

Gemeente Borne

**Bestemmingsplan
'Bedrijventerrein Molenkamp'**



Rapportnummer: 126X00207.2775

Datum: november 2008

Contactpersoon
opdrachtgever: mevrouw Suzanne Swart-Beekhuis

Projectteam BRO: Wim de Ruiter

Concept:

Voorontwerp: 16 februari 2005

Ontwerp: maart 2008

Vaststelling: 11 november 2008

Trefwoorden: -

Beknopte inhoud: Bestemmingsplan, Borne, Bedrijventerrein Molenkamp

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel van het plan	5
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.4 Leeswijzer	5
DEEL A – VISIE	
2. BEHEER- EN ONTWIKKELINGSVISIE	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Bebouwingsmogelijkheden	9
2.3 Gebruiksmogelijkheden	12
3. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	15
3.1 Inleiding	15
3.2 De bestemmingen	15
3.2.1 De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden -B-'	15
3.2.2 De bestemming 'Woondoeleinden' –W-	17
3.2.3 De bestemming 'Agrarisch gebied'	22
3.2.4 De bestemming 'Verkeersdoeleinden'	22
3.2.5 De bestemming 'Spoorwegdoeleinden'	23
3.2.6 De bestemming 'Groenvoorzieningen'	23
3.2.7 De dubbelbestemming 'Beschermingszone leidingen'	24
DEEL B - VERANTWOORDING	
4. BESCHRIJVING EN ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Historie en ontstaansgeschiedenis	27
4.3 Een functionele kenschets van het plangebied	29
4.4 Een stedenbouwkundige kenschets van het gebied	33
4.4.1 Inleiding	33
4.4.1 Structuurdragers	35
4.4.2 Deelgebieden	37

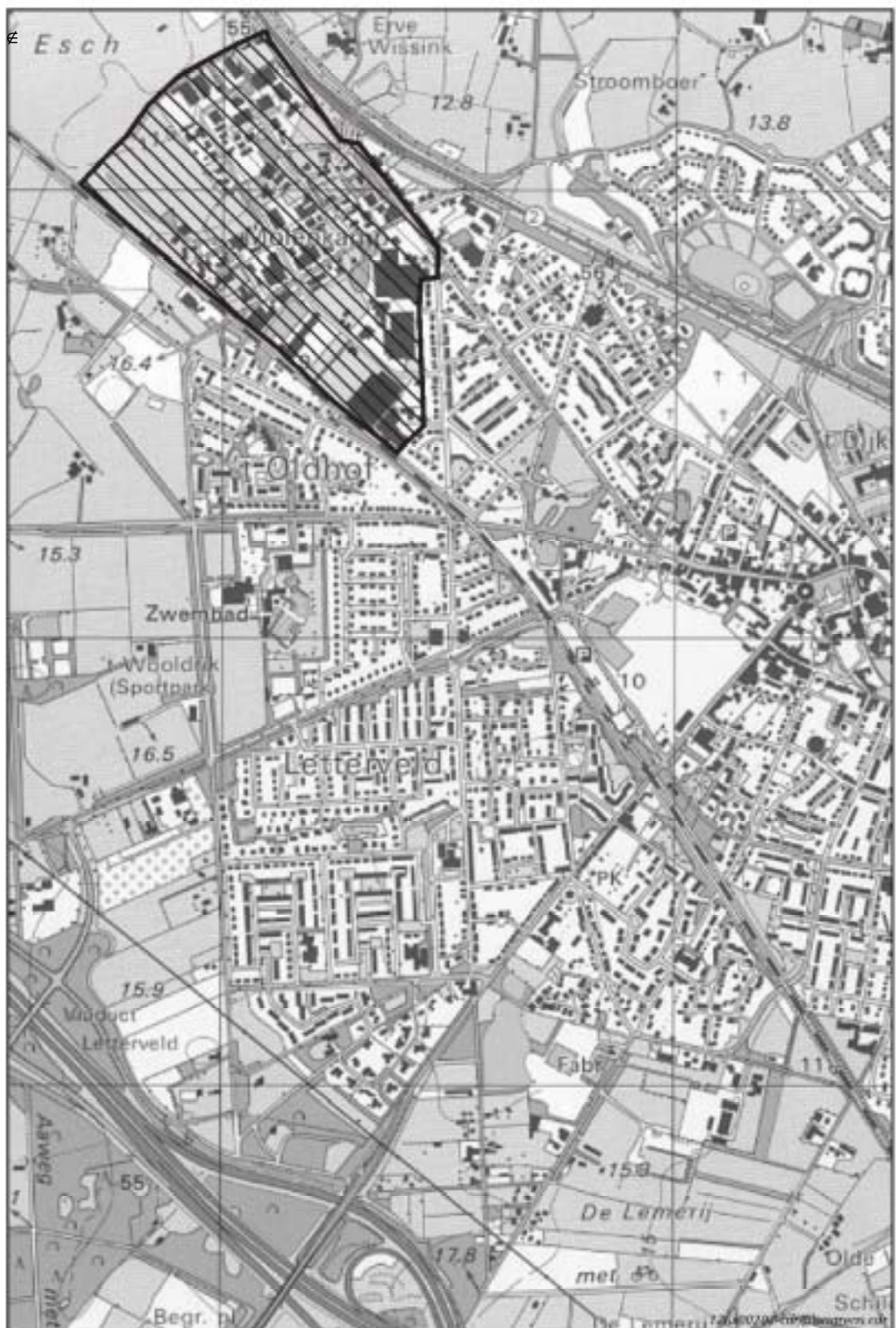
5. VERANTWOORDING VAN DE JURIDISCHE SYSTEMATIEK	49
5.1 Onderdelen van het bestemmingsplan in juridisch opzicht	49
5.2 De indeling van de planvoorschriften	49
5.3 De handhaafbaarheid van bestemmingsplannen	52
5.4 Geldende bestemmingsplannen	53
6. MILIEUASPECTEN	55
6.1 Geluidhinder	55
6.2 Milieuhinder	55
6.3 Bodemkwaliteit	59
6.4 Archeologie	61
6.5 Waterhuishoudkundige aspecten	62
6.6 Externe veiligheid	65
6.6.1 Inleiding	65
6.6.2 Gevolgen voor dit bestemmingsplan	66
6.7 Luchtkwaliteit en stank	67
6.8 Flora en Fauna	67
7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	71
8. VERSLAG VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG	73
8.1 Algemeen	73
8.2 Wettelijk vooroverleg	73
8.3 Inspraak	73

