming. In dit hoofdstuk worden de relevante milieu-aspecten beschreven. In bijlage 1 (Milieu & Brandweeraadvies bestemmingsplan Turfkade) zijn deze onderdelen, in hun onderlinge samenhang, nader uitgewerkt.

1 Bedrijven en andere gelijksoortige activiteiten

1.1 Algemeen

Het is de bedoeling om de ruimtelijk relevante milieuhygiënische randvoorwaarden om te komen tot een duurzaam bedrijventerrein, ook in relatie tot haar (woon)omgeving, vast te leggen. Vanuit deze doelstelling dient op bedrijfsterreinen het accent dan ook te liggen op bedrijfsactiviteiten en dienen gevoelige objecten zoals kantoorgebouwen of (bedrijfs)woningen op bedrijfsterreinen bij voorkeur te worden geweerd. Daar waar mogelijk kunnen specifieke zone's worden aangewezen waar wonen of kantoren mogelijk zijn. Door op bedrijventerreinen te werken met interne zoneringen kunnen afstanden tussen deze bedrijventerreinen en omliggende omgeving zodanig worden ingericht dat er sprake is van een zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik. Interne zonering kan ook zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen risicobedrijven en (beperkt)kwetsbare objecten gelegen op het bedrijventerrein. Voor het bestaande plandeel kan dit inhouden dat de interne zonering zodanig wordt aangepast dat voor zone's dichterbij woningbouw gelegen er sprake is van een verlichting van toegestane bedrijfs categorieën. Andersom kan dit inhouden dat waar de afstand tussen bedrijven en woningbouw voldoende is er (mogelijk) een verzwaring in bedrijfs categorieën kan plaatsvinden. Onderhavig plan betreft grotendeels een conserverend bestemmingsplan waarbij in het oostelijk deel van het plangebied nog enkele lege bedrijfskavels aanwezig zijn.

1.2 Wijze van onderzoek

Onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid en de milieubelasting van de aanwezige bedrijven en de mogelijke potentiële milieubelasting van de volgens de huidige planvoorschriften toegestane bedrijven. Hierbij is de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" als leidraad gehanteerd. Bij dit onderzoek zijn op het bestaande bedrijfsterrein bij enkele bedrijven de zeer specifieke milieuhygiënische aspecten zoals geur, geluid en risico nader beschouwd. Binnen dit plangebied is vervolgens gekeken naar de mogelijke en gewenste bedrijvigheid binnen dit plangebied. Op basis van de gewenste bedrijvigheid, de mogelijke bedrijvigheid en de aanwezige bedrijvigheid is gekomen tot een bedrijfs categorie indeling van het plangebied. Voor locaties welke dichterbij woongebieden zijn gelegen zijn beperkingen opgelegd aan de toegestane bedrijfs categorieën.

1.3 Externe zonering / inwaardse zonering

De aanwezige bedrijven, allen ingedeeld in VNG-categorieën, zijn allen individueel getoetst op de gewenste afstand van deze categorieën tot gevoelige (woon)omgeving. De handreiking geeft een systematiek waarbij bedrijven in categorieën worden ingedeeld op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per bedrijfs categorie zijn hierbij afstandcriteria tot de woonomgeving opgenomen die bij de planvorming bij voorkeur in acht dienen te worden genomen.

Milieucategorie	Aan te houden afstand
1	1 tot 10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1000 meter
6	1500 meter

Onderverdeling Milieucategorieën bedrijven en milieuzonering

In de planvorming is uitgegaan van bovengenoemd zoningprincipe. Dit houdt in dat het plangebied zodanig zal worden ingedeeld dat in het plangebied de bovengenoemde afstanden als richtsnoer worden gebruikt voor de categorisering in het plangebied. Zoals al verwoord zijn in het plangebied geen zware lawaaimakers aanwezig. Het plangebied is in hoofdzaak ook zodanig kleinschalig van kavel grootte dat dit ook niet gewenst is. Om deze reden zullen in de regels geen zware lawaaimakers worden toegestaan.

1.4 Huidige aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten in het plangebied

De aanwezige huidige bedrijvigheid in dit plangebied is geïnventariseerd. Op basis van de bedrijfsactiviteiten heeft een indeling van deze bedrijven plaatsgevonden in de bedrijfscategorieën zoals vermeld in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".

In dit plangebied zijn een aantal bedrijven aanwezig waarbij de in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" gehanteerde afstanden tot omliggende woonbebouwing te gering is. Het gaat hier om een beperkt aantal solitaire woningen ten noorden van de Aadijk. Milieuhygiënisch zijn voldoende maatregelen te treffen om een voldoende aanvaardbaar leefklimaat bij deze woningen te garanderen. Wij achten hier een verdere reductie, dan nu reeds ingezet, in bedrijfscategorieën niet noodzakelijk.

1.5 Gewenste bedrijfscategorieën

Betreffende plangebied is, met in achtname van de beperkingen door de omgeving, bedoeld voor vestiging van reguliere industrie van gemiddelde milieubelasting. In het planvoorstel is met de categorisering hiermee rekening gehouden. Concreet houdt dit in dat geen zeer zware bedrijfscategorieën en zware lawaaimakers worden toegestaan. Het plangebied is van oorsprong zodanig ingericht dat er in zijn algemeenheid geen zones zijn waar een menging met kantoorachtige bedrijfsactiviteiten of woonfuncties milieuhygiënisch mogelijk is (intern is het plangebied van oorsprong niet gezoned ingericht). Om deze reden wordt in de regels de nieuwvestiging van grote zelfstandige kantoren en (bedrijfs)woningen, behalve op enkele specifieke locaties, niet toegestaan. Binnen het plangebied is een locatie bestemd voor de functies wonen en werken. Het betreft hier de locatie waar woonwagens zijn toegestaan. Op deze locaties is sprake van een gemengd gebied wonen/werken. Bedrijfsactiviteiten uit de categorie 1 en 2 zijn hier toegestaan. Vanuit een goede ruimtelijke milieuhygiënische invulling is dit aanvaardbaar.

Bestaande risicobedrijven worden toegestaan door middel van specifieke benoemingen. Gezien de ligging van het bedrijfsterrein ten opzichte van de woonomgeving en overige kwetsbare objecten zou een eventuele vestiging van een risico-bedrijf mogelijk kunnen zijn. Dit wordt echter niet generiek toegestaan maar zal via een specifieke afwijking geschieden. Uitgangspunt hierbij zal het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid zijn. Voor een eventuele medewerking aan een afwijking voor een risicobedrijf zal de aanvaardbaarheid van de risico-effecten op de omgeving op dat moment worden beoordeeld.

1.6 Huidige aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten rond het plangebied

De aanwezige huidige bedrijvigheid rond dit plangebied is geïnventariseerd. Beoordeeld is of rond het plangebied ook bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn met een zodanige invloed dat deze beperkingen opleveren voor het plangebied. Gedacht kan hierbij worden aan risicobedrijven, buiten het plangebied gelegen, met een invloedsgedebied binnen het plangebied of aan bedrijven met een forse geurcontour. Voor deze inventarisatie is gekeken tot een ruime afstand buiten het plangebied. Geconstateerd is dat er in de ruimte omgeving van het plangebied geen bedrijven zijn welke invloed hebben op dit plangebied.

Rond het plangebied zijn tenslotte diverse agrariërs gelegen. Uit een eerste inventariserend onderzoek met als basis van de nieuwe rekenmethodiek zoals vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is gebleken dat de voorgrondbelasting als gevolg van cumulatie van geur door omliggende agrariërs geen relevante rol speelt.

2 Luchtkwaliteit

De doelstellingen van het gemeentelijk milieubeleidsplan zijn:

- het bewaken en waar mogelijk verbeteren van de luchtkwaliteit in Almelo;
- minimaal voldoen aan de grenswaarden voor luchtverontreiniging, maar streven naar het voldoen van de richtwaarden van de landelijke regelgeving.

