

Bestemmingsplan

West – Bedrijventerrein Buitenhaven - Noordbroek

INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|-----------|
| TOELICHTING | 5 |
| 1 INLEIDING | 7 |
| 1.1 ALGEMEEN | 7 |
| 1.2 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN | 7 |
| 1.3 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED | 7 |
| 2 ONDERZOEK | 9 |
| 2.1 INLEIDING | 9 |
| 2.2 VIGERENDE REGELINGEN | 9 |
| 2.3 VERKEERSSTRUCTUUR | 9 |
| 3 MILIEUASPECTEN | 11 |
| 3.1 UITGANGSPUNTEN | 11 |
| 3.2 ONDERZOEK | 11 |
| 3.3 VEILIGHEID EN HULPVERLENING | 11 |
| 4 UITGANGSPUNTEN | 13 |
| 4.1 INLEIDING | 13 |
| 4.2 DOELSTELLING | 13 |
| 4.3 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE | 13 |
| 5 JURIDISCHE OPZET | 15 |
| 5.1 INLEIDING | 15 |
| 5.2 JURIDISCHE SYSTEMATIEK | 15 |
| 5.3 BESCHRIJVING PER BESTEMMING | 16 |
| 5.4 MONUMENTEN | 19 |
| 5.5 ALGEMENE BEPALINGEN | 20 |
| 6 FINANCIËEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID | 22 |
| 7 VOOROVERLEG EN INSPRAAK | 23 |
| VOORSCHRIFTEN | 25 |
| 1 INLEIDENDE BEPALINGEN | 29 |
| ARTIKEL 1 BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN | 29 |
| ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN | 33 |
| 2 BESTEMMINGSOMSCHRIJVINGEN | 34 |
| ARTIKEL 3 BEDRIJFSDOELEINDEN (BD) | 34 |
| ARTIKEL 4 BEDRIJFSDOELEINDEN A (BDA) | 39 |
| ARTIKEL 5 WOONDOELEINDEN A (WDA) | 41 |
| ARTIKEL 6 LANDELIJK GEBIED (LG) | 44 |
| ARTIKEL 7 SPORT EN RECREATIEVE DOELEINDEN (SRD) | 47 |
| ARTIKEL 8 VERKEERSDOELEINDEN (VD) | 48 |
| ARTIKEL 9 SPOORWEGDOELEINDEN (SD) | 49 |
| ARTIKEL 10 TUIN A (TA) | 50 |
| ARTIKEL 11 GROEN (G) | 51 |
| ARTIKEL 12 WATER (W) | 52 |
| 3 ZONEVOORSCHRIFTEN | 53 |
| ARTIKEL 13 ZONE TEN BEHOEVE VAN DE BESCHERMING VAN DE (AARD)GASLEIDING | 53 |
| ARTIKEL 14 ZONE TEN BEHOEVE VAN DE HOOGSPANNINGSLEIDING | 54 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4 | ALGEMENE BEPALINGEN | 55 |
| | ARTIKEL 15 ANTI-DUBBELTELBEPALING | 55 |
| | ARTIKEL 16 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN | 56 |
| | ARTIKEL 17 PROCEDURE WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN | 57 |
| | ARTIKEL 18 PROCEDURE TEN AANZIEN VAN VRIJSTELLINGEN | 58 |
| | ARTIKEL 19 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING | 59 |
| | ARTIKEL 20 ALGEMENE BOUW- EN GEBRUIKSVERBODEN | 60 |
| | ARTIKEL 21 OVERGANGSBEPALINGEN | 61 |
| | ARTIKEL 22 STRAFRECHTELIJKE BEPALING | 62 |
| | ARTIKEL 23 SLOTBEPALING | 63 |
| | BIJLAGEN | 65 |
| | BIJLAGE I: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN | 69 |
| | BIJLAGE II: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN A | 87 |
| | BIJLAGE III: STAAT VAN GELUIDSDOMINANTE INRICHTINGEN | 91 |
| | BIJLAGE IV: MILIEUASPECTEN | 97 |
| | BIJLAGE V: LUCHTKWALITEIT | 127 |
| | BIJLAGE VI: AKOESTISCH ONDERZOEK | 137 |
| | BIJLAGE VII: INSpraakreactienota en vooroverleg | 139 |
| | BIJLAGE VIII: ZIENSWIJZEREACTIENOTA | 151 |

TOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch-planologisch kader te vormen voor de op de bedrijventerreinen "Buitenhaven" en "Noordbroek" gevestigde bedrijven.

Het inmiddels 20 jaar oude geldende bestemmingsplan "West – Buitenhaven" dient te worden aangepast aan de bestaande bedrijvigheid op dit bedrijventerrein.

Het geldende bestemmingsplan "Buitenhaven" is destijds opgesteld om in de voortdurende behoefte van Almelo aan terreinen voor bedrijven, welke gezien hun grootte en/of structuur voor een vestiging op het bedrijvenpark Twente niet in aanmerking kwamen, te voorzien.

Voor het gebied van het bedrijventerrein "Noordbroek" geldt momenteel het uitbreidingsplan Plan in Hoofdzaak.

Dit gebied is destijds niet opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied omdat voor dit gebied het plan "Westelijke Aalderinkshoek" zou worden ontwikkeld. Dit plan is echter niet in procedure genomen.

Tussen beide bedrijventerreinen bevindt zich een gebied met een agrarische functie waar zich een aantal woningen bevindt en een kleinschalig bedrijf. Verder is er in dit gebied sprake van een archeologisch monument de "Schuilenborg".

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "West – Bedrijventerrein Buitenhaven - Noordbroek" bestaat uit de volgende stukken:

- plankaart, schaal 1:1000 (tekeningnummer 22950);
- voorschriften;
- Bijlage I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII (staat van bedrijfsactiviteiten; staat van bedrijfsactiviteiten A, staat van geluidsdominante inrichtingen, milieuaspecten, luchtkwaliteit, akoestisch onderzoek, inspraakreactienota en verslag vooroverleg, zienswijzenreactienota.

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

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

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is aan de zuidkant gelegen aan de rand van de westelijke groene long. Het gebied wordt verder aan de oostkant begrensd door de Weezebeeksingel/Schuilenburgsingel, aan de westkant door het kanaal en aan de noordzijde door het industrieterrein Dollegoor.

Het onderhavige bestemmingsplan zal eveneens een uitbreiding mogelijk maken van het industrieterrein West - Buitenhaven aan de zuidkant van het bedrijventerrein. Deze uitbreiding is mogelijk gemaakt doordat de twee woningen Graslaan 4 en 6 door de gemeente zijn aangekocht. Deze woningen zijn de enige burgerwoningen aan de zuidzijde van het bestaande bedrijventerrein "West Buitenhaven" gelegen.

Doordat deze woningen, na de uitbreiding van het bedrijventerrein zijn gelegen op een gezoneerd bedrijventerrein, en zullen worden aangeduid als bedrijfswoning, wordt ruimte gecreëerd voor een toename van geluid vanaf het bedrijventerrein in zuidelijke richting. In het algemeen kan gesteld worden dat het vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet wenselijk is om woningen op een bedrijventerrein toe te staan. Deze onderhavige (bedrijfs)woningen zullen echter, gezien hun ligging op het gezoneerd bedrijventerrein, geen belemmering opleveren voor de bestaande bedrijven op het Bedrijventerrein Buitenhaven.

Om een goede afbouw richting de westelijke groene long te bewerkstelligen, worden de verworven percelen en een gedeelte van de omgeving bestemd voor lichte bedrijvigheid. De bedrijfswoningen worden als zodanig niet onaanvaardbaar zwaar belast. Derhalve is het gewenst om de woningen Graslaan 4 en 6 niet opnieuw als burgerwoning te bestemmen. Voor deze percelen zal maximaal categorie 3 bedrijvigheid worden toegestaan. Het Structuurplan Almelo zal hierop worden aangepast.

2 ONDERZOEK

2.1 Inleiding

Het noordelijke deel van het onderhavige plangebied, het bedrijventerrein Noordbroek was in de structuurnota van Almelo in 1976 een agrarische functie toegedacht met daarbij de aanwijzing als reserve voor de dienstensector of voor industrieterrein.

Het bestemmingsplan “West-Buitenhaven” is destijds opgesteld om te kunnen voldoen aan de voortdurende behoefte in Almelo aan terreinen voor bedrijven, welke gezien hun grootte en/of structuur niet voor een vestiging op het Bedrijvenpark Twente in aanmerking kwamen.

Aangezien er destijds al langs het Twentekanaal bedrijfsbebouwing aanwezig was en omdat het gebied toen al als randzone geen functioneel en integrerend onderdeel meer uitmaakte van de westelijke groene long, is gekozen voor dit gebied als Industrieterrein “West – Buitenhaven”.

In het in 2004 vastgestelde structuurplan zijn de industrieterreinen “West - Buitenhaven” en “Noordbroek” ook als zodanig aangewezen. Het tussenliggende gebied is gedeeltelijk als overig groen en landelijk gebied en gedeeltelijk als woongebied aangewezen.

2.2 Vigerende regelingen

Voor het onderhavige plangebied gelden tot het van rechtskracht worden van het onderhavige bestemmingsplan de volgende plannen:

- ‘Plan in Hoofdzaak’, vastgesteld op 19 november 1953, goedgekeurd op 4 december 1954;
- Uitbreidingsplan ‘West Buitenhaven’, vastgesteld op 13 september 1984, goedgekeurd op 11 februari 1984;
- Bestemmingsplan ‘Buitengebied’, vastgesteld op 11 oktober 1984, goedgekeurd op 25 maart 1986;
- Uitbreidingsplan ‘Noord, 1950’, vastgesteld op 27 juli 1950, goedgekeurd op 20 augustus 1951.

2.3 Verkeersstructuur

Situering

Buitenhaven en Noordbroek zijn gesitueerd aan de westkant van Almelo. Buitenhaven ligt het meest zuidelijk en is door de Wierdensestraat gescheiden van Noordbroek. Aan de westzijde zijn zowel Buitenhaven als Noordbroek begrensd door het Twentekanaal. Aan de oostzijde vormen de Sluitersveldsingel (voor Noordbroek) en de Weezebeeksingel (voor Buitenhaven) de begrenzing van het gebied. Noordbroek is aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn Almelo - Zwolle/Deventer. Aan de zuidzijde vormt de Graslaan de gebiedsgrens.

Ontsluitingsstructuur

Buitenhaven wordt voor het autoverkeer primair ontsloten via de Buitenhavenweg, die aantakt op de Weezebeeksingel; onderdeel van de stedelijke ring (80 km-regime). Binnen het gebied Buitenhaven vormen de Grintweg, de Buitenhaven-Oostzijde, de Buitenhavenweg (“Geen openbare weg”) en de Steenweg een raster van 50 km-straten, met een korte aantakking van de Klinkerweg.

Noordbroek wordt voor het autoverkeer primair ontsloten via de Schuilenburglaan, die aantakt op de Schuilenburgsingel (stedelijke ring).

De Schuilenburglaan (50 km-weg) vormt als parallelweg van de Schuilenburgweg de primaire ontsluiting van Noordbroek. Het zuidelijkste deel van deze weg is gesloten voor vrachtverkeer.

Aan de noordzijde gaat deze laan via een tunnel onder de spoorlijn naar het (bedrijven)gebied Dollegoor. De Noordbroek is binnen het gebied de enige openbare (doodlopende) weg, die aansluit op de Schuilenburglaan. Drie andere aansluitingen hebben de status van eigen weg.

De Wierdensestraat (80 km-regime) vormt een fysieke en verkeerskundige grens tussen Buitenhaven en Noordbroek; er zijn geen directe aantakkingen vanuit beide gebieden op de Wierdensestraat.

Ter hoogte van de Wierdensestraat is er wel een beperkte autoverbinding tussen Buitenhaven en Noordbroek; Het betreft een doorgang onder de brug over het Twentekanaal, die niet voor vrachtauto's toegankelijk is. Deze passage verbindt de Grintweg met de Schuilenburglaan.

Ter hoogte van de kruising Wierdensestraat/Schuilenburgsingel/Weezebeeksingel bevinden zich twee fietstunnels als verbinding tussen de wijken Buitenhaven en Bellinckhof respectievelijk Noordbroek en Aalderinkshoek.

Via de Graslaan (zuidgrens Buitenhaven) en de Hooilaan (parallelweg van de Weezebeeksingel) hebben fietsers een aantrekkelijke verbinding met de wijk Windmolenbroek.

Ontwikkelingen

In het kader van de aanleg van de rijkswegen 35 en 36 wordt tussen de Schuilenburglaan en de Grintweg een fietstunnel aangelegd onder de Wierdensestraat, ter hoogte van het kruispunt Schuilenburgsingel/Weezebeeksingel/Wierdensestraat.

3 MILIEUASPECTEN

3.1 Uitgangspunten

Visie op duurzame stedelijke ontwikkeling

Bij de herziening van dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van een integrale uitwerking van duurzame ontwerpprincipes. Dit komt tot uiting door:

- te streven naar milieukwaliteit, leefkwaliteit, duurzaamheid en veiligheid;
- een selectieve menging van functies;
- aandacht voor efficiënt intensief en multifunctioneel ruimtegebruik;
- aandacht voor veilige mobiliteit;
- behoud en bescherming van waardevolle landschappelijk elementen;
- aandacht voor een duurzame waterhuishouding;

De gemeentelijke ambities voor wat betreft duurzaam en energiezuinig ontwerpen en bouwen zullen bij nieuwbouwplannen aan de orde gesteld worden.

3.2 Onderzoek

Inleiding

Deze milieuparagraaf is opgesteld aan de hand van:

- de Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen (februari 2003) van de provincie Overijssel;
- het Milieubeleidsplan gemeente Almelo 2001-2005;
- visie op duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen, beleidnota gemeente Almelo (2002);
- het Nationale pakket duurzame stedenbouw, voorjaar 1999, uitgegeven door het nationale Dubo Centrum;
- "het bestemmingsplan als instrument voor duurzame stedenbouw" publicatie van het ministerie van VROM november 1999;
- relevante wettelijke bepalingen.