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Het envelop-principe
- Bijlage 2 Algemeen toetsingskader bijzondere bepalingen
- Bijlage 3 Inventarisatielijst / kaart (PM)
- Bijlage 4 Verslag vooroverleg
- Bijlage 5 Verslag inspraak

Separate bijlage:

- € Luchtkwaliteitonderzoek bedrijventerrein Molenkamp – toetsing bestemmingsplan aan Besluit luchtkwaliteit, 9 november 2007, Royal Haskoning.



Plangrens

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Borne heeft momenteel ruim driehonderd bestemmingsregelingen. Deze (veelal) kleine plannetjes liggen als een lappendeken over de gemeente heen. Dit is voor de burger niet duidelijk. In het ene plan mag iets wél wat in het andere plan uitdrukkelijk verboden is. Om deze ongewenste situatie op te lossen heeft de gemeente Borne besloten tot het actualiseren van alle bestemmingsplannen binnen de bebouwde kom. Er zal teruggedaan worden van ruim driehonderd naar ongeveer 13 bestemmingsplannen, allen met dezelfde opzet. Na het actualiseren moet het voor iedere burger direct inzichtelijk zijn wat hij of zij wél en juist niet mag op eigen terrein.

1.2 Doel van het plan

Het doel van dit plan is *beheer* van de huidige situatie. Er wordt echter niet zonder meer overgegaan op het positief bestemmen van alles wat aangetroffen wordt in het gebied. Uit inventarisatie en analyse moet blijken welke functies wél en welke juist niet gehandhaafd kunnen blijven. De, ten tijde van tervisielegging, geldende bestemmingsplannen gelden als basis voor het voorliggend bestemmingsplan.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt tussen de Rondweg, de Molenkampsweg en de spoorlijn Almelo-Enschede in.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen. Deel A geeft de visie voor het plangebied weer en de wijze waarop deze in de voorschriften is verwerkt. Het vormt dan ook de kern van de toelichting. Om een indruk te krijgen van de doelen van het plan en van de gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen het plangebied is het lezen van deel A voldoende.

Deel B (verantwoording) geeft de achtergrond, toelichting en motivering op de gemaakte keuzes weer, die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. In dit deel komen achtereenvolgens aan de orde:

- € Beschrijving en analyse van het plangebied;
- € Verantwoording van de juridische systematiek;
- € Milieuaspecten;
- € Financieel-economische haalbaarheid;
- € Verslag inspraak en vooroverleg.

Wanneer een meer diepgaande indruk van het plangebied en plankeuzes gewenst is, is het lezen van dit deel aan te raden. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen daarbij onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

DEEL A – VISIE

2. BEHEER- EN ONTWIKKELINGSVISIE

2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Molenkamp' is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op behoud van de huidige functies en structuur en dat er weinig veranderingen in het gebied aan de orde zijn. Wel zullen waar mogelijk de gebruiksmogelijkheden van het bedrijventerrein worden verruimd. In dit hoofdstuk wordt uiteen gezet wat de beheeruitgangspunten zijn voor het bedrijventerrein Molenkamp.

2.2 Bebouwingsmogelijkheden

Binnen de, ten tijde van tervisielegging van het voorliggende plan, vigerende bestemmingsplannen gelden er meerdere bebouwingsmogelijkheden op het bedrijventerrein. Met een nieuw op te stellen bestemmingsplan wordt er één juridische regeling voor het hele bedrijventerrein geformuleerd. De uitgangspunten voor deze regeling worden hieronder besproken.

Afstand bouwvlak tot voorste perceelsgrens

Binnen de vigerende plannen zijn er verschillende afstanden aangehouden tussen de bouwgrens en de voorste perceelsgrens. Hierdoor is het profiel van 'gevel tot gevel' op papier erg wisselend.

De hiervoor genoemde wisselende profielen zijn in de praktijk niet direct herkenbaar. Bovendien is het niet helemaal te herleiden waarom er in de vigerende plannen voor wisselende profielen is gekozen.

Het hele bedrijventerrein heeft een zelfde soort karakter en uitstraling. Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen om eenduidigheid aan te brengen in de afstand tussen het bouwvlak en de voorste perceelsgrens. Deze is in de meeste gevallen gelegd op 5 meter. Daar waar sporadisch deze grens wordt overschreden door bestaande bebouwing, is de bouwgrens strak om de bestaande bebouwing heen gelegd. De bouwgrenzen lopend parallel aan de Prins Bernhardlaan, de Molenkampsweg en de spoorlijn/Beerninksweg zijn gebaseerd op de geldende plannen. Hier is vanwege de nabijheid van woningen het opschuiven van gebouwen richting deze woningen niet acceptabel.

Via vrijstelling is het mogelijk om de bouwgrenzen richting de openbare weg onder voorwaarden (zie artikel 12, lid 7 van de voorschriften) te overschrijden. Deze over-

schrijding mag alleen plaatsvinden als daar kwalitatieve redenen voor zijn: bijvoorbeeld het verfraaien of toevoegen van een representatief kantoorgedeelte of kantoor.

Eén en ander betekent, dat de bestaande mogelijkheden gehandhaafd of verruimd worden met het voorliggende bestemmingsplan.

De minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt 3 meter. Zo blijft het bedrijf van alle kanten goed bereikbaar (mede in verband met de brandveiligheid).

Bouwhoogten

Geldende regeling

Voor de percelen aan de Ambachtsweg is in het vigerende bestemmingsplan een maximale goothoogte van 9 m¹, respectievelijk 4 m¹ opgenomen. De aanwezige bebouwing heeft een platte dakafdekking, waardoor de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 9 m¹. Een uitzondering hierop vormen de aanwezige bedrijfswoningen in het gebied. Deze woningen hebben tevens een bouwhoogte van maximaal 9 m¹, de goot van deze woningen ligt echter aanzienlijk lager; bij de meeste woningen tussen de eerste en de tweede bouwlaag. De maximale goothoogte voor deze woningen bedraagt in dit bestemmingsplan 6 m¹. De overige bebouwing op het bedrijventerrein mag volgens de vigerende bestemmingsplannen niet hoger zijn dan 9 m¹.

Nieuwe regeling

Gezien het karakter van het gehele terrein is er voor gekozen de maximale toegestane bouwhoogte van bedrijfsgebouwen te uniformeren en aan te passen aan de eisen van deze tijd. Daarom is er voor het gehele bedrijventerrein een maximale bouwhoogte van 10 m¹ aangehouden. Uitzondering hierop vormt het stuk grond nabij de woningen aan de Gildestraat. Daar is 'een bijzondere regeling van toepassing', wat o.a. inhoudt dat de maximale bouwhoogte 6 meter bedraagt.

Voor de bedrijfswoningen geldt een maximale goothoogte van 6 m¹ en een maximale bouwhoogte van 10,5 m¹.

Verdichtingsmogelijkheid

Het bedrijventerrein Molenkamp is relatief krap opgezet. De meeste bedrijven gebruiken het bedrijfskavel efficiënt. De gebouwen staan dicht op elkaar en de onbebouwde ruimte wordt intensief gebruikt. Afhankelijk van het type bedrijvigheid wordt deze onbebouwde ruimte gebruikt als parkeer- of stallingsruimte voor voertuigen of als opslagruimte. De verdichtingsmogelijkheden moeten daarom voornamelijk gezocht worden op het slimmer organiseren van bedrijven op de kavel. Zo kunnen kleine, verspreid staande gebouwtjes worden geconcentreerd waardoor de

ruimte efficiënt gebruikt wordt. Ook kunnen bedrijfsprocessen aangepast worden zodat er zo efficiënt mogelijk van de beschikbare opslagruimte gebruikt gemaakt kan worden. Gezien de reeds hoge bebouwingsintensiteit op het terrein zijn groot-schalige uitbreidingen niet meer mogelijk. Wel is het met de ruimere bebouwingsgrenzen mogelijk om delen uit te breiden. Ook is het bebouwingspercentage van het bouwvlak in dit bestemmingsplan gesteld op maximaal 60%. Voor sommige delen van het bedrijventerrein is dit een verhoging ten opzichte van de huidige situatie. Dit, in combinatie met een groter bouwvlak, levert ruimere bebouwingsmogelijkheden op. Wel zal bij uitbreiding van bebouwing voldaan moeten worden aan in de voorschriften opgenomen parkeernormen. Dit om parkeerproblemen op de openbare weg te voorkomen en de doorstroming van het verkeer te garanderen.

Aan de westzijde van het bedrijventerrein, rondom de Ambachtstraat, is wat meer 'lucht' in de verkaveling. Dit kan echter verklaard worden omdat dit gebied de meest recente uitbreiding van Molenkamp ligt en nog niet alle bedrijven zijn begonnen met het realiseren van de bebouwing. Het bestemmingsplan biedt in deze zone de mogelijkheid om rondom de aanwezige structuur bedrijfsbebouwing te realiseren.

