

**Verslag vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan
'Zuidentree'**

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan *Zuidentree* en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 10 oktober 2012 tot en met 20 november 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden **inspraakreacties** bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend. Er is geen reactie binnengekomen.

In het kader van het verplichte **vooroverleg**, zoals omschreven in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerp van het bestemmingsplan verzonden naar de belanghebbende externe partijen, waaronder de betreffende rijksdiensten, provincie Overijssel, Veiligheidsregio Twente, Waterschap Regge en Dinkel, Vitens, Gasunie, Kamer van Koophandel en Tennet. Er zijn vijf schriftelijk vooroverlegreacties binnengekomen. De ingebrachte reactie is in dit verslag samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Vooroverleg

Rijkswaterstaat Oost-Nederland

ad 1.1 In de verbeelding van het bestemmingsplan Zuidentree is in de bestemming Verkeer-2 een aanduiding voor een reclamemast opgenomen. Op basis van hoofdstuk 1 van het kader vergunningverlening "Beoordeling van objecten langs auto(snel) wegen" worden binnen het beheersgebied van Rijkswaterstaat geen verwijzingen zonder verkeersbelang, zoals reclameborden, toegestaan. Het verzoek is de aanduiding reclamemast uit de verbeelding te schrappen.

Gemeentelijke reactie

ad 1.1 De betreffende gronden zijn in het bezit van de rijksoverheid. De aanduiding voor een reclamemast is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Omdat een reclamemast op de locatie kennelijk beleidsmatig niet wenselijk is en het tevens niet te verwachten is dat de grondeigenaar binnen 10 jaar een reclamemast op die locatie ontwikkelt, wordt de mogelijkheid voor een reclamemast uit het bestemmingsplan verwijderd.

Provincie Overijssel

2.1 Vanwege de in het plan opgenomen mogelijkheden tot realisering van nieuwe zelfstandige kantoren is het bestemmingsplan van provinciaal belang. Op grond van het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel moet de behoefte aan additioneel aanbod aan nieuwe kantoren zijn aangetoond.

In verband met de kantorenleegstand hebben Provinciale Staten op 14 november 2012 op grond van de 'Kaderstelling Leegstand Kantoren' besloten in te zetten op het niet verder laten toenemen van de kantorencapaciteit en bij voorkeur een afname daarvan. In de Ontwerp actualisatie Omgevingsvisie en –verordening is het voornemen tot aanscherping van het kantorenbeleid opgenomen.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de realisering van nieuwe zelfstandige (grootschalige) kantoren. Welke mogelijkheden er op basis van de geldende

bestemmingsplannen al zijn voor de realisering van nieuwe kantoren, is in het voorliggende plan niet uitgewerkt. Wij sluiten daarom niet uit dat nieuw additioneel kantorenaanbod mogelijk wordt gemaakt ten opzichte van de vigerende planologische situatie. In het kader van voorkantsturing vragen wij een onderbouwing van plannen waarin is voor zien in de realisering van additioneel aanbod aan nieuwe kantoren. Deze onderbouwing zal op vergelijkbare onderwerpen moeten ingaan als een dergelijke kantorenvisie.

Gelet op het voorgaande is ambtelijk afgesproken dat inzicht wordt geboden in de plancapaciteiten op grond van de nu geldende bestemmingsplannen in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan en dat deze nadere onderbouwing ter aanvulling op het voorliggende plan in het kader van het vooroverleg aan ons wordt voorgelegd. Uitgangspunt daarbij is dat de bestaande plancapaciteit van kantoren niet verder toeneemt. Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke reactie

- ad 2.1 De vigerende bestemmingsplannen en het huidige gebruik zijn het uitgangspunt geweest bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan. Het is daarbij niet de intentie geweest de kantoorcapaciteit te laten toenemen ten opzichte van de bestaande planologische rechten. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie zijn is de totale capaciteit aan kantoorruimte in de vigerende plannen en in het voorontwerpbestemmingsplan nogmaals tegen het licht gehouden. Daarbij is gekeken op welke locaties kantoren zijn toegestaan en naar de bouwmogelijkheden (hoogte en bebouwingspercentage) voor die gebieden. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan op een drietal onderdelen aangepast:
- a. Voor alle bedrijfsbestemmingen, gelegen in het zuidelijke deel van het plangebied genaamd Twentepoort, was een mogelijkheid voor zelfstandige kantoren opgenomen. Hoewel dit in eerste opzicht overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan, gold in dit vigerende plan ook het toenmalige 'ABC-beleid'. Dit beleid houdt in dat voor bepaalde gebieden dat alleen bedrijven met een specifieke arbeidsintensiteit en bereikbaarheidsprofiel zijn toegestaan. Deze voorwaarden sluit voor een deel van Twentepoort de mogelijkheid voor zelfstandige kantoren uit. Toepassing van het ABC-beleid is inmiddels niet meer gebruikelijk en deze voorwaarden zijn daarom in het voorontwerp bestemmingsplan geschrapt. Dit had tot gevolg dat in bepaalde gebieden nu alsnog zelfstandige kantoren mogelijk zijn. In het ontwerpbestemmingsplan is dit hersteld en is de vestiging van zelfstandige kantoren hier uitgesloten. Om welke gebieden het betreft is in de bijlage bij dit verslag in kaart weergegeven. Overigens zijn in deze gebieden geen zelfstandige kantoren aanwezig op dit moment.
 - b. In de vigerende bestemmingsplannen geldt voor grote delen een bebouwingspercentage van 65% of 70%. In het verleden zijn voor een aantal percelen vergunningen verleend waarbij dit bebouwingspercentage is overschreden. In lijn hiermee is in het voorontwerp bestemmingsplan voor alle kavels een bebouwingspercentage van 75% bepaald. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit acceptabel. Hiermee is echter ook (onbedoeld) de capaciteit voor kantoren toegenomen. En hoewel het niet te verwachten is dat hiermee ook veel nieuwe

kantoren ontstaan (het gebied leent zich hier niet voor), is deze toename in strijd met het provinciale beleid. In het ontwerpplan zijn de bebouwingspercentages daarom ook weer teruggebracht naar wat in de vigerende plannen staat opgenomen. Uit berekeningen is gebleken dat dit goed mogelijk is omdat het overgrote deel van de percelen voor (aanzienlijk) minder dan de maximale 65% of 70% zijn bebouwd. Voor de percelen die nu een hogere bebouwingspercentage kennen wordt beoordeeld of en op welke wijze dit middels maatwerk planologisch kan worden toegestaan.

- c. Tot slot is het terrein tussen de Nijreessingel en de Weezebeek niet meer in het bestemmingsplan opgenomen. Hiervoor wordt nu een apart bestemmingsplan opgesteld. In dat plan worden de bestaande planologische rechten voor kantoren niet meer opgenomen.

Het resultaat van deze aanpassingen is dat de planologische ruimte voor kantoren niet toeneemt en dat er daarmee geen strijdigheid is met het provinciale beleid. Over deze keuzes is op een aantal momenten overleg geweest met de provincie.

Veiligheidsregio Twente

- 3.1 In de vooroverlegreactie is middels het beoordelen van de risicobronnen binnen het plangebied en het beschrijven van een aantal scenario's uitgebreid ingegaan op de externe veiligheid. Met name is ingegaan op de mogelijke gevolgen van het aanwezige LPG-tankstations, het bedrijf Vivochem en het transport van gevaarlijke stoffen over twee aardgaspijpleidingen en over de A35. In algemene zin kan worden vastgesteld dat vanwege de conserverende aard van het bestemmingsplan 'Zuidentree' er geen wijzigingen in het groepsrisico zullen optreden. De risicobronnen op en nabij het plangebied zijn nader geanalyseerd en geconcludeerd kan worden dat de situatie voldoet aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

Ten aanzien van de aanwezige tankstations is de conclusie dat:

- a. Er reeds voldoende bronmaatregelen zijn genomen;
- b. De bluswatervoorziening niet optimaal is, maar dat de gemeente Almelo al maatregelen voorziet om de bluswatervoorziening bij tankstations te verbeteren;
- c. De aanwezigen binnen het invloedsgebied van de tankstations in principe zelfredzaam zijn en het bestemmingsplan ook geen toekomstige functies met verminderd zelfredzame aanwezigen toestaat. U heeft het initiatief genomen om via het opnemen van een Wro-zone op de planverbeelding te voorkomen dat kwetsbare objecten zich nabij een tankstation kunnen vestigen.

Voor de LPG-tankstations heeft u zich gebaseerd op de tabellen in de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi). Bij alle LPG-tankstations gaat u uit van tabellen voor bestaande situaties. Een bestemmingsplan wordt echter gezien als een nieuwe situatie, waarvoor in principe naar tabel 1 van de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi) wordt verwezen. De afstanden hierin zijn groter dan u hanteert. U geeft echter aan dat u anticipeert op de maatregelen uit het convenant met de LPG-branche, welke ook in het Besluit LPG-tankstations moet worden opgenomen. Onduidelijk is echter wanneer het nieuwe Besluit LPG-tankstations van kracht wordt. Wij adviseren u daarom contact op te nemen met de helpdesk van Infomil.

Gemeentelijke reactie

- ad 3.1 Hoewel er nog onduidelijk is over de het conventant met de LPG-branche, heeft de Raad van State in twee verschillende uitspraken over de verantwoording van het groepsrisico geoordeeld dat uit mag worden gegaan van dit convenant. Mede door het feit dat er veelal gecoate tankwagens rondrijden en er gewerkt wordt met de verbeterde vulslang is hiervan uitgegaan bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Daarnaast is het zo dat het hier gaat om bestaande tankstations en er geen nieuwe situaties mogelijk worden gemaakt. De overige delen uit de vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio worden voor kennisgeving aangenomen.

Waterschap Regge en Dinkel

- 4.1 Het waterschap kan instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan "Zuidentree". Het plan bevat een waterparagraaf waarin de voor het waterschap relevante wateraspecten zoals oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en afvalwater worden genoemd. Verder wordt in alle relevante bestemmingsregels de mogelijkheid gegeven voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. E.e.a. is in overeenstemming met het vigerend beleid van het waterschap Regge en Dinkel.

Gemeentelijke reactie

- ad 4.1 De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gasunie

- 5.1 Op de verbeelding is de regionale aardgastransportleiding N-531-30-KR-23-BB opgenomen. Dit gedeelte van de leiding N-532-30 is in de nabijheid van de Hoeselderdijk gelegen en is buiten beheer. Door deze leiding vindt geen gastransport meer plaats, hierdoor is deze leiding planologisch niet meer relevant. Wij verzoeken u de buiten beheer zijnde aardgastransportleiding van de verbeelding te verwijderen.

Gemeentelijke reactie

- ad 5.1 De betreffende leiding is van de plankaart verwijderd.

Tennet

Binnen de grenzen van het nu ter inzage liggende bestemmingsplan bevindt zich de verbinding: 110 kV-hoogspanningsverbinding Almelo Mosterdpot – Almelo Tusveld. Het bestemmingsplan kan op de volgende punten aangepast worden voor een betere bescherming tegen de omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op een betrouwbare levering van energie:

- 6.1 In de regels **artikel 20.6.1** aanvullen met:
"e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren."
- 6.2 In de toelichting hoofdstuk 7, beschrijving per bestemming, de volgende toevoeging (cursieve tekst) in de volgende zin opnemen:
"De omgevingsvergunning op af te wijken kan alleen worden verleend mits het functioneren

van de leiding of verbinding niet in het geding komt *en vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.*”

Gemeentelijke reactie

- ad 6.1 De genoemde regel is toegevoegd. Vanwege een hernummering van de artikelen is de betreffende toevoeging overigens opgenomen onder artikel 18.6.1 sub e.
- ad 6.2 De genoemde is toegevoegd aan de toelichting, hoofdstuk 7.

Bijlage:

Overzicht vestigingsmogelijkheden voor zelfstandige kantoren. In de grijs gearceerde gebieden was een mogelijkheid voor zelfstandige kantoren (tot 1.500 m²) opgenomen. In het ontwerpplan is deze mogelijkheid niet meer opgenomen.