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Dit herziene hoofdstuk is in werking getreden op 15 november

2007 en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen zijn grenswaarden opgenomen.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (bNIBM) en de ministeriële regeling NIBM (rNIBM), welke samen met de wijziging van hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer (Wm) in werking zijn getreden, zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van hoofdstuk vijf Wm en het verlenen van derogatie van de grenswaarden door de EU is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM10. Een bijdrage van minder dan 1 % van de grenswaarde draagt 'niet in betekende mate' bij en is acceptabel.

Zoals verwoord betreft het hier een concerverend plan relevante wijzigingen in bedrijfssamenstelling zijn niet te verwachten. De huidige bedrijfsactiviteiten en emissies zijn reeds verwerkt in de achtergrondconcentratie.

Bij elk ruimtelijk plan moet de luchtkwaliteit in acht worden genomen. In dit geval zijn de wijzigingen van het bestemmingsplan zeer beperkt en is er sprake van wijziging van niet in betekende mate NIBM zoals genoemd in de wet. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is om die redenen dan ook niet nodig.

Ook omdat de jaarlijkse rapportage in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit geen overschrijding van de grenswaarden in en om het plangebied gebied laat zien mag geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

3 Geluid

3.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

3.2 Industrielawaai

Rondom een bedrijventerrein dient een geluidszone te worden vastgesteld als op dit bedrijventerrein zich bedrijven kunnen vestigen die in artikel 2.4 van het Inrichtingen - en vergunningenbesluit milieubeheer worden gespecificeerd als bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. In de praktijk ook wel "grote lawaaimakers" genoemd. In de Wet geluidhinder zijn dergelijke terreinen gedefinieerd als "Industrieterrein".

In 1988 is een geluidszone vastgesteld rondom de terreinen Bedrijvenpark Twente, Turkade, Dollegoor en Noordbroek omdat deze vier terreinen toen als één samenhangend geheel zijn beschouwd waar de vestiging van grote lawaaimakers niet was uitgesloten. De geluidsbelasting op een vastgestelde zone wordt bepaald door de cumulatie van de geluidsuitstraling van alle representatieve bedrijfssituaties van alle bedrijven op het gezoneerde industrieterrein.

De gemeente Almelo is voornemens gebruik te maken van de mogelijkheid die de Wet geluidhinder biedt waarbij die terreindelen van het gezoneerde industrieterrein waar geen geluidsdominante bedrijven aanwezig zijn, zoveel mogelijk te dezoneren. Dit houdt in dat voor de te dezoneren terreindelen een bestemmingsplan moet worden vastgesteld op grond waarvan geen "grote lawaaimakers" meer worden toegelaten. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, het terrein Turkade, zijn geen "grote lawaaimakers" gevestigd. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan is vestiging van deze inrichtingen niet mogelijk.

Op het moment dat het bestemmingsplan rechtskracht heeft is er geen sprake meer van een industrieterrein zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder. Het is dan een bedrijventerrein. De geluidsuitstraling van de bedrijven op dit bedrijventerrein hoeft niet meer getoetst te worden aan de in 1988 vastgestelde geluidszone. Dit biedt de mogelijkheid om een nieuwe gewijzigde geluidszone vast te stellen die in omvang kleiner is. Het is de bedoeling om hiervoor een procedure te doorlopen na de vaststelling van dit bestemmingsplan. Ook is het de bedoeling om op een deel van het industrieterrein

Dollegoor de vestiging van grote lawaaimakers uit te sluiten waardoor dit gedeelte ook bedrijventerrein wordt.

3.3 Verkeerslawaaï

De wegen binnen het plangebied zijn al bestaand. Binnen het plangebied zijn er geen mogelijkheden om binnen de zone langs deze wegen nieuwe geluidsgoedkeuringen te realiseren. Een nadere beschouwing is dan ook niet noodzakelijk.

3.4 Railverkeerslawaaï

In dit plangebied zijn en binnen de zone van de bestaande spoorlijnen geen mogelijkheden voor de realisatie van geluidsgoedkeuringen. Een nadere beschouwing is dan ook niet noodzakelijk.

4 Bodemkwaliteit

In beginsel is geen bodemonderzoek noodzakelijk, als een bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaande situatie. Bij bestemmingsplannen met een wijzigings- en of afwijkingsbevoegdheid dienen in principe alle vereiste bodemkwaliteitsgegevens bij de goedkeuring van het (moeder) plan beschikbaar te zijn. Indien in een bestemmingsplan een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid is opgenomen, kan er mee worden ingestemd dat de noodzakelijke gegevens pas beschikbaar zijn in het kader van het wijzigings- of afwijkingsprocedure. Wel zal dan via een op te nemen voorwaarde in de planregels moeten worden geregeld dat ten behoeve van de wijziging/afwijking gegevens omtrent de bodem zijn vereist. Daarbij ligt het initiatief voor het uitvoeren van het bodemonderzoek bij de bouwer/ ontwikkelaar.

In het bestemmingsplan zullen de noodzakelijke voorwaarden gekoppeld worden aan de procedure van de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid. De reden hiervan is dat niet bekend is of, en wanneer van de bevoegdheid gebruik gemaakt zal worden en dat de wettelijke eisen ten aanzien van bodemonderzoeken en/ of saneringen in de loop der jaren wijzigen. Bovendien hebben onderzoeken in het kader van de omgevingsvergunning een beperkte geldigheidsduur van circa 5 jaar. De procedures kunnen pas in gang gezet worden nadat door burgermeester en wethouders is beoordeeld dat de bodemkwaliteit aan de actuele wettelijke eisen voldoet. In dit verband kunnen bodemkwaliteitsgegevens en/of saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

5 Externe veiligheid

Door de gemeente Almelo is veiligheidsbeleid vastgesteld. Bij het realiseren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met de in dit veiligheidsbeleid vastgestelde uitgangspunten. De risico's, gevaarbronnen binnen, maar ook in de nabijheid, van het plangebied zijn geïnventariseerd. Beoordeelde gevaarbronnen kunnen bedrijven zijn maar ook transportroutes over de weg, rail of vaarwater en leidingroutes voor brandstoffen zoals gasleidingen.

Beoordeeld is of kan worden voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden (individueel) risico en of voldaan kan worden aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Het besluit 'Externe Veiligheid inrichtingen' (BEVI), de regeling externe veiligheid inrichtingen, de handreiking verantwoording groepsrisico zijn bij deze beoordeling toegepast. Bedrijven zoals geregistreerd in het 'Risico Register Gevaarlijke Stoffen', het RRG, zijn in de beoordeling van het plaatsgebonden en groepsrisico voor zover aanwezig meegenomen. Voor het beoordelen van transportrisico's is gebruik gemaakt van de circulaire 'risico normering vervoer gevaarlijke stoffen' het RRG. Voor het beoordelen van de risico's van gasleiding is de circulaire 'zonering langs hoge-druk aardgastransportleidingen 1984' als uitgangspunt gehanteerd.

Concreet houdt dit in dat in dit plangebied specifieke locaties zijn aangewezen waar risicobedrijven zijn gevestigd en dat de hierbij behorende risicocontouren in dit plan zijn vastgelegd. Getracht wordt de risicocontouren zoveel mogelijk op het terrein van de risico-inrichting/bron zelf te projecteren. Dit teneinde beperking van het gebruik van terrein van derden zoveel mogelijk te voorkomen. Daar waar veiligheidscontouren zich uitstrekken tot terreinen van derden kan dit beperkingen opleveren voor het gebruik van deze terreinen. In dit plan is een risicobedrijf aanwezig. De plaatsgebonden risicocontour strekt zich uit tot buiten de terreingrens van het risicobedrijf. Binnen deze risicocontouren wordt de realisatie van kwetsbare objecten planologisch onmogelijk gemaakt. Door ook (grote) kantoorgebouwen in het plangebied uit te sluiten wordt een relevante toename van het groepsrisico tegengegaan.

Aanwezige risicocontouren zijn op de plankaart verwerkt. In dit plan is er voor gekozen om behalve voor het aanwezige risicobedrijf geen locaties aan te wijzen waar risicobedrijven zich mogen vestigen. Op basis van een afwijkingsbesluit bestaat de mogelijkheid om risicobedrijven toe te staan indien wordt voldaan aan de hiervoor in de regels gestelde criteria en overige wettelijke eisen. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van knelpunten voor het plaatsgebonden risico. Veiligheidscontouren kunnen zodanig worden ingebed dat ook mogelijk toekomstige ontwikkelingen rond risicobedrijven niet zullen leiden tot veiligheidsknelpunten. De regels zijn tevens zondanig opgesteld dat toekomstige risicobedrijven in beginsel zijn uitgesloten en slechts na een grondige beoordeling met in achtneming van de geldende regelgeving en fysieke omgeving kunnen worden toegestaan.

6 Groepsrisico

Het groepsrisico kent geen vaste norm waaraan dient te worden voldaan maar een oriënterende waarde welke dient te worden getoetst. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen dient elke (mogelijke) verandering van het groepsrisico verantwoord te worden (de verantwoordingsplicht). Deze verantwoordingsplicht geldt ook als het groepsrisico wijzigt maar wel onder de oriënterende waarde blijft.

Er is nader onderzoek verricht naar het groepsrisico van railverkeer, de aanwezige hogedruk gastransportleiding en het aanwezige tankstation Avia (Plesmanweg 32). Gesteld kan worden dat er geen sprake is van knelpunten voor het groepsrisico. Veiligheidscontouren kunnen zodanig worden ingebed dat ook mogelijk toekomstige ontwikkelingen rond risicobedrijven niet zullen leiden tot veiligheidsknelpunten voor dit groepsrisico. De regels zijn tevens zondanig opgesteld dat toekomstige risicobedrijven in beginsel zijn uitgesloten en slechts na een grondige beoordeling met in achtneming van de geldende regelgeving en fysieke omgeving kunnen worden toegestaan.

7 Fysieke veiligheid

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 noodzakelijk dat hulpverleningsdiensten adequaat op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen. Bij nieuwe of bij het actualiseren van bestaande bestemmingsplannen worden de fysieke veiligheidsaspecten aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving getoetst.

Deze aspecten zijn:

1. bereikbaarheid;
2. opkomsttijd;
3. bluswatervoorziening;
4. zelfredzaamheid;
5. sirenedekking;
6. samenhang veiligheidsketen.

Over het algemeen zijn de aspecten bereikbaarheid, opkomsttijd, zelfredzaamheid en sirenedekking voldoende. Voor de toekomstige situatie is het van belang dat dit ook wordt gewaarborgd.

Optimalisatie van de bluswatervoorziening is op sommige plekken nodig. Er wordt onderzocht op welke wijze dit gerealiseerd kan worden. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de actualisatie van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 Waterparagraaf

1 Algemeen waterbeleid

De gemeentelijke doelstellingen op gebied van water staan in het Gemeentelijke Milieubeleidsplan (2001-2005), het Waterplan Almelo (vastgesteld in 2002) en het Gemeentelijke Rioleringsplan 2006-2010 (vastgesteld in 2006). Relevante doelstellingen zijn:

- Creëren van een duurzame waterketen en een gezond watersysteem;
- Tegengaan van verdroging;
- Voorkomen van oppervlaktewaterverontreiniging en verontreiniging van het grondwater;
- Het behalen van de basisinspanning in 2008;
- Het scheiden van vuile en schone waterstromen door afkoppeling van de riolering;
- Het verbeteren van de waterkwaliteit door uitvoering van baggerprojecten;
- Het toepassen van verbeterd gescheiden rioolstelsels of compleet gescheiden rioolstelsels in stadsuitbreidingen en in bestaand stedelijk gebied;
- Het oplossen/voorkomen van (grondwater)wateroverlast.

Mede om de realisatie van dit beleid mogelijk te maken is in de bestemming Water, Verkeer en Groen de mogelijkheid opgenomen voor waterbeheersing middels bv. waterpartijen, waterbergingen en civiele kunstwerken.

Binnen de waterhuishouding kan onderscheidt gemaakt worden tussen drie verschillende deelaspecten: riolering, grondwater en oppervlaktewater. Deze aspecten zijn in het navolgende afzonderlijk omschreven.

2 Riolering

Het gebied heeft grotendeels een gemengd rioolstelsel. Dit stelsel voert onder vrijverval af richting de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) Vissedijk. Er zijn een aantal overstorten aanwezig. Volgens de hydraulische berekeningen uit het concept BRP van 2008 zijn er een aantal theoretische water-op-straat-situaties (WOS) in het noordwestelijke deel. Het is niet bekend hoeveel deze WOS-situaties in de praktijk voorkomen. Er wordt een project gestart om regenwater af te koppelen. Dit zal ook resulteren in een reductie van eventuele water-op-staat-situaties.

De uitbreidingen Bleskolk en Dijkersweg hebben een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Deze stelsels pompen het afvalwater op het gemengde stelsel. Ook deze stelsels hebben een aantal regenwateroverstorten.

Het rioolgemaal Aadorp (van het waterschap Regge en Dinkel) loost met een persleiding op het riool in de Plesmanweg.

Er zijn geen verdere werkzaamheden gepland in het kader van de basisinspanning. Waar mogelijk zal er verhard oppervlak van het riool worden afgekoppeld. Bijvoorbeeld bij nieuw- of verbouw, wegreconstructies en rioolrenovaties. Er is in 2008 een onderzoek geweest naar de bereidheid tot medewerking aan afkoppelen van particulier verhard oppervlak van de riolering. De resultaten waren positief en er zal worden onderzocht of afkoppelen technisch en financieel haalbaar is. Afkoppelen zorgt in ieder geval voor minder WOS-situaties. Om duurzaam met hemelwater om te kunnen gaan moet bij de uitbreiding Aadijk Noord rekening worden gehouden met het creëren van oppervlaktewater. Nieuwe gebouwen in het noordelijke deel zullen worden aangesloten op een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

3 Grondwater

In het gebied zijn geen grondwaterproblemen bekend.

4 Oppervlaktewater

Er zijn plannen om het beheer van het stedelijk water in Almelo over te dragen aan het waterschap Regge en Dinkel. In dit gebied gaat het dan vooral om het Overijssels Kanaal en de retentie van de uitbreiding Bleskolk.

De "dijken" langs het Overijssels Kanaal zijn door de provincie Overijssel aangewezen als Regionale waterkering. Dat betekent dat er bij eventuele werkzaamheden in deze "dijken" een toets moet plaatsvinden op hoogte en stabiliteit. De "dijken" zijn geïntegreerd in de wegen Sluisweg en Turfkade.

5 Gevolgen voor de waterhuishouding

De waterhuishoudkundige situatie blijft gelijk aan de bestaande situatie. Het plan heeft dus geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. Voor wat betreft de percelen in de noordelijke uitbreiding die nog bebouwd gaan worden geldt dat deze aangesloten worden op een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Daarnaast is daar voldoende ruimte aanwezig in de bestemmingen Water, Groen en Verkeer om oppervlaktewater te realiseren. Er zijn derhalve geen nadelige effecten verbonden aan (uitvoering van) het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 7 Planbeschrijving

De algemene uitgangspunten zoals deze zijn verwoord in hoofdstuk 4 worden in dit hoofdstuk nader uitgewerkt. De ruimtelijke aspecten zullen in dit hoofdstuk worden toegelicht.

1 Ruimtelijke inpassing in de omgeving en groenstructuur

Aan de zuidzijde sluit het plangebied aan bij de bestaande stad. Een continuering van het gebruik van het gebied als bedrijventerrein past binnen de omgeving.

Aan de noord(west)zijde grenst het plangebied aan het open buitengebied. In de toekomst zal hier mogelijk een uitbreiding van het bedrijventerrein plaatsvinden. Ten noorden van dit bedrijventerrein zal een woonwijk (Waterrijk) gerealiseerd worden. Gezien de grote afstand van deze woonwijk tot het plangebied stelt deze ontwikkeling geen specifieke inrichtingseisen aan het bedrijventerrein.

Ook aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan de 'noordelijke groene long'. De zogeheten 'groene longen' zijn belangrijke buffers binnen de stad Almelo die een relatie leggen tussen de (binnen)stad en het buitengebied. In de inrichting van dit deel van de Turfkade zal rekening gehouden moeten worden met de nabijheid van de groene long.

2 Stedenbouwkundige structuur en bouw mogelijkheden

De hoofdstructuur van het plangebied wordt bepaald door twee doorgaande wegen: de Schuilenburgsingel en de Plesmanweg. Naast deze hoofdwegen kent het plangebied tal van kleinere wegen die de verschillende kavels ontsluiten. Deze ontsluitingsstructuur bepaalt de hoofdstructuur van het gebied en wordt in het bestemmingsplan gehandhaafd. In het gebied zijn bedrijven toegestaan uit verschillende milieucategorieën.

Bouw mogelijkheden

In het algemeen sluiten de bouw mogelijkheden aan bij de bestaande situatie. De insteek is met een minimum aan beperkingen voldoende garanties te bieden voor een ruimtelijke kwaliteit die past bij een bedrijventerrein voor industrie- en productiebedrijven. Voor de meeste percelen geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. Deze hoogte is conform de bestaande bebouwing en wordt voldoende geacht. Voor sommige bedrijven kan een bouwhoogte van 12 meter voor onderdelen van het gebouw niet voldoende zijn. Daarom is een mogelijkheid geboden om een hogere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 20 meter.

Om voldoende openheid in het gebied te houden mag niet het hele perceel bebouwd worden. Dit is nodig voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en de (brand)veiligheid. Daarom is een maximum bebouwingspercentage vastgesteld van 75%. Voor sommige bedrijven kan een bebouwingsoppervlakte van 75 % niet voldoende zijn. Daarom is een mogelijkheid geboden om een hogere bebouwingsoppervlakte toe te staan tot maximaal 85 %.

Daarbij moet langs de openbare ruimte of niet-industriële functies een zone van 5 meter vrijgehouden van bebouwing. Op plekken waar deze afstand in het bestemmingsplan groter was, is de oude afstand gehandhaafd. Op plekken waar de geen minimale afstand van de bouw grens tot de openbare ruimte voorgeschreven was, is een standaard afstand van 5 meter aangehouden. Daarnaast is bepaald dat ook langs de perceelsgrenzen 3 meter vrijgehouden wordt van bebouwing.

Om voldoende zicht te hebben op het verkeer bij kruispunten, moeten hier vrije zichtlijnen op de kruisingen zijn. Daarom moet de bebouwing bij kruisingen doorgaans een grotere afstand tot de weg aanhouden.

Er zijn ook afzonderlijke bouwregels opgenomen voor woonwagens en bedrijfswoningen, aangezien het gebruik en de schaal afwijkt van die van de industriebebouwing.

Eisen ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit

De zone rond de Burgemeester Schneiderssingel zal onderdeel uitmaken van een belangrijke route die de toekomstige wijk Waterrijk met de binnenstad verbindt. Ook zal het een nieuwe entree van de stad worden. Om die reden zal hier een beeldkwaliteit gewenst zijn die zich onderscheidt van het overige deel van het bedrijventerrein.

Er zal hier daarom een uitzondering worden gemaakt voor wat betreft de toegestane bouwhoogten. Direct grenzend aan de noordelijke groene long is een lagere bouwhoogte toegestaan om zo een

geleidelijke overgang naar het landelijke gebied te creëren. Tegelijkertijd is op de hoek Burgemeester Schneiderssingel - Bleskolsingel een hoogteaccent gewenst. Dit punt vormt de entree van het bedrijventerrein vanuit noordelijke richting en een markering door een markant gebouw en/of een hogere bouwhoogte past goed op deze plek. Hier is voldoende flexibiliteit in de toegestane bouwhoogten nodig om ruimte te kunnen bieden voor het oprichten van gebouwen van hoogwaardig architectonische kwaliteit. Daarbij is het wel van belang dat langs alle zijden van de kavel een representatieve gevel of terreinvulling aanwezig is. Door de grootte van de bebouwingsvlek kan hier sprake zijn van één gebouw met een beperkt bebouwd oppervlak of meerdere, in architectuur samenhangende, gebouwen. In dat laatste geval zullen de hoogten van de verschillende gebouwen op elkaar afgestemd moeten worden op een manier zodat het accent (één gebouw of een groot gedeelte van dit gebouw, met een maximale hoogte van 22 meter) in juiste verhouding staat tot het geheel. Voor dit perceel is nog niet bekend wat de invulling en bouwmogelijkheden zijn. Omdat de kavel een bijzondere en afgezonderde positie heeft ten opzichte van de rest van het bedrijventerrein is hier ook een afzonderlijke benadering noodzakelijk. Daarom heeft het perceel een uit te werken bestemming en worden de uiteindelijke bouwmogelijkheden bepaald aan de hand van een concreet bouwplan. Het hierboven beschreven gebied is in de **Welstandsnota** opgenomen als 'representatieve werklokatie'. Ook het gebied rond de Bleskolsingel, en delen van de Turfkade, de Plesmanweg en de Kolthofsingel hebben deze status. Voor een goede architectuur, materialisatie en situering van de gebouwen biedt de welstandstoets voldoende waarborg. Ook het gebruik van de onbebouwde ruimte op bedrijfskavels heeft invloed op ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Vooral langs de doorgaande hoofdwegen, die de entree van Almelo vormen, is een rommelige uitstraling van het terrein niet wenselijk. Daarom is **open opslag** van materialen direct langs deze wegen niet toegestaan. Het betreft de percelen langs de Burgemeester Schneiderssingel en de Bleskolsingel/Schuilenburgsingel. Aansluitend op de Burgemeester Schneiderssingel is open opslag langs het noordelijke stuk van de Aadijk ook niet toegestaan.

3 Groenstructuur

In het gebied is een beperkte hoeveelheid groen en water aanwezig. De belangrijkste groen wordt gevormd door een aantal waardevolle bomen. Deze bomen staan grotendeel in de openbare ruimte. Daarnaast liggen er in de westzijde van het gebied ook enkele groenstroken, tussen bedrijvenkavels in. Door het gebied heen slingert van het noordoosten naar zuidwesten de Hollander Graven. Ook dit water loopt tussen bedrijvenkavels door. De directe zichtbaarheid van dit groen en het water is dus gering, maar ze dragen wel bij aan een groen raamwerk tussen de bedrijvenkavels. Het behoud van deze groene lijnelementen is belangrijk.

Aan de noordoostzijde grenst het bedrijventerrein aan de noordelijke groene long. Voor een goede overgang is een groenstrook tussen de bedrijfsbebouwing en het aangrenzende gebied opgenomen. Ook zal de grondstrook die direct grenst aan de Burgemeester Schneiderssingel geen bedrijfsbestemming hebben, maar een tuinbestemming. Dit draagt bij aan een zachtere overgang tussen het bebouwde en onbebouwde terrein en geeft de Burgemeester Schneiderssingel een representatieve uitstraling.

4 Bedrijven en zonering

Op basis van het onderzoek dat is weergegeven in hoofdstuk 5 (Milieu-aspecten), zijn keuzes gemaakt over het type bedrijven dat toelaatbaar is op Turfkade en de plek die deze bedrijven moeten hebben. Door middel van het doorvoeren van een zonering tussen verschillende milieucategorieën wordt aan de aanwezige typen bedrijven maximale ruimte geboden.

Indeling in milieucategorieën

In het vigerende bestemmingsplan is geen onderscheid gemaakt in de milieucategorieën en kunnen in theorie alle bedrijven zich vestigen. Op basis van de huidige inzichten en milieuwetgeving is gekozen voor een zonering van het terrein in verschillende milieucategorieën. Hierbij wordt er een ruimtelijke scheiding gemaakt tussen de zwaardere en lichtere milieucategorieën. In de bestaande situatie is in grote lijnen al een onderscheid tussen deze milieucategorieën te herkennen. Dit onderscheid vormt het uitgangspunt voor een nieuwe indeling. Deze indeling is gebaseerd op de bedrijvenlijst in de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). In deze lijst is elk type bedrijf ingedeeld in een bepaalde milieucategorie. Vrijwel alle bestaande bedrijven vallen in de categorie 2 tot en met 4.1.

Op basis van de situering van de bedrijven is een zonerings gemaakt. In bepaalde delen zijn alleen bedrijven in categorie 1 tot en met 3.2 toegestaan, terwijl in andere delen bedrijven in de categorie 1 tot en met 4.1 zijn toegestaan. Daar waar een specifiek bedrijf niet past binnen deze indeling, wordt een maatoplossing geboden. Dit geldt voor de aanwezige koffiebranderij, de waterzuiveringsinstallatie, een rubber en kunststofbedrijf en een gronddepot (de hoofdactiviteit bij dit gronddepot is de inname en het opslaan van grond waarbij als nevenactiviteit op de locatie shredderen en zeven plaatsvindt en in beperkte mate composteren).

Een milieubelasting conform milieucategorie 4.1 is als maximum bepaald. Dit komt overeen met hetgeen is vastgelegd in het Masterplan Almelo. Er zijn een aantal uitzonderingen op bovenstaande zonerings. Op de locatie waar nu ook woonwagens zijn gesitueerd, zijn alleen bedrijven in de categorie 1 en 2 toegestaan. Omdat het hier een gemengd gebied wonen/werken betreft geldt voor dit gebied een geringere bescherming dan voor een puur woongebied. Dit betekent dat de aanwezigheid van deze woonwagens geen bovenmatige beperking inhoudt voor de omliggende bedrijvigheid. Daarnaast is op de kavel aan de Bleskolsingel ruimte voor bedrijven in de categorie 1 t/m 4.1. Vanwege de afstand tot de rest van het bedrijventerrein zijn deze categorieën mogelijk. Daarnaast worden bestaande kantoren bij recht toegestaan. Nieuwe zelfstandige kantoren tot een oppervlakte van 1500 m² zijn toegestaan. Tenslotte zijn bedrijven die een bepaald veiligheidsrisico met zich meebrengen uitgesloten. Een uitzondering is gemaakt voor een bestaande verkooppunt voor motorbrandstoffen met een LPG-installatie aan de Plesmanweg 32.



afbeelding 6: indeling in milieucategorieën

Bleskolksingel / Burgemeester Schneiderssingel

Zoals al aangegeveven heeft het perceel op de hoek Bleskolksingel / Burgemeester Schneiderssingel een bijzondere positie. Het perceel staat los en op enige afstand van de rest van het bedrijventerrein. Het perceel heeft ook een prominente plek langs de entree's van de stad; de Burgemeester Schneiderssingel en de Bleskolksingel. Een bijzondere bebouwing met een daarbij passend gebruik is hier dan ook gewenst. Voor wat betreft de bebouwing zal een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden. Een specifiek gebruik of gebruikscategorie/milieucategorie is echter op voorhand nog niet vast te leggen. Daarom is aan het perceel een uit te werken bestemming gegeven. Dit betekent dat het bestemmingsplan (bijvoorbeeld) ten behoeve van een specifieke gebruiker uitgewerkt wordt. In het bestemmingsplan is bepaald dat bedrijven van milieucategorie 1 tot en met 4.1 in principe toegestaan kunnen worden. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan kan een verdere beperking van deze range bepaald worden, of kan slechts 1 specifiek gebruik toegestaan worden.

Grote lawaaimakers zijn uitgesloten

Het plangebied maakt deel uit van de in Almelo aanwezige gezoneerde industrieterreinen. Het betreft hier de terreinen Bedrijvenpark Twente, Turfkade, Dollegoor en Noordbroek. In 1988 is een geluidszone vastgesteld rondom dit industrieterrein omdat deze vier terreinen toen als één samenhangend geheel zijn beschouwd. Op dit moment zijn geen grote lawaaimakers gevestigd op het bedrijventerrein Turfkade. De gemeente Almelo is voornemens om die terreindelen waar geen geluidsdominante bedrijven aanwezig zijn zoveel als mogelijk te dezoneren. Dit houdt in dat op de te dezoneren terreindelen ook geen grote lawaaimakers meer worden toegelaten op grond van een nieuw nog vast te stellen bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat een gezoneerd industrieterrein veel administratieve lasten met zich meebrengt voor zowel de bedrijven op het terrein als de overheid. Dit is ook van toepassing op Turfkade.

5 Niet-bedrijfsfuncties

Gezien het gemêleerde karakter van het bedrijventerreinen kan de vraag zich voordoen om ook andere functies dan alleen bedrijven toe te staan op het terrein. Echter, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er overwegend geen andere functies op het bedrijventerrein gewenst. Dit heeft primair tot doel het voorkomen van milieutechnische beperkingen voor de in dit plan aanwezige bedrijven. Ook is het verstandig de beschikbare ruimte op het terrein te reserveren voor de doelgroep van het terrein, om te voorkomen dat er een tekort aan vestigingslocaties voor deze bedrijven ontstaat. In de loop der tijd hebben zich echter wel diverse functies gevestigd die niet of niet meer bedrijfsgerelateerd zijn. Het betreft de volgende functies:

Woonwagens en bedrijfswoningen

Op het terrein zijn enkele woonwagens gevestigd. Deze woonwagens zijn op grond van het bestaande bestemmingsplan toegestaan en maakten in dat plan onderdeel uit van een grotere locatie voor woonwagens. Inmiddels is er van een (groot) woonwagenterrein geen sprake meer en heeft het terrein zich overwegend ontwikkeld tot een bedrijventerrein. Gesteld kan worden dat op de woonwagenlocatie de nodige kleinschalige bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. In het bestemmingsplan zullen zowel de huidige woonwagens als lichte bedrijvigheid mogelijk gemaakt worden.

Conform het huidige bestemmingsplan zijn bedrijfswoningen toegestaan indien de aard van het bedrijf dit noodzakelijk maakt. De bestaande bedrijfswoningen blijven toegestaan. Gezien de huidige milieuregelgeving en inzichten zijn nieuwe bedrijfswoningen niet gewenst daar waar relatief zwaardere bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn. Burgerwoningen zijn op het bedrijventerrein niet gewenst en daarom niet toegestaan. Dit vanwege de milieubeperkingen die de aanwezigheid van een woning met zich meebrengt. De bestaande bedrijfswoningen kunnen gehandhaafd blijven. Het is echter niet wenselijk dat de woningen omgelimiteerd kunnen groeien. Er is daarom voor gekozen om de omvang van de woningen te beperken tot een maximale inhoud van 550 m³. Deze omvang is passend bij een woning binnen de bebouwde kom.

Horeca, fysiotherapie, fitness dansschool en kinderopvang

In het plangebied is een restaurant gevestigd. Dit restaurant heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld. In hetzelfde pand is ook een praktijk voor fysiotherapie en (fysio)fitnesscentrum gevestigd. Voor horeca betekent dit dat alleen een restaurant is toegestaan. In het gebied tussen de Burgemeester Schneiderssingel en de Virulyweg is een fitnesscentrum en een dansschool gevestigd. Op een pand aan de Plesmanweg is een kinderopvang aanwezig voor een daar gevestigde bedrijf. De bestaande situatie is toegestaan en zal vastgelegd worden. Verdere ontwikkeling van deze functies op een bedrijventerrein is ongewenst. Het zijn functies die bij voorkeur dicht bij de bestaande

woongebieden gevestigd zijn, zowel vanuit mobiliteitsoogpunt als vanuit het aspect (sociale) veiligheid. Daarnaast kunnen dergelijke functies bestaande of nieuwe bedrijvigheid beperken. In het bestemmingsplan is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee deze functies dat deze uit het plan verwijderd kunnen worden. Hierdoor kan het accent van het terrein nog meer gelegd worden op bedrijfsfuncties en worden mogelijke belemmeringen die ontstaan door deze functies weggenomen. Deze wijziging kan alleen doorgevoerd worden als de gronden en gebouwen niet meer gebruikt worden voor deze functies.

Detailhandel

Voor detailhandel geldt dat de binnenstad en de winkelcentra de aangewezen plekken zijn. Derhalve is detailhandel op het bedrijventerrein in principe niet toegestaan. Daarbij wordt een uitzondering gemaakt voor detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of geproduceerde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit en detailhandel in volumineuze goederen (auto's, boten, caravans, aanhangwagens, keukens, badkamers, etc.).

Deze vormen van detailhandel zijn niet zondermeer toegestaan, maar alleen na verlening van een afwijking. Zo kan er eerst een goede inschatting worden gemaakt van de aard en de omvang van de detailhandel en de gevolgen die dit heeft voor zowel de detailhandelsstructuur in de rest van de stad en de verkeers- en parkeeroverlast ter plaatse.

Er mag geen onevenredige verstoring plaatsvinden van de structuur van het plaatselijke en/of regionale distributieapparaat of dat een reeds bestaande verstoring wordt vergroot. De detailhandelsvisie 2008-2015 geeft richting aan de te ontwikkelen structuur en dient hierbij als leidraad. Zo mogen solitaire ontwikkelingen geen afbreuk veroorzaken aan de ontwikkeling van de pdv-clusters elders in de stad.

Daarnaast mag toepassing van de afwijkingsbevoegdheid niet leiden tot een identiteitverandering van het bedrijventerrein. Zoals eerder is aangegeven moet het terrein een bedrijventerrein voor industrie- en productiebedrijven blijven. Eventuele incidentele ontwikkelingen mogen ook geen onevenredige verkeers- en/of parkeeroverlast veroorzaken.

Jachthaven

In het Overijssels kanaal is een jachthaven gelegen. Het betreft een jachthaven voor pleziervaart. De aanwezigheid van de jachthaven is passen op de locatie en zal in haar huidige vorm worden gehandhaafd. Daarbij is ook de beperkte bestaande bebouwing op de kant toegestaan.

HOOFDSTUK 8 Juridisch bestuurlijke aspecten

1 Inleiding

Het bestemmingsplan "Noord Turfkade" bestaat uit een verbeelding (plankaart), planregels en een plantoelichting. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische deel van het bestemmingsplan. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden. In de regels worden de mogelijkheden in artikelen vastgelegd. Op de plankaart worden de bestemmingen, bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie aangeduid.

Het bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. In dit hoofdstuk zal de juridische systematiek van het bestemmingsplan worden toegelicht. Ook wordt een beschrijving per bestemming en een toelichting op de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen gegeven.

2 Juridische systematiek

In dit plan wordt uitgegaan van positieve bestemmingen, waarbij de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Ook moet het gebruik van het gebouw of de gronden mogelijk zijn volgens het bestemmingsplan. Dit is vastgelegd in de planregels en de verbeelding.

Planregels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- *Inleidende regels*: bevat een aantal bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de planregels in de overige hoofdstukken (begrippen en wijze van meten);
- *Bestemmingsregels*: bevat per bestemming, indien van toepassing, een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk en wijzigingsbevoegdheid;
- *Algemene regels*: bevat algemeen geldende regels zoals bijv. algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels;
- *Overgangs- en slotregels*: bevat overgangs- en slotregels.

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: "**Inleidende regels**", bevat de volgende artikelen:

- Begrippen;
- Wijze van meten.

Hoofdstuk 2: "**Bestemmingsregels**", bevat de bestemmingen, die per artikel (indien van toepassing) het volgende stramien hebben:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3: "**Algemene regels**", bevat de volgende artikelen:

- Antidubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;

- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: "**Overgangs- en slotregels**", bevat de volgende artikelen:

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze bestemmingsomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van de grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De afwijkingsregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen voor de afwijking op een specifieke regel.

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Een aantal elementen op de verbeelding heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de analoge verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die verbeelding, zoals kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers. Daarnaast is een geluidzoning opgenomen. Deze zoning is niet opgenomen in één van de bestemmingen, maar heeft wel een juridische status voor gebieden buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan. Zie voor een verdere toelichting paragraaf 8.5.

Flexibiliteit binnen het bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplan zijn de volgende instrumenten aanwezig ten behoeve van de benodigde flexibiliteit:

- een omgevingsvergunning om af te wijken van specifieke regels. Het gaat hier om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan. Deze afwijkingsmogelijkheid biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid een afweging te maken van de noodzaak ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang;
- 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, het aantal parkeerplaatsen en afstanden van gebouwen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte;
- wijziging van bestemmingsbepalingen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft hier de mogelijkheid het plan te wijzigen op specifieke, in de regels bepaalde, gevallen;
- uitwerking van een bestemming op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft de mogelijkheid een algemene bestemming uit te werken als de omstandigheden concreter zijn.

Of en onder welke voorwaarden van deze mogelijkheden gebruik kan worden gemaakt, staat in het bestemmingsplan omschreven.

3 Beschrijving per bestemming

Het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, te weten Bedrijf-3.1 (B-3.1), Bedrijf-4.1 (B-4.1), Groen (G), Tuin (T), Verkeer (V), Water (Wa), Wonen (W), Bedrijf-Uit te werken (B-U), Leiding - Gas (L-G) en Leiding - Riool (L-R), Waarde - Waardevolle bomen (WR-WM). Hierna volgt een beschrijving van de bestemmingen en bestemmingsregels.

Bedrijf - 3.2 en Bedrijf - 4.1

Deze bestemmingen omvatten alle bedrijven/bedrijvigheid in het plangebied. In de bestemmingsomschrijving is aangegeven welke bedrijven zich kunnen vestigen. Hierbij is een onderscheid gemaakt in:

1. Bedrijf - 3.2: binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan die genoemd zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen milieucategorie 1 tot en met 3.2;
2. Bedrijf - 4.1, binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan die genoemd zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen milieucategorie 1 tot en met 4.1.

Deze milieucategorieën zijn aan de hand van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering vastgesteld. Verwezen wordt naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage I van de regels) welke bedrijven zijn toegestaan.

Een aantal reeds gevestigde bedrijven zijn conform de hiervoor genoemde categorisering niet toegestaan. Deze bedrijven zijn middels een aanduiding op de plankaart positief bestemd. Verder kunnen bedrijven, die niet op de voornoemde bijlage voorkomen maar die naar hun aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met in de bijlagen genoemde bedrijven, middels een afwijkingsmogelijkheid worden toegestaan. Ook is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bedrijven in de naast hoger gelegen categorie toe te staan. Hierbij is vereist dat die bedrijven naar hun aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen zijn aan de toegelaten categorie.

Naast bedrijven zijn tevens bestaande woonwagens en bedrijfswoningen toegestaan. Ook deze zijn middels een positieve aanduiding bestemd. Behalve de verschillen in toegestane bedrijvigheid is er voor het overige (bouwregels etc.) geen onderscheid tussen beide bestemmingen. De hiernavolgende uiteenzetting is derhalve van toepassing op beide bestemmingen.

Risicobedrijven

Alleen op gronden die op de plankaart als zodanig zijn aangeduid is een risicobedrijf, zoals bedoeld in het "Besluit Externe Veiligheid" toegestaan.

Bouwregels en grondgebruik

Ten aanzien van de bebouwing is bepaald dat de gebouwen binnen de bouwvlakken gebouwd moeten worden. Voor de bouwhoogten en het maximale bebouwingspercentage gelden de bepalingen op de verbeelding. Voor wat betreft de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde is er een onderscheid gemaakt tussen bouwwerken die gelegen zijn binnen het bouwvlak en bouwwerken die daarbuiten gebouwd worden.

Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen zodat in bepaalde gevallen afgeweken kan worden van de genoemde bepalingen. Eén van de afwijkingsmogelijkheden betreft het oprichten van bebouwing buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Dit zou toegepast kunnen worden bij kleine kavels waarvan de gebruiksmogelijkheden zijn beperkt door het vrijhouden van zichtlijnen op kruispunten. Medewerking is alleen onder voorwaarden mogelijk, waaronder behoud van de verkeersveiligheid, ruimtelijke structuur en bebouwingsbeeld. Een andere afwijkingsmogelijkheid betreft het toestaan van een hogere bouwhoogte (20 meter) waar normaal 12 meter is toegestaan.

Detailhandel

Gezien het karakter van het terrein is detailhandel in hoofdzaak niet toegestaan. Bestaande detailhandel welke middels vergunning is toegestaan is bij recht ingepast. Bepaalde passende vormen van detailhandel kunnen middels een afwijkingsmogelijkheid worden toegestaan. Het betreft hier detailhandel in volumineuze goederen en detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of geproduceerde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteit. De regels voor het toestaan zijn hierbij van belang. Alleen wanneer er geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de structuur van het plaatselijke en/of regionale distributieapparaat of een reeds bestaande verstoring wordt vergroot is dit incidenteel toegestaan. Daarnaast moet in voldoende mate verzekerd zijn dat er geen onevenredige verkeers- en/of parkeeroverlast zal optreden voor de omgeving.

Bedrijfswoningen

Voor de bestaande bedrijfswoningen is een regeling opgenomen dat deze bij recht zijn toegestaan. Er zijn geen specifieke bepalingen voor oppervlakte en bouwhoogte opgenomen, omdat de woningen divers zijn en soms geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing. Het is echter niet wenselijk dat de woningen vrijwel ongelimiteerd kunnen groeien. Er is daarom voor gekozen om de omvang van de woningen te beperken tot een maximale inhoud van 550 m³. Een aantal woningen zijn op dit moment al groter in omvang. Deze omvang is onder het overgangsrecht geplaatst.

Horeca, fysiotherapie, dansschool, fitness en kinderopvang

De op de verbeelding voor 'horeca' aangeduide gronden zijn bestemd voor de exploitatie van een restaurant. Dit restaurant is op de aangegeven locatie alleen op de begane grond toegestaan in de bestaande omvang. In hetzelfde pand is een praktijk voor fysiotherapie en fitness-centrum aanwezig. Dit gebruik is gezamenlijk op de eerste verdieping op de aangegeven locatie op de verbeelding

toegestaan. Daarvoor is de aanduiding 'gezondheidszorg' opgenomen. Daarnaast is nog een dansschool en een fitness-centrum aanwezig. Deze zijn respectievelijk met de aanduidingen 'dansschool' en 'sport' aangeduid. In de bestemmingsomschrijving is de omvang van deze activiteiten ook beperkt tot de huidige situatie. Tot slot is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang' opgenomen.

Er is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze aanduidingen te verwijderen.

Groen

Aan de structurele groenvoorzieningen is de bestemming Groen (G) toegekend. Speelvoorzieningen, waterpartijen, waterbergingen, kunstwerken ten behoeve van de waterbeheersing, voet- en fietspaden kunnen binnen deze bestemming worden aangelegd. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 6 meter. Het is verboden deze gronden te gebruiken voor opslag van goederen, voertuigen, afvalstoffen en/of het plaatsen van onderkomens.

Tuin

De gronden die op de kaart zijn aangeduid met de bestemming Tuin (T) zijn bestemd voor tuin met de daarbij behorende bouwwerken, groenvoorzieningen, tuinafscheidingen en overige bijbehorende voorzieningen. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter. Het is verboden deze gronden te gebruiken voor opslag van goederen, voertuigen, afvalstoffen en/of het plaatsen van onderkomens.

Verkeer

Aan de in het plangebied opgenomen wegen is de bestemming Verkeer (V) toegekend. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoeld voor de verkeersontsluiting van het gebied. Daarnaast zijn op deze bestemming de verblijfsgebieden en de daarbij behorende verhardingen, bruggen, groen- en speelvoorzieningen, bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen voor de inzameling van afvalstoffen e.d. te realiseren.

Water

De gronden met de bestemming Water zijn bestemd voor waterlopen, oever- en onderhoudsstroken, waterbouwkundige (kunst)werken en retentievoorzieningen met de daarbij behorende groenvoorzieningen en verhardingen. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter, met uitzondering van bewegwijzering en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 10 meter mag bedragen. Het is verboden deze gronden te gebruiken voor opslag van goederen, voertuigen, afvalstoffen en/of het plaatsen van onderkomens.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' zijn bestemd voor een jachthaven voor pleziervaarten met daarbij een zeer beperkte hoeveelheid bebouwing.

Wonen

Binnen de bestemming wonen zijn woonwagens en lichte bedrijvigheid toegestaan. Voor woonwagens geldt dat maximaal 8 woonwagens zijn toegestaan, in een bouwvlak parallel aan de weg. De maximale hoogte en goothoogte zijn beperkt tot respectievelijk 6 en 4 meter. Daarnaast zijn bedrijven toegestaan in milieucategorie 1 en 2. De (bij)gebouwen bij de woonwagens en bedrijven zijn buiten de het bouwvlak toegestaan met een maximale oppervlakte van 40% van de gronden buiten het bouwvlak.

Bedrijf - Uit te werken

Op het kruispunt van de Burgemeester Schneiderssingel en de Bleskolksingel is markante entreebebouwing gewenst. Er is sprake van een zichtlocatie waarop de bebouwing zich van meerdere zijden naar de openbare ruimte presenteert. Dit is van belang omdat het perceel gelegen is langs twee belangrijke entrees van de stad: de Burgemeester Schneiderssingel en de Bleskolksingel. Het perceel heeft een zodanige vorm en omvang dat de stedenbouwkundige uitgangspunten op dit moment niet eenduiding in het bestemmingsplan op te nemen zijn. Daarom is voor dit perceel een uit te werken bestemming opgenomen. Voor het hele perceel geldt een bouwverbod. Er mag pas worden gebouwd nadat een uitwerkingsplan is opgesteld. Voor wat betreft het toegestane gebruik zijn de gronden

bestemd voor bedrijven van milieucategorie 1 tot en met 4.1. Bij de uitwerking kan een beperking van de categorieën plaatsvinden of de bestemming beperkt worden tot een specifiek gebruik. Er zijn uitwerkingsregels vastgesteld waarbinnen de uitwerking plaats mag vinden. Voor het gebied geldt een minimale bouwhoogte van 7 meter en een maximale hoogte van 9 meter. Bij de uitwerking, maar ook later via een ontheffingsbevoegdheid, kan een hogere bouwhoogte tot maximaal 22 meter vastgesteld worden. Voor een niet onbelangrijk deel geldt een minimale bouwhoogte van 15 meter. Zo kan een markant punt op deze plek ontstaan met een uitstraling die past bij de entree van de stad. Daarbij moet in de uitwerking ermee rekening gehouden worden dat voor alle aanzichten een representatief gevelbeeld ontstaat. De presentatie van de bebouwing moet gericht zijn op de private tuin en openbare ruimte rondom de kavel(s). De interne bedrijfsruimten komen bij voorkeur aan de binnenzijden van de kavel, uit het zicht. Voor het hele gebied geldt dat open opslag niet is toegestaan. In de Wet ruimtelijke ordening is in artikel 3.9 a een beschrijving van de procedure gegeven die verbonden is aan het uitwerkingsplan.

Leiding - Gas

In het plangebied is een ondergrondse hogedrukgasleiding gelegen. Vanwege de veiligheid en het onderhoud van deze leiding is het verboden binnen een zone rondom deze leiding te bouwen dan wel grondwerkzaamheden te verrichten. Op deze gronden is de dubbelbestemming Leiding - Gas van toepassing. In de regels bij deze bestemming is bepaald welke bouwwerken toegestaan zijn en onder welke voorwaarden grondwerkzaamheden zijn toegestaan.

Leiding - Riool

In het plangebied is is een viertal ondergrondse rioolleidingen gelegen. Het betreffen de gemeentelijke riolering en de effluentleiding van de waterzuivering die deels onder particulier terrein liggen. Vanwege het onderhoud en de toekomstige vervanging van deze leidingen is het verboden binnen een zone rondom deze leiding te bouwen dan wel grondwerkzaamheden te verrichten. Op deze gronden is de dubbelbestemming Leiding - Riool van toepassing. In de regels bij deze bestemming is bepaald welke bouwwerken toegestaan zijn en onder welke voorwaarden grondwerkzaamheden zijn toegestaan.

Waarde - Waardevolle bomen

In dit artikel zijn verboden opgenomen voor het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen de bestemming Waarde - Waardevolle bomen waardoor schade zou kunnen worden aangebracht aan de waardevolle bomen. De grens van de bestemming wordt gevormd door de maximale kruinprojectie van de volgroeide bomen. Het gaat naast het bouwen om werkzaamheden zoals het aanbrengen van communicatieleidingen, drainagebuizen, oppervlakteverharding afgraven van grond en wijzigen van de grondwaterstand. Uitgezonderd van deze beperkingen zijn de normale onderhouds- en beheerswerkzaamheden.

4 Overige bepalingen

De onderstaande bepalingen komen in de hoofdstukken 3 en 4 van de regels aan de orde. Ieder onderdeel is in een apart artikel vastgelegd.

Anti-dubbelregel

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij berekening van het maximale bebouwingspercentage was betrokken, wederom nu ten behoeve van de berekening van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald in welke gevallen voorschriften van de Bouwverordening van toepassing zijn. Het gaat om de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer en gehandicapten, de bouw van hoofdtransportleidingen en hoogspanningsleidingen, het parkeren, laden en lossen en de ruimte tussen de bouwwerken.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn zones aangegeven waarvoor bijzondere bepalingen gelden. De eerste zone is de geluidszone industrie. Deze zone is vastgesteld om al het industrielawaai van de bedrijventerreinen in het (noord)westen van Almelo in een gezamenlijke regeling te reguleren. Omdat

er op het bedrijventerrein Turfkade geen grote lawaaimakers meer worden toegestaan, heeft deze zone voor te vestigen bedrijven geen gevolgen meer. Volgens recente jurisprudentie wordt de geluidsbijdrage van bedrijven die niet als "grote-lawaaimaker" zijn gedefinieerd niet meer meegenomen bij de berekening van de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege alle bedrijven op een industrieterrein. In de regels wordt er dus ook niet verwezen naar deze zone. Voor de toetsing van de geluidsbelasting van bedrijven buiten Turfkade is deze zone nog wel van belang. Om die reden is de zone op de verbeelding aangegeven. In de nabije toekomst zal de zone aangepast worden. Daarbij zal ook de verbeelding van dit bestemmingsplan op dit punt gewijzigd worden.

Daarnaast zijn er twee veiligheidszones aangegeven waarbinnen geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan. Tot slot is een wijzigingszone opgenomen. Dit maakt de wijziging van een groenbestemming naar Bedrijven-Uit te werken mogelijk.

Algemene afwijkingsregel

In dit artikel zijn een aantal voorwaarden opgenomen die het mogelijk maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Ook kleine afwijkingen (tot 10%) van de in de regels opgenomen maten kunnen op grond van dit artikel mogelijk worden gemaakt. Tevens kunnen krachtens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van de nutsbedrijven worden toegestaan.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is opgenomen dat de bestemmingsgrenzen gewijzigd kunnen worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening waarbij de oppervlakten die gewijzigd worden met niet meer dan 10% worden vergroot of verkleind.

Algemene procedureregels

Hierin zijn de procedurebepalingen opgenomen ten aanzien van het stellen van nadere eisen.

Overgangsrecht

In dit artikel wordt uiteengezet welke rechten gelden voor bouwwerken en het gebruik van gronden en bouwwerken voor zover deze niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Een geringe uitbreiding danwel gedeeltelijke vernieuwing van de bebouwing is mogelijk. Volledige herbouw is uitsluitend mogelijk indien het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan. Ook het strijdige gebruik mag worden voortgezet zolang dit niet in aard en omvang wordt vergroot. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken of gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 9 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Omdat het bestemmingsplan conserverend van karakter is en niet gericht op de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen, zijn er geen financiële gevolgen te verwachten. Een toets op de financieel/economische haalbaarheid is derhalve niet van toepassing.

Exploitatieplan

Enkele kavels aan de Burgemeester Schneiderssingel zijn nog niet bebouwd. De gronden zijn echter al bouwrijp gemaakt en de infrastructuur is al aangelegd. De gemeente is eigenaar van de grond. Bij de verkoop van de gronden worden de kosten die verbonden zijn aan bijvoorbeeld het bouwrijpmaken en de aanleg van infrastructuur verrekend. Omdat er aan het bestemmingsplan geen concrete planontwikkeling verbonden is, is er ook geen sprake van een fasering of het stellen van eisen en regels bij de uitvoering. Dit betekent dat er conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan verplicht of noodzakelijk is.

HOOFDSTUK 10 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen

Vooroverleg

Het plan is overeenkomstig het bepaalde in bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan betrokken overheidsinstanties en andere partijen. De ontvangen adviezen in het kader van het vooroverleg en de gemeentelijke reactie zijn opgenomen in bijlage 2.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Noord Turfkade heeft van 21 oktober 2009 gedurende zes weken (tot en met 17 november 2009) ter inzage gelegen. Op 4 november is een inloopavond gehouden op het stadhuis in Almelo, Stadhuisplein 1. Tevens is een kennisgeving verzonden aan instanties die meerdere belangen behartigen, zoals de Kamer van Koophandel.

Gedurende deze termijn van ter inzage legging zijn inspraakreacties kenbaar gemaakt. De reacties zijn in het ontwerp-bestemmingsplan Noord Turfkade verwerkt dan wel zijn voorzien van een gemeentelijke reactie. De binnengekomen inspraakreacties zijn samengevat in de bij het bestemmingsplan behorende bijlage 2 bij de toelichting.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Noord-Turfkade heeft van 6 mei 2010 tot en met 16 juni gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. In totaal zijn 5 zienswijzen ingekomen. Op 13 juli heeft er een hoorzitting plaatsgevonden. Een viertal zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de zienswijzenreactienota welke onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit.

HOOFDSTUK 11 Bijlagen

1 Milieu en brandweeradvies

Als seperate bijlage

2 nota vooroverleg & nota inspraak

Als seperate bijlage