Op het bedrijventerrein bevinden zich nog enkele groenstructuren, die dateren uit de tijd van vóór het realiseren van het bedrijventerrein. Om de verdichtingsmogelijkheden (zuinig ruimtegebruik) te vergroten is besloten om het groen grenzend aan de achterpercelen van de bedrijven aan de Ambachtstraat en de Hanzestraat te bestemmen tot bedrijventerrein. Het afscherpende groen richting het buitengebied aan de noordwestzijde van het bedrijventerrein dient bewaard te blijven. Verder blijven de tuinen behorende bij de woningen aan de Prins Bernhardlaan 65 en 67 en de Gildestraat 10 ongemoeid en een strookje groen aan de Prins Bernhardlaan, ter bescherming van het uitzicht van tegenover gelegen woningen. Ook blijft het groen aan de Hanzestraat en de zuidzijde van de Gildestraat gehandhaafd. Uit een inventarisatie (in het kader van het gemeentelijk groenbeleidsplan) blijkt dat het hier gaat om waardevol groen.

Jonge Poerink terrein

Het bedrijf Ashworth Jonge Poerink B.V. (metaalbewerkingsbedrijf) had de bedrijfsactiviteiten aan de Prins Bernhardlaan te Borne beëindigd. Het bedrijf is echter weer terug gekomen naar het bedrijventerrein Molenkamp. Het bedrijfsterrein wordt niet meer geheel gebruikt voor bedrijfsactiviteiten. Zodoende ontstaat ruimte om de noordzijde van het terrein parallel aan de Prins Bernhardlaan op een andere manier in te vullen. Over de mogelijkheden voor woningbouw op deze vrijkomende gronden wordt momenteel overleg gevoerd.

Het gehele terrein heeft een bedrijfsbestemming gekregen. Qua milieuzonering is rekening gehouden met de omliggende woningen. Verder zijn de bouwgrenzen uit het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen.

Zodra er meer duidelijkheid is over de hierboven genoemde woningbouw zal een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen worden.

Perceel naast Gildestraat 9

Bij de gemeente is een verzoek binnengekomen van de bewoner van het pand aan de Prins Bernhardlaan 67 om een aantal bijgebouwen op zijn perceel af te breken en daarvoor in de plaats direct grenzend aan het bedrijventerrein een bedrijfshal te bouwen ten behoeve van de opslag van de goederen. De gemeente heeft dit verzoek gehonoreerd, omdat de bijgebouwen een rommelige aanblik geven. Wel bedraagt de maximale hoogte van de bedrijfshal 6 meter gelet op de nabijheid van karakteristieke hoofdbebouwing. Ook dient het gebruik van de hal beperkt te blijven tot opslag.

Hoofdwegenstructuur Borne

Momenteel wordt binnen de gemeente Borne gewerkt aan de uitwerking – in de vorm van een nadere tracéstudie, MER en bestemmingsplan – van de hoofdwegenstructuur als opgenomen in het Structuurplan Uitbreiding Borne. In de nadere tracéstudie wordt ook de mogelijkheid onderzocht van een tracé over het bestaande bedrijventerrein Molenkamp.

Het zal nog enige tijd duren voordat duidelijkheid ontstaat of en zo ja in welke vorm de nieuwe rondweg over het bedrijventerrein gaat lopen. Daarom is deze ontwikkeling niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Nadat een definitieve beslissing over de hoofdwegenstructuur is genomen zal een aparte bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

2.3 Gebruiksmogelijkheden

Bedrijfswoningen en burgerwoningen

Op het bedrijventerrein bevinden zich veel bedrijfswoningen. Aan de Prins Bernhardlaan zijn enkele burgerwoningen aanwezig. Alle woningen zijn positief bestemd.

De aanwezigheid van deze woningen beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijvigheid op Molenkamp. Dit komt met name tot uiting bij de milieuvergunningverlening. Bedrijfswoningen gelegen op een bedrijfsperceel worden in het kader van een milieuvergunning als onderdeel van de inrichting gezien en niet meegenomen bij de vergunningverlening. Naastgelegen bedrijfswoningen en burger-

woningen zijn gevoelige objecten en worden wel als zodanig bij de vergunningverlening betrokken. Bij die beoordeling maakt het niet uit of het om een bedrijfswoning gaat dan wel een burgerwoning.

Om de ontwikkelingsmogelijkheden op het bedrijventerrein niet verder te beperken is ervoor gekozen om in de toekomst geen (bedrijfs)woningen meer op het bedrijventerrein toe te staan. In de geldende bestemmingsplannen is dit (al dan niet na vrijstelling) nog wel mogelijk.

Toegestane bedrijfsactiviteiten

Het bedrijventerrein grenst aan de woonwijken 'Vogelbuurt' en 'Letterveld Noord'. Uit het oogpunt van leefbaarheid is het gewenst om de hinder van bedrijven voor de woningen in deze wijken tot een minimum te beperken. Aan de andere kant dienen de bestaande bedrijven niet in hun activiteiten beperkt te worden en dienen ook de ontwikkelingsmogelijkheden op het terrein zo groot mogelijk te zijn.

Verder dient rekening gehouden te worden met de bedrijfswoningen en burgerwoningen op het bedrijventerrein zelf. Met deze woningen behoeft naar de mening van de gemeente minder rekening te worden gehouden bij het toestaan van bedrijfsactiviteiten als de woningen gelegen in de nabijgelegen woonwijken. Achterliggende gedachte is dat op het bedrijventerrein de nadruk ligt op het voeren van een bedrijf. De aanwezige woningen zijn veelal bedrijfswoningen. Het wordt geacht bekend te zijn, dat woningen op een industrieterrein aan meer invloeden van bedrijven worden blootgesteld dan woningen daarbuiten. Bij de milieuvergunningverlening aan bedrijven wordt hier rekening mee gehouden.

Het bedrijventerrein is voorzien van een 'milieuzonering'; daar waar het bedrijventerrein grenst aan woningen is een lichtere vorm bedrijvigheid toegestaan dan elders (in paragraaf 6.2 wordt hier verder op ingegaan).

Uit de inventarisatiegegevens is gebleken dat juist op gronden grenzend aan Vogelbuurt en Letterveld Noord bedrijven voorkomen, die hier op grond van de milieuzonering niet mogelijk zouden zijn. Besloten is om de bedrijven, die voor de goedkeuringsdatum van het geldende bestemmingsplan 'Industrieterrein Molenkamp' aanwezig waren positief te bestemmen. Het gaat om de bedrijven:

- € Bons en Evers, voor zover gelegen aan de Industriestraat 5;
- € het bedrijf Brok aan de Molenkampsweg 19.

Alle overige bedrijven vallen onder het overgangsrecht, voor zover ze tot een zwaardere milieucategorie behoren dan op de plankaart is aangegeven. Overigens laat het bestemmingsplan via vrijstelling onder voorwaarden een zwaardere categorie bedrijven toe als op de plankaart aangegeven. Wel zullen die bedrijven moeten aantonen, dat zij naar aard en invloed geen onevenredige milieubelasting opleveren

voor de omgeving. Dit kan gebeuren aan de hand van de milieuvergunning van het bedrijf.

3. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

3.1 Inleiding

Het gemeentelijk beleid voor het plangebied, zoals verwoord in het vorige hoofdstuk, is vertaald in voorschriften. Daarbij is geprobeerd een flexibel stelsel van regels te ontwikkelen zonder daarbij tekort te doen aan eisen van rechtszekerheid.

Gekozen is voor zo min mogelijk bestemmingen. Het bestemmingsplan bevat normatieve bepalingen, die bindend zijn voor zowel de overheid als de burger. Het is voor beide partijen van groot belang, dat de plankaart en de voorschriften duidelijke informatie verschaffen. Door te kiezen voor zo weinig mogelijk bestemmingen wordt de leesbaarheid en duidelijkheid van zowel de plankaart als de voorschriften vergroot. Een leesbaar en duidelijk plan zorgt voor een plan, dat goed te handhaven is.

In de volgende paragrafen worden kort de verschillende bestemmingen van onderhavig plan toegelicht. Steeds wordt per bestemming aangegeven wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn.

Voor een toelichting op de algemene juridische systematiek wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Daarin wordt ook kort de afzonderlijke onderdelen van het bestemmingsplan toegelicht.

3.2 De bestemmingen

3.2.1 De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden -B-'

Gebruiksmogelijkheden

De meeste in het plangebied voorkomende bedrijven zijn positief bestemd. Binnen het plangebied is een 'bedrijfszoning' aangebracht, op grond van de milieucategorieën. Voor een onderbouwing daarvan wordt verwezen naar paragraaf 6.2 van deze toelichting.

Enkele bedrijven, die volgens de Lijst van bedrijfsactiviteiten tot een zwaardere categorie behoren dan acceptabel is gelet op de nabij gelegen woningen, vallen onder het overgangsrecht. Zij waren ook al niet toegestaan conform het nu geldende bestemmingsplan (zie ook paragraaf 2.3),

Teneinde een te starre arbitraire lijst van bedrijfsactiviteiten te voorkomen, is bepaald dat na vrijstelling ook bedrijven uit een hogere categorie toelaatbaar zijn, mits deze

qua aard en omvang geacht worden te vallen onder de hiervoor genoemde categorieën.

Deze regeling maakt het mogelijk bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten toe te laten, die niet in de lijst zijn genoemd of die in een hogere categorie voorkomen, maar waarvan de milieubelasting gelijkwaardig kan worden geacht aan de toegelaten categorieën. Het is namelijk mogelijk, dat de milieubelasting van een bepaald bedrijf of bedrijfsactiviteit door ter plaatse aanwezige omstandigheden uit het oogpunt van hinder/overlast acceptabel is, dan wel dat het bedrijf zodanig beperkende maatregelen heeft genomen, dat de activiteit qua milieubelasting gelijkgesteld kan worden met bedrijfsactiviteiten uit de direct toegelaten categorieën. De milieubelasting wordt beoordeeld aan de hand van de in de lijst van bedrijfsactiviteiten genoemde milieubelastingscomponenten (geurproductie, stofuitworp, geluidhinder e.d.).

Ook reeds aanwezige bedrijven, die onder het overgangsrecht vallen, kunnen gebruik maken van de vrijstellingsregeling.

Perifere detailhandel, bedrijfswoningen en randvoorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen op de plankaart toegestaan. Na vrijstelling mogen zich op het bedrijventerrein nieuwe perifere detailhandelsbedrijven vestigen als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Ook kan vrijstelling worden verleend, voor:

- € de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf, dat hoewel gelijkwaardig aan de hiervoor genoemde categorieën, niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten voorkomt;
- € opslag van vuurwerk, indien er voldaan kan worden aan het Vuurwerkbesluit;
- € het onder voorwaarden vestigen van zelfstandige perifere detailhandel en het vergroten van het oppervlak voor productiegebonden detailhandel (als onderdeel van de bedrijfsvoering).

Bouwmogelijkheden

De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de kaart aangegeven 'bouwvlak'. Via vrijstelling is onder voorwaarden een overschrijding van de bouwgrenzen toegestaan (zie ook paragraaf 2.2).

Het geheel aan bebouwing (bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen) binnen een bouwvlak mag maximaal 60% zijn van het bouwperceel. Om parkeerproblemen op de openbare weg te voorkomen is wel besloten, dat (bij uitbreiding en nieuwbouw) aan de volgende parkeernormen moet worden voldaan¹:

¹ Deze cijfers zijn gebaseerd op de parkeercijfers van het CROW. Borne kan beschouwd worden als matig stedelijk gelet op de 'Lijst Omgevingsadressendichtheid' van het CBS (stedelijkheidsgraad van nederlandse gemeenten). Uitgegaan is van de in de parkeercijfers genoemde minimale normen.

arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven (loodsen, opslag, groot-handel en transportbedrijven)	0,8 pp per 100 m ² bvo
arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijven (industrie, ga-ragebedrijf, laboratorium, werkplaats, transportbedrijf)	2,5 pp per 100 m ² bvo
arbeidsextensieve en bezoekersintensieve bedrijven (showroom)	1,6 pp per 100 m ² bvo
bedrijfsverzamelgebouwen	0,8 pp per 100 m ² bvo
perifere detailhandel	6,0 pp per 100 m ² bvo

Bedrijfswoningen zijn alleen ter plaatse van de aanduiding op de plankaart toege- staan. De bedrijfswoningen mogen een inhoud hebben van maximaal 750 m³. Per be- drijfswoning mag er maximaal 50 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden.

De maximale bouwhoogte is voor bedrijfsgebouwen gesteld op 10 m¹ (met uitzonde- ring van een opslagloods op een perceel gelegen naast de Gildestraat 6). De maximale goothoogte voor bedrijfswoningen bedraagt 6 m¹. De maximale hoogte van verlich- tingsarmaturen bedraagt 8 m¹ en de maximale hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 m¹. Dit laatste geldt ook voor terreinafscheiding- en, met dien verstande dat aan de wegzijde de terreinafscheiding op minimaal 1 meter van de perceelsgrens dient te zijn gelegen.

3.2.2 De bestemming 'Woondoeleinden' -W-

Gebruiksmogelijkheden

Binnen het plangebied zijn meerdere burgerwoningen aanwezig. Deze krijgen de bestemming 'Woondoeleinden -W-'.

Binnen deze bestemming is het direct toegestaan om beroepsmatige activiteiten uit te oefenen in hoofd- of bijgebouw. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn alleen na vrijstelling toegestaan.

Bouwmogelijkheden

In de bestemmingsregeling wordt onderscheid gemaakt tussen drie zones:

- € het bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen;
- € de tuin;
- € een 'zone onbebouwd'.

-Begrippenkader-

Een van de uitgangspunten voor het begrippenkader is het zoveel mogelijk aansluiten op andere relevante ruimtelijke wetgeving, zoals de Woningwet en de Amvb Bouw- vergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BLBB) (besluit van 13 juli 2002).

In het BBLB wordt ervan uitgegaan dat elke woning maar één voorgevel heeft. Verder wordt de voorgevelrooilijn als volgt gedefinieerd: de voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening. Het is dus van belang om in het bestemmingsplan duidelijk aan te geven waar de voorgevelrooilijn is gelegen. Dit geldt met name voor de regeling met betrekking tot erfafscheidingen, omdat afhankelijk van de ligging ten opzichte van de voorgevelrooilijn deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, al dan niet bouwvergunningvrij zijn (art. 2, sub e BLBB). Alle overige bouwwerken worden niet gerelateerd aan de voorgevelrooilijn, maar b.v. aan de zijgevel of achtergevel van de woning.

In de toelichting op het besluit staat verder, dat een woning op een hoekperceel twee voorgevelrooilijnen kan hebben: één in het verlengde van de voorgevel en één in het verlengde van de zijgevel van de woning, die is gekeerd naar de weg of het openbaar groen.

Gelet op het bovenstaande is de systematiek in onderhavig bestemmingsplan als volgt:

- € Op de plankaart staan bouwvlakken getekend begrensd door voor-, achter- en zijgevelbouwgrenzen. Binnen deze bouwvlakken mogen de hoofdgebouwen worden gebouwd. Er is geen verplichting om ook in deze grenzen te bouwen.
- € De voorgevelbouwrens is gedefinieerd als 'de op de plankaart aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw naar toe is gekeerd, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens de voorschriften toegelaten afwijkingen.
- € Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt dus bepaald, waar de voorgevel van een gebouw is gelegen. Indien dit onduidelijk is wordt daarbij de jurisprudentie gevolgd: plaats van het huisnummer en brievenbus (waar bevindt zich het adres van het perceel), waar is de hoofdingang van een gebouw of waar is de hoofdonthuizing van een perceel.
- € Omdat hoofdgebouwen niet in de bouwrens behoeven te worden gebouwd kunnen zich situaties voordoen, dat deze achter de bouwrens gelegen zijn. Bijgebouwen dienen altijd 3 meter achter de feitelijke voorgevel en de denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan te worden gebouwd. Dit is de zogenaamde voorgevellijn.
- € Gelet op het BBLB is daarnaast het begrip voorgevelrooilijn geïntroduceerd; de definitie uit de bouwverordening is overgenomen, met dien verstande, dat expliciet wordt aangegeven, dat op hoekpercelen de zijgevellijn (de lijn, die gelegen is langs de feitelijke zijgevel en het verlengde daarvan op een bouwperceel) ook als voorgevelrooilijn wordt beschouwd. Het hoekperceel kent dus twee voorgevelrooilijnen. Daarmee zijn erfafscheidingen van meer dan 1 m¹, die gelegen zijn voor deze voorgevelrooilijnen niet bouwvergunningvrij.

Op basis van deze begrippen zijn de bouwvoorschriften geformuleerd.

-Bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen-

De bebouwingmogelijkheden binnen het bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen zijn het grootst. Hier mag zowel de woning (het hoofdgebouw), bijgebouwen als bouwwerken geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen) worden gebouwd. De type woning en de maximale goothoogte staan op de plankaart weergegeven.

Het bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen wordt begrensd door een:

- € voorgevelbouwgrens;
- € achter- en zijgevelbouwgrens.

Deze begrippen zijn in artikel 1 gedefinieerd.

In principe dienen hoofdgebouwen binnen deze grenzen gebouwd te worden. Bijgebouwen mogen in veel gevallen de achter- en zijgevelbouwgrens overschrijden en in de tuin gebouwd worden. Er is geen verplichting om in deze bouwgrenzen te bouwen. De voor-, achter- en zijgevelbouwgrens hoeft dus niet gelijk te vallen met de feitelijke voor-, achter- en zijgevellijn.

Wat betreft de maximale goot- en nokhoogte geldt het zogenaamde envelop-principe. Dit principe is gekozen omdat het vastleggen van een verplichte dakhelling architectonisch als te beperkend wordt ervaren. Het envelop-principe maakt allerlei creatieve en architectonisch fraaie bouwmogelijkheden mogelijk binnen bepaalde marges. Uitgangspunten voor het envelop-principe zijn:

1. de maximale goothoogte, zoals op de plankaart is aangegeven;
2. een maximale dakhelling van 60 graden;
3. een maximale bouwhoogte, die gelijk is aan de maximale goothoogte vermeerderd met 4,5 m¹;
4. de diepte van het bouwvlak, zoals op de plankaart staat aangegeven.

In een bijlage bij deze toelichting is door middel van enkele foto's aangegeven hoe de 'envelop' moet worden bepaald.

Daarbij kunnen nog de volgende kanttekeningen worden gemaakt:

1. Indien bij een eventuele tweede bouwlaag ook een goot aanwezig is (ter plaatse van bijvoorbeeld een dakopbouw) is deze goot niet relevant. De goot van deze (ondergeschikte) dakopbouw is niet bepalend, maar de 'kniklijn' van de envelop (zie ook tekening). In de 'wijze van meten' wordt goothoogte dan ook niet uitgelegd als zijnde de hoogte van het bouwelement 'goot', maar als het snijpunt van elk dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak. In de interpretatie van deze bepaling wordt overigens onder gevelvlak altijd bedoeld de gevel ter plaatse van de voorgevel dan wel zij- en/of achtergevel van het hoofdgebouw, dus niet de eventuele aanwezige gevel van dakopbouwen.

2. Een hoofdgebouw kan 'meerdere' enveloppen hebben: zo kan de kniklijn liggen op:

€ de achter- en voorgevels;

€ de beide zijgevels;

€ de achter-, voor- en zijgevels.

overschrijding van de denkbeeldige lijnen is mogelijk voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende delen van ondergeschikte betekenis. De formulering van 'ondergeschikte betekenis' is nader ingekaderd door de bepaling, dat de uitstekende delen niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak mogen beslaan.

-Zone onbebouwd-

Uitgangspunt is dat in de 'zone onbebouwd' niet gebouwd mag worden. Hierop zijn enkele uitzonderingen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen) en een portaal of erker zijn wel toegestaan. In de meeste gevallen is deze zone geprojecteerd tussen de woning en het openbaar gebied. Hierdoor wordt het straatbeeld beschermd. Op een hoekperceel mag een erker gebouwd worden aan zowel de voor- als de zijgevel.

In een aantal situaties is de 'zone onbebouwd' aan de zijkant en/of achterkant van de bouwkavels geprojecteerd. Hierdoor houden deze delen van de bouwkavel een onbebouwd en groen karakter. Zo ontstaat bijvoorbeeld een soepele overgang naar het grenzend openbaar gebied.

Omdat bijgebouwen altijd drie meter uit de voorgevellijn gebouwd moeten worden ligt de scheidingslijn tussen de 'zone onbebouwd' en 'tuin' 3 m¹ achter de op de kaart aangegeven voorgevelbouwrens (voorzover deze overeenkomt met de voorgevellijn).

De aangegeven maximale hoogtes van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn gebaseerd op het Besluit Bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB). Erfafscheidingen zijn bijvoorbeeld tot 1 m¹ achter de voorgevelrooilijn bouwvergunningvrij. Achter deze lijn zijn 2 m¹ hoge erfafscheidingen bouwvergunningvrij. In de toelichting van het besluit wordt aangegeven, dat op hoekpercelen ook de zijgevellijn als voorgevelrooilijn kan worden beschouwd. Om stedenbouwkundige redenen is het niet gewenst om aan de voorkant van een (hoek)huis erfafscheidingen van meer dan 1 m¹ toe te staan. Daarom is hier de maximale hoogte van erfafscheidingen op 1 m¹ gesteld. Een uitzondering hierop vormen de gronden, die vóór een naar de weg of het openbare groen gelegen zijgevellijn liggen, en op de plankaart zijn aangeduid met 'tuin'. Hier zijn (reeds bestaande) bijgebouwen toegestaan tot een goothoogte van 3 m¹ en een bouwhoogte van 5,5 m¹. Er zijn dan geen stedenbouwkundige bezwaren om hier een erfafscheiding tot een maximale hoogte van 2 m¹ te bouwen.

-Tuin-

In de 'tuin' ten slotte mogen naast de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ook bijgebouwen worden gebouwd. De situering van de tuin is zodanig gekozen, dat het straatbeeld niet of zo weinig mogelijk door bijgebouwen wordt beïnvloed. Dit laat de mogelijkheid open om een eenvoudige, ruime bebouwingsregeling toe te passen. Daarbij zijn slechts de maximale contouren van de bebouwing vastgelegd. De bewoners hebben zo een grote vrijheid om de tuin naar eigen wensen in te richten. Wel dient een voldoende openheid van de binnenterreinen te worden gewaarborgd. Immers een dergelijke openheid is van groot belang voor de leefbaarheid en de kwaliteit van het woonmilieu.

Om dit te bewerkstelligen zijn enkele bebouwingsbepalingen opgenomen, die onder andere betrekking hebben op:

- € het maximale gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen;
- € de mogelijkheid om aan de zijgevel van een hoofdgebouw bijgebouwen te bouwen;
- € de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen;
- € de minimale afstand van een bijgebouw tot een voorgevellijn (NB: dus niet de voorgevelbouw grens).

- Carports -

Zowel op de gronden binnen de 'zone onbebouwd' als 'tuin' is een carport toegestaan. Voorwaarde hierbij is dat de carport geen eigen wanden heeft, een maximaal oppervlakte van 20 m² heeft en een maximale bouwhoogte heeft van 3 m¹. De carport mag tot in de voorgevellijn gebouwd worden en de kap mag maximaal 0,5 meter voor de voorgevellijn uitsteken.

Indien een carport twee dichte wanden heeft, is het een gebouw. De oppervlakte van de carport telt echter niet mee in het maximaal toegestane oppervlakte voor bijgebouwen.

- De functie van de bijgebouwen-

Voorheen werd in bestemmingsplannen vaak het onderscheid gehanteerd tussen aanbouwen (gebouwen welke niet direct ten dienste staan van de woonfunctie: een toevoeging van een afzonderlijke ruimte) en uitbouwen (gebouwen, die direct ten dienste staan van de woonfunctie: een vergroting van een bestaande ruimte). In onderhavig bestemmingsplan wordt dit onderscheid niet meer gebruikt, omdat:

- € deze alleen functioneel van aard is;
- € deze ruimtelijk niet relevant is;
- € de toepassing in de praktijk (de handhaafbaarheid) moeilijk is gebleken;
- € in de gebruiksregeling het gebruik genoegzaam is geregeld.

Alle gebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden gerekend tot de bijgebouwen.

3.2.3 De bestemming 'Agrarisch gebied'

Gebruiks- en bouwmogelijkheden

De gronden binnen het plangebied, waar een agrarisch bedrijf is gevestigd, hebben de bestemming 'Agrarische gebied' gekregen. Op deze gronden zijn een agrarisch bedrijf, parkeervoorzieningen en de daarbij behorende voorzieningen toegestaan.

Er mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden en met dien verstande dat er een maximum bebouwingspercentage van 50% voor het bouwperceel geldt. De maximale goothoogte van gebouwen is 3,5 m¹. De gebouwen dienen te worden afgedekt met hellende vlakken, waarvan de helling ten minste 35° bedraagt.

Er zijn ook nog enkele mogelijkheden tot vrijstelling opgenomen. Het betreft de in het bestemmingsplan Buitengebied genoemde vrijstellingsmogelijkheden, die op deze specifieke locatie inpasbaar c.q. relevant zijn.

In de voorschriften is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van een bedrijfswoning. