

Nota vooroverleg

bestemmingsplan **Noord Turfkade**

## **Vooroverleg bestemmingsplan Noord Turfkade**

Het voorontwerpbestemmingsplan **Noord Turfkade** is naar de verschillende van belang zijnde overheden en instellingen verstuurd voor vooroverleg in het kader van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Een groot aantal van de benaderde instanties heeft een reactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan ingediend. Hieronder een samenvatting van de ingediende overlegreacties en, indien van toepassing, de gemeentelijke reactie hierop.

### **1 VROM-Inspectie e.a.**

- 1.1 De VROM-Inspectie coördineert de reactie van de verschillende rijksdiensten, waaronder Rijkswaterstaat, Economische Zaken en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Het voorontwerpbestemmingsplan Noord Turfkade geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Ruimtelijk Beleid.

*Reactie gemeente:  
Niet van toepassing*

### **2 Het Oversticht**

- 2.1 Het Oversticht deelt mee geen opmerkingen op het plan te hebben

*Reactie gemeente:  
Niet van toepassing*

### **3 Provincie Overijssel**

- 3.1 De provincie stemt in met de manier waarop wordt omgegaan met het provinciale beleid. In de toelichting ontbreekt echter een beschrijving van het sturingsmodel dat de provincie hanteert. Geadviseerd wordt een beschrijving van dit sturingsmodel toe te voegen.

*Reactie gemeente:  
Een samenvatting van de sturingsfilosofie van de provincie wordt toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan.*

#### **4 Regio Twente**

Het voorontwerp geeft aanleiding tot het maken van de volgende op- en of aanmerkingen:

- 4.1 Omdat het bestemmingsplan voornamelijk een actualisatie van de huidige situatie is, is er geen sprake van een verslechtering van de externe veiligheid.

*Reactie gemeente:  
Niet van toepassing*

- 4.2 Geadviseerd wordt de aanwezige aardgastransportleiding te toetsen aan het toekomstige beleid in de vorm van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Naar verwachting zal dit besluit in de loop van 2011 in werking treden.

*Reactie gemeente:  
Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen heeft nog geen wettelijke status. Het is daarom niet mogelijk hier formeel al aan te toetsen. Daarnaast betreft het plan een conserverend bestemmingsplan zonder dat er sprake is van een wijziging in dichtheden.*

- 4.3 Is de gasflessenopslag Hinnen B.V. aan de Plesmanweg 28a als risicovolle inrichting in het bestemmingsplan is opgenomen?

*Reactie gemeente:  
Uit onderzoek is gebleken dat er risicocontouren rondom de inrichting van dit bedrijf toepassing zijn. Deze risicocontouren zijn in het bestemmingsplan opgenomen ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Het betreffende bedrijf is echter geen risicovolle inrichting conform het Besluit Externe Veiligheid. Daarom is op de plankaart geen aanduiding hiervoor opgenomen. Een aanduiding zou namelijk betekenen dat ook andere risicovolle inrichtingen op het perceel gevestigd zouden kunnen worden. In het kader van externe veiligheid is dit op deze locatie niet wenselijk.*

#### **5 Waterschap Regge en Dinkel**

Het waterschap heeft de volgende opmerkingen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Noord Turfkade:

- 5.1 De wijze waarop in het plan wordt omgegaan met het oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en afvalwater geschiedt in overeenstemming met het vigerende beleid van het waterschap Regge en Dinkel. Het waterschap adviseert in alle bestemmingsomschrijvingen ruimte te creëren voor voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater, zodat de voorschriften geen belemmering vormen voor de aanleg van hemelwaterafvoersystemen.

*Reactie gemeente:  
Bij de bestemmingen Bedrijf-3.1, Bedrijf 4.1, Tuin en Wonen is toegevoegd dat deze mede zijn bestemd voor de "infiltratie, berging en afvoer van hemelwater".*

- 5.2 De rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Vissendijk in ingedeeld in categorie 3.1, terwijl het bedrijf ingedeeld zou moeten worden in milieucategorie 4.1.

*Reactie gemeente:  
Ten aanzien van de milieucategorie van de waterzuiveringsinstallatie geldt dat deze is gelegen in een gebied waar zwaardere bedrijven (milieucategorie 4.1 en hoger) niet wenselijk zijn. Daarom zijn dergelijke bedrijven niet bij recht toegestaan in het bestemmingsplan. De waterzuiveringsinstallatie is hier al gevestigd en moet mogelijk gemaakt worden in het bestemmingsplan. In de voorschriften is daarom toegevoegd dat op de locatie een*

*rioolwaterzuiveringsinstallatie is toegestaan (artikel 3.1 onder g). Daarmee is dus een uitzondering gemaakt voor waterzuiveringsinstallatie in een hogere milieucategorie.*

## **6 Kamer van Koophandel Oost Nederland**

6.1 Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van op- en of aanmerkingen.

*Reactie gemeente:  
Niet van toepassing*

### **Conclusie**

De ingediende overlegreacties leiden tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- i. Een samenvatting van de sturingsfilosofie van de provincie wordt toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan;
- ii. Bij de bestemmingen Bedrijf-3.1, Bedrijf 4.1, Tuin en Wonen is toegevoegd dat deze mede zijn bestemd voor de "infiltratie, berging en afvoer van hemelwater

Nota inspraak

bestemmingsplan **Noord Turfkade**

## Vooroverleg en inspraakreacties bestemmingsplan Noord Turfkade

Het voorontwerpbestemmingsplan **Noord Turfkade** heeft ter inzage gelegen vanaf 21 oktober 2009 tot en met 17 november 2009. Op 4 november 2009 is een inloopbijeenkomst georganiseerd.

Hieronder een samenvatting van de ingediende schriftelijke en mondelinge inspraakreacties en, indien van toepassing, de gemeentelijke reactie hierop.

### SCHRIFTELIJKE INSPRAAKREACTIES

#### **7 Demanjo Onroerend goed b.v. (inspraakreactie te laat binnengekomen, maar omdat de inspraak nog niet deel uitmaakt van de formele procedure wordt de reactie meegenomen)**

De reactie gaat in op de volgende punten:

- 7.1 Het pand aan de Plesmanweg 11, 11a en 11b wordt onder andere gebruikt voor detailhandel in auto's en daarnaast ook voor herstel van auto's, autowasinrichting etc. Ook het perceel aan de Anthony Fokkerweg 6 wordt voor de verkoop van auto's gebruikt. Er wordt uitgegaan dat door dit feitelijke gebruik de ontheffing ook geldt voor andere categorieën, zoals o.a. grove bouwmaterialen en andere volumineuze artikelen zoals badkamers, keukens, sanitair etc.

*Reactie gemeente:*

*Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor detailhandel in volumineuze goederen. Deze ontheffing wordt beoordeeld voor een het specifieke gebruik. Dit betekent dat daarmee niet automatisch de detailhandel is toegestaan voor alle vormen waarvoor ontheffing op grond van het bestemmingsplan mogelijk zou zijn.*

- 7.2 In het huidige plan mag het hele perceel bebouwd worden tot 3 meter uit de perceelsgrenzen. In het voorontwerp is bepaald dat maximaal 75% van het bouwvlak bebouwd mag worden. Als gevolg hiervan mag het perceel veel minder bebouwd worden en biedt nauwelijks nog uitbreidingsmogelijkheden. Veel bedrijven hebben het perceel al optimaal bebouwd. Vanuit bedrijfseconomisch perspectief is deze beperking in bouwmogelijkheden onacceptabel.

*Reactie gemeente:*

*Een bebouwingspercentage van 75% sluit in het algemeen aan bij het gebruik van bedrijventerreinen. Op andere plekken in Almelo wordt een zelfde percentage gehanteerd. Daarmee wordt gegarandeerd dat er op het perceel ruimte is voor het parkeren van voertuigen, laden en lossen en de opslag van materiaal. In bepaalde situaties is het voorstelbaar dat een groter bebouwingspercentage acceptabel is. Daarom wordt in het bestemmingsplan een bepaling opgenomen dat burgemeester en wethouders, onder voorwaarden, ontheffing kunnen verlenen voor een hoger bebouwingspercentage tot 85%.*

*De minimale afstand van bebouwing tot de perceelsgrenzen blijft 3 meter. Ook hiervoor geldt dat het in bepaalde situaties acceptabel is dat een kleinere afstand wordt aangehouden.. Daarom wordt in het bestemmingsplan een bepaling opgenomen dat burgemeester en wethouders, onder voorwaarden, ontheffing kunnen verlenen voor een kleinere afstand van de bebouwing tot de perceelsgrens.*

*Overigens moet opgemerkt worden dat het bebouwen van in 100% van oppervlakte in de praktijk niet vaak voor zal komen omdat dit feitelijk vrijwel onmogelijk is vanwege de ruimte die op het terrein noodzakelijk is voor onder andere parkeren.*

- 7.3 In het geldende bestemmingsplan is geen beperking van de bouwhoogte opgenomen. In het voorontwerp is een maximum bouwhoogte opgenomen, met een ontheffingsmogelijkheid om op 30% van het bouwperceel een hoogte van 20 meter te realiseren, vanuit bedrijfstechnisch perspectief. Daarmee wordt voorbij gegaan aan de stedenbouwkundige motieven om bij kruispunten rond infrastructuur accenten in de hoogte te maken die bijdragen aan de herkenbaarheid van de stad. Dit geldt voor zowel het perceel aan de Plesmanweg 11 als het perceel aan de Anthony Fokkerweg 6.

*Reactie gemeente:*

*Een maximale bouwhoogte van 12 meter sluit voor vrijwel het hele terrein aan bij de bestaande situatie. Een mogelijkheid is opgenomen dat het college ontheffing verleend tot een bouwhoogte van 20 meter. In voorontwerp van het bestemmingsplan was hier de voorwaarde aan gekoppeld dat dit voor slechts 30% mogelijk is. Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt deze beperkende voorwaarde in het ontwerp van het bestemmingsplan wordt niet meer opgenomen. Dit geeft meer mogelijkheden om de hogere bouwhoogte te koppelen aan de stedenbouwkundige situatie, architectuur en bedrijfsmatige noodzaak. Dit geeft voldoende ruimte voor lokaal maatwerk. Een hogere bouwhoogte dan 20 meter is op Turfkade niet wenselijk.*

- 7.4 Voor de functies 'sport, fysiotherapie en fitness' aan de Plesmanweg 11 wordt een oppervlakte benoemd van 770 m2. De totale oppervlakte is echter 830 m2. Daarbij moet ook nog op de begane grond de oppervlakte voor de hoofdtrap, lift en vluchtrap worden toegevoegd, omdat dit bij het gebruik van de verdieping hoort (totaal 320 m2).

*Reactie gemeente:*

*De genoemde oppervlakten voor fysiotherapie en fitness zijn gebaseerd op de aanvraagde bouwvergunning voor deze functie en sluiten daarmee aan bij de praktijk. De oppervlakte op de begane grond zijn verkeersruimtes die onderdeel uitmaken van het gebouw. Deze zijn weliswaar noodzakelijk voor het bereiken van de ruimtes op de eerste verdieping, ze maken (primair) geen onderdeel uit van de functie 'sport, fysiotherapie en fitness'. Daarom is het niet noodzakelijk deze als zodanig te bestemmen.*

## **8 Soweco NV**

- 8.1 Op de locatie aan de Plesmanweg 9 werkt Soweco al jaren samen met het re-integratiebedrijf Fusion. In verband hiermee is een kinderdagverblijf gerealiseerd. Graag deze activiteit ook mogelijk maken op het bedrijventerrein.

*Reactie gemeente:*

*Dit kinderdagverblijf is inderdaad aanwezig en vergund. Daarbij is het kinderdagverblijf gekoppeld aan de bedrijfsvoering in het pand. De ruimte ligt aan de achterzijde van de bebouwing, op een eigen terrein. Dit is een groot gebied waar geen veiligheidsrisico's van de omgeving aanwezig zijn of te verwachten zijn. Op basis van deze ruimtelijke afweging wordt het kinderdagverblijf met een aanduiding op de plankaart positief bestemd.*

## **9 Veembedrijf Almelo**

De reactie gaat in op de volgende punten:

- 9.1 Veembedrijf Almelo houdt zich bezig met het mengen van poeders voor de levensmiddelenindustrie. Voor dit mengen is een grote bouwhoogte noodzakelijk. Op dit moment is de bouwhoogte 15 meter hoog. In het oude bestemmingsplan is een bouwhoogte toegestaan van 40 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is een bouwhoogte toegestaan van slechts 12 meter, met een ontheffingsmogelijkheid voor een bouwhoogte van 20 meter voor 30% van het perceel. Dit is te weinig, zeker op het moment dat het bedrijf wil vernieuwen. Mengbedrijven voor diervoeding hebben veelal een hoogte van 30/40 meter.

*Reactie gemeente:*

*Zoals aangegeven bij de beantwoording onder 1.3 is een maximale bouwhoogte van 12 meter met een ontheffingsbevoegdheid tot 20 meter passend op het terrein. Wanneer er een hoogte van meer dan 20 meter noodzakelijk is voor de bebouwing, is er doorgaans sprake van (zeer) grote bedrijven. Daarbij zijn de activiteiten op en rond het bedrijf, waaronder bijvoorbeeld aanden afvoer van goederen, vaak ook omvangrijk. Dit past niet zondermeer bij de schaal van het Terrein Turfkade. In een afzonderlijke beoordeling moet afgewogen of een dergelijk bedrijf op*

*een bepaalde locatie wenselijk en haalbaar is. Hiervoor kan dan een apart bestemmingsplan worden opgesteld.*

- 9.2 Op dit moment is meer dan 75% van het bouwperceel bebouwd. Dit moet voor de toekomst behouden blijven.

*Reactie gemeente:*

*Zie de beantwoording onder 1.2.*

## **10 Prior engineering b.v.**

De reactie bevat de volgende opmerkingen:

- 10.1 Het bedrijf is al enige jaren gevestigd aan de Plesmanweg 23a. Het bedrijfspand betreft een architectonisch pand met als enige mogelijke functie een kantoorpand. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn kantoren (milieucategorie 1) niet meer toegestaan. Het huidige gebruik past dan niet meer in het bestemmingsplan. Bedrijfsuitbreiding is niet meer mogelijk. Ook is de verkoop van het onroerend goed niet meer mogelijk aangezien het gebruik als kantoor het enige geschikte gebruik van het pand is.

*Reactie gemeente:*

*In de verdere uitwerking van het bestemmingsplan zullen bestaande kantoren met een aanduiding op de kaart specifiek bestemd worden, zodat dit gebruik in de toekomst ook mogelijk blijft. Dit geldt ook voor het perceel aan de Plesmanweg 23a.*

- 10.2 Op basis van het huidige bestemmingsplan is een bedrijfswoning mogelijk, indien de aard van het bedrijf dit noodzakelijk maakt. In het plan zijn nieuwe bedrijfswoningen niet meer mogelijk. Dit betekent een waardevermindering van het pand.

*Reactie gemeente:*

*Op basis van het huidige plan zijn bedrijfswoningen alleen mogelijk als aangetoond kan worden dat deze gezien de aard van het bedrijf noodzakelijk zijn. Tegenwoordige zijn bedrijfswoningen in bijna alle gevallen niet meer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Dit betekent dat de mogelijkheid voor een bedrijfswoning ook op basis van het huidige plan praktisch niet meer mogelijk is. Er is op dit punt dus geen substantiële beperking van de bestaande mogelijkheden.*

*Bedrijfsterreinen zijn er voor bedrijven. Nieuwe bedrijfswoningen zijn ongewenst. Ze zijn vanuit milieuoogpunt een ongewenste ontwikkeling. In principe verdienen bedrijfswoningen een bepaalde bescherming die niet gewaarborgd kan worden. Er kan snel een conflict ontstaan tussen het gewenste minimale beschermingsniveau van een bedrijfswoning en de gewenste bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving. In de praktijk legt de aanwezigheid van bedrijfswoningen beperkingen aan de vestigingsmogelijkheden van sommige bedrijfstypen.*



## **MONDELINGE INSPRAAKREACTIES (INLOOPBIJEENKOMST)**

De volgende reacties zijn tijdens de inloopbijeenkomst gegeven. Vaak zijn er geen naam en adresgegevens bekend gemaakt. Daarom zijn de inspraakreacties vooral benoemd op onderwerp.

### **11 Boessenkool BV**

- 11.1 In verband met een lopende bouwaanvraag op het adres Turfkade 13 is een bouwhoogte van 12 meter niet voldoende. Dit zou ca. 19 meter moeten zijn.

*Reactie gemeente:*

*Zie de reactie onder 1.3. Het wordt mogelijk een hogere bouwhoogte vast te stellen. Daarbij wordt per situatie, bij de aanvraag van een bouwvergunning, beoordeeld of de hogere bouwhoogte wenselijk is.*

### **12 Avia Turfkade**

- 12.1 In het tankstation is een bakery aanwezig voor het maken van broodjes en snacks en dergelijk. Graag dit ook mogelijk maken in het bestemmingsplan.

*Reactie gemeente:*

*Op het bedrijventerrein Turfkade is zelfstandige detailhandel niet gewenst. De verkoop van motorbrandstoffen is expliciet toegestaan voor een locatie. De ondergeschikte detailhandel in snacks en versnaperingen maakt onderdeel uit van het reguliere gebruik van een tankstation. Hier hoeft geen aparte regeling voor worden opgenomen in het bestemmingsplan.*

### **13 Kantoorvestiging bij Asito**

- 13.1 Er is sprake van een kantoor. Graag dit ook mogelijk maken in het bestemmingsplan.

*Reactie gemeente:*

*Zie de beantwoording 4.1.*

### **14 Jachthaven**

- 14.1 Zijn er ook overnachtingsmogelijkheden en bouwmogelijkheden bij de jachthaven?

*Reactie gemeente:*

*De jachthaven is bestemd conform het huidige gebruik. Dit betekent dat de bestaande bebouwing op de wal is toegestaan. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor 20 m2 aan bebouwing. Verdere uitbreiding van deze bebouwingmogelijkheden zijn niet gewenst. Voor gebouwen op het water biedt het bestemmingsplan geen ruimte. Het bestemmingsplan regelt dat er op de plek in het water een jachthaven aanwezig mag zijn. In het bestemmingsplan wordt niet geregeld of er in de boten overnacht mag worden.*

### **15 Parkeren van vrachtwagens**

- 15.1 Vrachtwagens parkeren op de Van Weerden Poelmanweg. Deze moeten daar ook parkeren op grond van de APV (met borden aangegeven). Maar met slecht weer zakken ze weg in de blubber. Zorg dus voor goede wegen en bermen zodat men ook kán parkeren.

*Reactie gemeente:*

*Dit aspect kan niet geregeld worden in het bestemmingsplan. De klacht is doorgegeven naar de verantwoordelijke afdeling binnen de gemeente Almelo.*

## **16 Bedrijfswoning aan de Plesmanweg 28**

- 16.1 Plesmanweg, tegenover nr. 28: hier is sprake van een bedrijfswoning die niet op de kaart staat aangegeven.

*Reactie gemeente:*

*Het is niet bekend dat hier een bedrijfswoning is gevestigd. Uit de gegevens blijkt niet dat hier een aanvraag voor is geweest. Het pand zal daarom niet opgenomen worden als bedrijfswoning in het bestemmingsplan.*

## **17 Waterparagraaf; water op straat**

- 17.1 In paragraaf 6.2 van de toelichting wordt gesproken over de waterhuishouding. In tegenstelling tot wat daar staat is, is er wel sprake van water-op-sstraat-situaties (o.a. tegenover plesmanweg 23a). Ook zijn er (gemeentelijke) plannen voor het afkoppelen van regenwater. Hierover is onlangs nog een bijeenkomst met de wethouder geweest.

*Reactie gemeente:*

*Er zijn geen meldingen bekend van structurele situaties van water-op-sstraat-situaties. Deze melding wordt doorgegeven aan de desbetreffende beheerafdeling binnen de gemeente Almelo. Er wordt een project gestart om regenwater af te koppelen. Dit zal ook resulteren in een reductie van eventuele water-op-sstraat-situaties.*

## **18 Zelfstandig kantoor aan de Plesmanweg 23a**

- 18.1 Op het adres aan de Plesmanweg 23a zit een zelfstandig kantoor. In het voorontwerp van het bestemmingsplan dat nu ter inzage ligt is dit niet meer toegestaan. Het verzoek is het plan aan te passen zodat het wel mogelijk blijft. Daarnaast is nu een bedrijfswoning mogelijk en dit wordt ook uitgesloten.

*Reactie gemeente:*

*Zie de reactie onder 4.1 en 4.2.*

## **19 Detailhandel op het bedrijventerrein (1)**

- 19.1 Bij de eigenaren van verschillende panden bestaat de wens om ook detailhandel in de panden mogelijk te maken. Gezien de slechte economische tijden is dit wenselijk.

*Reactie gemeente:*

*De gemeente Almelo heeft de Toekomstvisie detailhandel Almelo 2008-2015 opgesteld. Hierin zijn de belangrijkste ambities en uitgangspunten opgenomen van de detailhandel in Almelo. Het uitgangspunt is dat de detailhandel zo veel mogelijk in het centrum is geconcentreerd. Voor bedrijventerreinen zoals Turfkade is detailhandel in principe niet gewenst. Het bestemmingsplan zal daarom niet aangepast worden om de detailhandel mogelijk te maken*

## **20 Detailhandel op het bedrijventerrein (2)**

- 20.1 Op het adres Plesmanweg 25 is er naast groothandel ook detailhandel aanwezig. Dit moet ook toegestaan worden in het plan.

*Reactie gemeente:  
Zie de reactie onder 13.1.*

## **21 Onjuiste milieucategorie**

- 21.1 Er is een metaalbedrijf waarvan de werkzaamheden niet passen binnen de bestemming 'Bedrijf - 3.1'. Het bedrijf zit namelijk in een hogere milieucategorie.

*Reactie gemeente:  
Naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn de toegestane milieucategorieën nogmaals bekeken. Hieruit is gebleken dat op een aantal locaties, waaronder die van de inspreker, een hogere milieucategorie mogelijk en passend is. Dit wordt aangepast bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan.*

## **Conclusie**

De ingediende inspraakreacties leiden tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- i. Ontheffingsmogelijkheid voor een bouwhoogte tot 20 meter niet beperken tot 30% van het bouwperceel, maar voor 100% van het bouwperceel;
- ii. De locaties waar kantoren aanwezig zijn worden positief bestemd;
- iii. Kinderdagverblijf bij Soweco aan de Plesmanweg 9 als aanduiding op de plankaart opnemen.