In het belang van een goede ruimtelijke ordening worden de aspecten: milieukwaliteit, leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid bij de herziening van bestemmingsplannen afgewogen. De ruimtelijke relevante randvoorwaarden worden in dit plan vastgelegd. In bijlage IV wordt nader ingegaan op de afzonderlijke milieuaspecten.

3.3 Veiligheid en Hulpverlening

Inleiding

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) incidenten en rampen. Wanneer er ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en –voorzieningen een incident plaatsvindt, is een effectieve en efficiënte hulpverlening noodzakelijk.

Het bestemmingsplan is getoetst op brandveiligheid aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving.

Afwegingsaspecten

Voor het opstellen van een advies m.b.t. de fysieke veiligheid in het bestemmingsplan Oost “Bedrijventerrein Bornsestraat – Drienemanslanden” zijn een aantal afwegingsaspecten gehanteerd. Deze betreffen:

1. Bebouwing, inrichting van de openbare ruimte en bereikbaarheid;
2. Opslag/productie/verwerking van gevaarlijke stoffen;
3. Transport van gevaarlijke stoffen;
4. Brandweezorgnorm;
5. Bluswatervoorziening;
6. Alarmering van de bevolking (WAS)
7. Samenhang binnen de veiligheidsketen

In bijlage IV zal nader worden ingegaan op de afzonderlijke afwegingsaspecten.

4 UITGANGSPUNTEN

4.1 Inleiding

Aanleiding tot de totstandkoming van het onderhavige bestemmingsplan is geweest de constatering dat de feitelijke situatie in een aantal gevallen afwijkt van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "West - Buitenhaven".

Omdat voor het bedrijventerrein Noordbroek nog geen bestemmingsplan geldt, verdient het aanbeveling om te komen tot een categorie-indeling te komen voor de gevestigde bedrijven.

4.2 Doelstelling

Uitgangspunt is om voor de bedrijventerreinen West - Buitenhaven en Noordbroek te komen tot een actueel bestemmingsplan met een adequate categorie-indeling van de op dit moment aanwezige bedrijven. Het streven is om toch enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Dit gebeurt door niet alleen te kijken naar de huidige stand van zaken, maar eveneens te bezien of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien nog meer ruimte is voor de vestiging van bedrijven dan in de huidige situatie. Bij de indeling in bestemmingscategorieën is hiermee rekening gehouden.

Tevens zijn de woningen aan de Schuilenburglaan en het productiebedrijfje voor lampen, met de bijbehorende bedrijfswoning ingepast. Ook het archeologisch monument is opgenomen.

4.3 Stedenbouwkundige visie

Het bedrijventerrein Buitenhaven – Noordbroek ligt aan de rand van de stad. In het oosten sluit het gebied aan bij de woonbebouwing, in het westen grenst het gebied aan het kanaal. Aan de overkant van het kanaal zal in de toekomst ook een gebied voor bedrijven ontwikkeld worden. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door het spoor, waar aan de overkant ook weer bedrijven liggen. Het bestaande bedrijventerrein Buitenhaven zal in de toekomst in zuidelijke richting uitgebreid worden en de rand van de groene long vorm geven.

Het bedrijventerrein is voor een groot deel al met bedrijfsbebouwing bebouwd, maar het middengedeelte is een "groene zone", waar het archeologische monument onderdeel van uitmaakt. Deze groene ruimte is niet alleen onmisbaar voor de leefbaarheid van het archeologische monument, maar ook een belangrijke buffer tussen de twee gebieden met intensieve bedrijvigheid.

Aan de Schuilenburglaan staan een aantal woningen die, omgeven door groen, de rand van deze groene ruimte vormen.

Het hele gebied kent waardevolle groenstructuren met grotendeels grote bomen. Deze bomensingels zijn echter bepalend voor het stedenbouwkundige beeld van het gebied. Daarbij gaat het in het bijzonder om de karakteristiek van de randen van het gebied. De sterke randen maken de hoge diversiteit aan bebouwing, die vaak verbonden is met minder architectonische kwaliteit, verantwoord. Er zijn grote verschillen aan bebouwingshoogte. In de toekomst is met uitzondering van de nieuwe uitbreiding aan de zuidkant in het hele gebied een hoogte van maximaal 15m toegestaan. Voor het uitbreidingsgebied geldt een maximale hoogte van 10m.

Voor wat betreft de uitbreiding aan de zuidkant is het uit stedenbouwkundig oogpunt belangrijk, om de rand naar de groene long goed vorm te geven. Dit zal in aansluiting op de bestaande boomstructuur door het planten van bomen gebeuren.

5 JURIDISCHE OPZET

5.1 Inleiding

Ingegaan wordt op de wijze waarin de meest gewenste juridische ontwikkeling is vertaald. Het (juridisch deel van het) bestemmingsplan bestaat uit voorschriften en plankaart. De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden, bepalingen omtrent toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De voorschriften zijn verdeeld in drie hoofdstukken.

De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften alsmede de visualisering van de bestemmingen. Op de plankaart worden de bestemmingen weergegeven, met de daarbij behorende harde voorwaarden. Verder is op de plankaart de bedrijfszoning aangegeven.

5.2 Juridische systematiek

Gekozen is voor een flexibele bestemmingsregeling. Op eventuele initiatieven van derden kan worden ingespeeld, terwijl bovendien de rechtszekerheid van derden voldoende gewaarborgd is.

Voor het middengedeelte van het bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde systematiek welke overeenkomt met de bestemmingsplannen voor de woongebieden. Hierbij is uitgegaan van positieve bestemmingen. Hiermee wordt een grote rechtszekerheid beoogd.

Uitgegaan is van positieve bestemmingen. Waar dit wenselijk is geacht – naar gelang het meer of minder ingrijpende karakter – gekozen voor:

1. een vrijstellingsbevoegdheid: deze geldt voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of de omvang de kwaliteit van het milieu in de omgeving kunnen aantasten; het gaat hier dan ook om het in uitzonderingssituaties afwijken van het bestemmingsplan; de vrijstellingsbevoegdheid biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang;
2. de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen inzake de situering, vormgeving en/of maatvoering;
3. wijzigingsbevoegdheid: deze bevoegdheid is opgenomen ten aanzien van de toelating van bedrijven in een hogere categorie en voor het verwijderen van aanduidingen van de plankaart.

De indeling van het onderhavige plan is als volgt:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen, omvat de volgende artikelen:

- Begripsomschrijvingen
- Wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsomschrijvingen, bevat per bestemming een afzonderlijk artikel. De artikelen hebben waar zinvol het volgende stramien:

- Doeleindenomschrijving: specificatie en omschrijving van de op de gronden toegelaten bestemming;
- Bebouwingsbepalingen: regels omtrent bebouwingsvoorschriften;
- Vrijstellingsbepalingen: vrijstellingsbevoegdheid die burgemeester en wethouders toekomt met betrekking tot de bebouwingsvoorschriften;

- Nadere eisen: een aanvullend stelsel van nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen;
- Gebruiksbepalingen: een aanvullende regeling, omtrent het ander gebruik van gronden dan bouwen en omtrent het gebruik van opstallen, eventueel aangevuld met een vrijstellingsmogelijkheid.

Bij de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" is daarnaast gekozen voor 'Beschrijving in Hoofdpijnen'.

Hoofdstuk 3: Zonevoorschriften, bevat voorschriften ten behoeve van de bescherming van de (aard)gasleiding en de hoogspanningsleiding. Het gaat hier om een toegevoegd gebruik waardoor er sprake is van een zogenaamde dubbelbestemming.

Hoofdstuk 4: Algemene Bepalingen, bevat:

- Algemene vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders: het gaat hierbij onder meer om een afwijkingsbevoegdheid van de in de voorschriften gemeten maten en normen met betrekking tot bouwen;
- Een wijzigingsbevoegdheid voor het toelaten van bedrijven van een hogere categorie;
- Algemene gebruiksbeeping: deze bepaling verbiedt alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming, voor zover dit niet onder het overgangsrecht valt;
- Algemene bouw- en gebruiksverboden: deze bepaling geen een bouw- en gebruiksverbod ter plaatse van op de bestemmingsplankaart aangegeven "waardevolle bomen";
- Overgangsbepalingen: voor bouwwerken, die op het moment van ter visielegging van het plan bestaan (of die kunnen worden opgericht volgens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels.

In dit hoofdstuk zijn verder nog een anti-dubbeltelbepaling, procedurebeschrijvingen, de strafrechtelijke bepaling en de titel opgenomen.

5.3 Beschrijving per bestemming

Het bestemmingsplan kent negen bestemmingen, te weten Bedrijfsdoeleinden (BD- B2, - B3, -B4 en -B4 +), Bedrijfsdoeleinden A (BDA), Woondoeleinden A (WDA), Landelijk Gebied (LG), Sport en Recreatieve Doeleinden (SRD), Tuin A (TA), Verkeersdoeleinden (VD), Groen (G) en Water (W)

Verder zijn op de plankaart zones in het kader van de Wet geluidhinder en het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen aangegeven.

Bedrijfsdoeleinden

Binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden is onderscheid gemaakt in vier bestemmingscategorieën te weten, B2, B3, B4 en B4 + .

- Bestemmingscategorie B2 omvat de lichtere bedrijven die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 1 en 2.
- Bestemmingscategorie B3 staat bedrijven toe welke voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 2 en 3.
- Bestemmingscategorie B4 is bedoeld voor bedrijven die voorkomen in de categorieën 2 tot en met 4 van de bijlage.
- Binnen de bestemmingscategorie B4+ zijn de nog zwaardere bedrijven toegestaan welke voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 5, voorzover de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten vermelde 'grootste afstand' niet meer bedraagt dan 500 m.

Ook zijn binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden ontsluitingswegen mogelijk. Na het verlenen van een vrijstelling zijn tevens havens en loswallen e.d. mogelijk. Detailhandel is niet toegestaan.

Binnen deze bestemming is een mogelijkheid opgenomen om vrijstelling te verlenen ten behoeve van de vestiging van een bedrijf/bedrijvigheid in een naast hogere categorie. Voor de toelating van bedrijven/bedrijvigheid uit de categorie 5 is in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Verder is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor die bedrijven/bedrijvigheid welke niet zijn/is vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten maar die naar aard en invloed gelijk zijn/is te stellen met de ter plaatse geldende bestemmingscategorie.

Niet toegelaten op het bedrijventerrein zijn:

- a. Bedrijven/bedrijvigheid welke voorkomen/voorkomt in deze voorschriften behorende Staat van geluidsdominante inrichtingen;
- b. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of geproduceerde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteiten en met uitzondering van activiteiten waarvoor op grond van F, onder 4 van artikel 3 vrijstelling is verleend;
- c. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
- d. bedrijven/bedrijvigheid met open opslag buiten de op de kaart aangegeven gronden waar open opslag is toegestaan;

Bouwhoogte

Ten aanzien van de bebouwing is bepaald dat de gebouwen binnen de bouwvlakken gebouwd dienen te worden. Voor de bouwhoogte gelden de aanwijzingen op de plankaart.

Wat betreft de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een onderscheid gemaakt tussen de maximale hoogte van bouwwerken die binnen danwel buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Er is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor de verhoging van de maximaal toegestane hoogte.

Bebouwingspercentage en afstanden perceelsgrenzen

Als bebouwingspercentage voor de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" wordt voor het gehele gebied uitgegaan van 70%. Dit percentage wordt berekend over het bouwperceel van het bedrijf. Afhankelijk van de benodigde ruimte voor de bedrijfsvoering kan vrijstelling worden verleend voor een hoger bebouwingspercentage.

De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen moet tenminste 3 meter bedragen. Vrijstelling is mogelijk ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrenzen. Met deze bevoegdheid dient echter zorgvuldig te worden omgegaan.

Bij een verzoek tot vrijstelling dient onder meer te worden beoordeeld of het bouwplan voldoet aan eisen van brand- en rampenbestrijding.

Detailhandel

In dit bestemmingsplan is detailhandel in eerste aanleg verboden, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of geproduceerde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteiten.

Onderkend wordt echter dat er detailhandelsbedrijven zijn die uitstekend op het bedrijventerrein passen. Het betreft hier perifere detailhandel in auto's, boten, caravans/tenten en aanhangwagens. Deze detailhandelsbedrijven kunnen na vrijstelling worden toegelaten op het bedrijventerrein.

Bedrijfswoningen

Binnen het plangebied is de bouw van bedrijfswoningen bij recht niet mogelijk gemaakt. Een en ander hangt samen met de milieuhygiënische belemmeringen in het gebied.

Binnen deze bestemming is sprake van drie bestaande bedrijfswoningen. Deze zijn met de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan" op de kaart aangegeven.

Bedrijfsdoeleinden A

Naast de genoemde zones is de bestemming Bedrijfsdoeleinden A opgenomen. Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van het aan de Schuilenburglaan bevestigde productiebedrijfje voor lampen. Op deze bestemming zijn bedrijven toegestaan welke voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 1. Het ter plaatse gevestigde bedrijf is echter een categorie 3 en heeft derhalve de aanduiding "lampenfabriek toegestaan" gekregen.

De formulering van deze bestemming is conform de Bedrijfsdoeleinden A bestemming welke is opgenomen in de bestemmingsplannen voor de woongebieden.

Woondoeleinden

De bestemmingsplanregeling gaat uit van de handhaving van de bestaande woningen binnen het onderhavige plangebied.

De bestemming Woondoeleinden A maakt grondgebonden woningen mogelijk. De bestaande woningen aan de Schuilenburglaan zijn ingepast. De woningen bevinden zich binnen het op de plankaart aangegeven bouwblok.

Landelijk gebied

De gronden met de bestemming Landelijk Gebied zijn bestemd voor het agrarisch gebruik als primaire functie, de versterking van landschapswaarden, ontsluitingswegen ten behoeve van het bestemmingsverkeer en waterlopen uitoefening van de landbouw, voor het behoud en/of herstel van de natuurwaarden, cultuurwaarden alsmede de relaties tussen de natuur- en cultuurwaarden met dien verstande dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw behouden blijven. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Ten behoeve van het archeologisch monument is een aanduiding op de kaart opgenomen. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Sport en Recreatieve Doeleinden

Door middel van de bestemming Sport en Recreatieve Doeleinden worden gebouwen ten behoeve van de hondendressuur mogelijk gemaakt.

Verkeersdoeleinden

Aan de in dit plangebied opgenomen wegen is, voorzover zij niet vallen onder de bestemming Bedrijfsdoeleinden, de bestemming Verkeersdoeleinden toegekend. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoeld voor de hoofdontsluiting van bedrijventerreinen en de in het middengedeelte gelegen woningen.

Tevens zijn op deze bestemming bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval mogelijk. Daarnaast zijn op deze bestemming verblijfsgebieden en de daarbij behorende verhardingen, groenvoorzieningen e.d. te realiseren.

Spoorwegdoeleinden

De bestemming Spoorwegdoeleinden is uitsluitend bestemd voor het railverkeer. De binnen dit plangebied aanwezige spoorweg is een zogenaamd

Water

In het plan is de bestemming Water opgenomen voor waterlopen ten dienste van de waterhuishouding. De aanleg van bruggen, sluizen en andere waterbouwkundige bouwwerken met de daarbij behorende groenvoorzieningen en verhardingen is mogelijk.

Tuin

De bestemming Tuin is geprojecteerd voor de woningen en vormt in deze gevallen de voortuin bij de woningen.

Groen

Aan de structurele groenvoorzieningen is de bestemming Groen toegekend. Speelvoorzieningen, waterpartijen, waterbergingen, kunstwerken ten behoeve van de waterbeheersing, voet- en fietspaden kunnen binnen deze bestemming worden aangelegd.

Zone ten behoeve van de bescherming van de (aard)gasleiding

In het plangebied komt een aardgasleiding voor. In verband hiermee is een minimale bebouwingsafstand opgenomen waarbinnen geen bebouwing mag worden opgericht. Waar op de plankaart een hoofdbestemming samenvalt met de medebestemming "Zone ten behoeve van de bescherming van de (aard)gasleiding" geldt primair het bepaalde ten aanzien van de medebestemming. De bepalingen met betrekking tot de hoofdbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de medebestemming.

In de richtlijn van het ministerie VROM "zonering rond hogedrukaardgasleidingen" is voor aardgasleidingen een toetsingsafstand opgenomen. Voor de waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding is de breedte van de medebestemming gelijk aan de vrijwaringszone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Zone ten behoeve van de hoogspanningsleiding

In het plangebied komt een hoogspanningsleiding voor van 110 kV. In verband hiermee is een minimale bebouwingsafstand opgenomen waarbinnen geen bebouwing mag worden opgericht. Waar op de plankaart een hoofdbestemming samenvalt met de medebestemming "Zone ten behoeve van de hoogspanningsleiding" geldt primair het bepaalde ten aanzien van de medebestemming. De bepalingen met betrekking tot de hoofdbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de medebestemming.

In de zonevoorschriften is een afstand ter weerszijden van deze leiding genoemd waarbinnen een bouwverbod geldt ter bescherming van de hoogspanningsleiding enerzijds en het woon- en leefmilieu anderzijds. De afstanden aan weerszijden van de hoogspanningsleiding zijn gebaseerd op het advies van de Staatsecretaris van het ministerie van VROM met betrekking op hoogspanningslijnen. Hieruit volgt dat de indicatieve zone 50 meter bedraagt, gerekend over de grond vanuit het hart van de hoogspanningslijn.

5.4 Monumenten

Het Verdrag van Malta voorziet in de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Uitgangspunt is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijft. Planologische bescherming kan geboden worden door een aanlegvergunningstelsel op te nemen in het bestemmingsplan. Het opnemen van een aanlegvergunningstelsel moet

noodzakelijk zijn en strekken ter bescherming van de bestemming die in het plan aan het terrein is gegeven.

Binnen het plangebied bevinden zich twee rijksmonumenten, te weten het pand Schuilenburglaan 7 en een archeologisch monument aan de Schuilenburglaan. Het landhuis Schuilenburglaan 7 is van architectuurhistorisch belang vanwege de letterlijk gekopieerde Engelse landhuisstijl, de hoge kwaliteit van het architectonisch ontwerp, het bijzondere materiaalgebruik aan zowel exterieur als interieur, de hoge mate van gaafheid van het exterieur en de gave interieuronderdelen. Het archeologisch monument aan de Schuilenburglaan is een terrein van zeer hoge archeologische waarde (beschermd) met de resten van de voormalige burcht Schuilenburg of Schulenburg. De burcht is in 1227 afgebroken. Het complex heeft nu een ovale vorm van circa 220 bij 110 meter en wordt omgeven door een gracht. Het complex steekt ongeveer 1 tot 3 meter boven het maaiveld uit. Deze rijksmonumenten zijn met een aanduiding "rijksmonument" en "archeologisch monument" zichtbaar gemaakt op de plankaart.

5.5 Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene vrijstellingsbepalingen

In dit artikel is een aantal regels 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 voorschriften opgenomen, dan wel op de kaart 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.

Met het oog op de noodzaak eventuele geringe overschrijdingen van de bouwgrens mogelijk te maken, is een, voor met name genoemde delen van een bouwwerk, vrijstellingsbevoegdheid opgenomen tot een overschrijding van de bouwgrens met maximaal 1,5 meter.

Wijzigingsbevoegdheid

Op grond van deze bevoegdheid kunnen zwaardere bedrijven (categorie 5) alsnog in het plan worden toegelaten. De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is nadrukkelijk aan voorwaarden verbonden.

Verder kunnen op grond van deze bevoegdheid op de plankaart aangegeven aanduidingen worden verwijderd.

Procedurevoorschriften

In de artikelen 17 en 18 zijn procedurebepalingen opgenomen ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid en de vrijstellingsbevoegdheid.

Algemene gebruiksbeepaling

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de doeleindenomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met het bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan mag worden voorgezet. Wijziging van het strijdig gebruik is uitsluitend mogelijk indien de afwijking niet wordt vergroot. Het bepaalde in lid 3 (de zogenaamde 'toverformule') is, ondanks het subjectieve karakter ervan, in de voorschriften opgenomen omdat constante jurisprudentie dat vereist.

Algemene bouw- en gebruiksverboden

Deze bepaling is opgenomen ter bescherming van de op de plankaart aangegeven 'waardevolle bomen'.

Overgangsbepaling bouwwerken

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan op het tijdstip van de tervisielegging van het bestemmingsplan, is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding dan wel gedeeltelijke vernieuwing van deze bebouwing is mogelijk gemaakt. Volledige herbouw is uitsluitend mogelijk indien het bouwwerk door de calamiteit verloren is gegaan.

Strafrechtelijke bepaling

Het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksbeepaling is, op grond van artikel 1a, onder 2^o van de Wet op de economische delicten strafbaar gesteld. Strafrechtelijke sancties zijn hierdoor mogelijk.

6 FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Voor de zuidelijke uitbreiding van het bedrijventerrein Buitenhaven is nog geen definitieve exploitatiebegroting opgesteld.

Op basis van een globale raming wordt een sluitende exploitatie verwacht, rekening houdend met een bijdrage van de Algemene Dienst in de verwervingskosten van rond 5 hectare (westelijke) groene long.

Van de 4 hectare bedrijventerrein is naar verwachting 63 procent uitgeefbaar; de inmiddels verworven panden Graslaan 4 en 6 worden als "woningen bij bedrijven" op de markt gebracht.

Inmiddels is met eigenaren van het Tuincentrum "De Weezebeek" overeenstemming bereikt over aankoop van het bedrijf¹ en de verkoop van circa 0,5 hectare bedrijfsterrein en het pand Graslaan 4.

¹ Gelegen ten oosten van de Weezebeeksingel.

7 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

Vooroverleg

Het plan wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie, Waterschap Regge en Dinkel en alle diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het geding zijn. De resultaten van het vooroverleg zijn opgenomen in bijlage VII "Inspraakreactie en vooroverleg".

Inspraak

Op grond van het bepaalde in de Inspraakverordening gemeente Almelo zijn ingezetenen bij de ontwikkeling van het plan betrokken. Het voorontwerp bestemmingsplan "West – Bedrijventerrein Buitenhaven - Noordbroek" heeft vanaf 12 januari 2005 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Tevens is er op 12 januari 2005 inloopmiddagen/avonden georganiseerd.

Gedurende deze termijn van ter inzagelegging zijn zowel mondelinge als schriftelijke inspraakreacties kenbaar gemaakt, welke in het ontwerpbestemmingsplan "West – Buitenhaven - Noordbroek" zijn verwerkt dan wel zijn voorzien van een gemeentelijke reactie. De binnengekomen inspraakreacties zijn samengevat in de bij het bestemmingsplan behorende bijlage VII "Inspraakreactienota en vooroverleg". Tevens zijn in deze bijlage de letterlijke gemeentelijke reacties op deze inspraakreacties terug te vinden. Deze inspraakreactienota is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan "West – Bedrijventerrein Buitenhaven – Noordbroek" heeft vanaf 29 maart 2006 tot en met 9 mei 2006 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingekomen. De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten. Het verslag van deze hoorzitting treft u in bijlage VIII als onderdeel van de zienswijzenreactienota. Tevens zijn in deze bijlage de gemeentelijke reacties op de ingediende zienswijzen terug te vinden.

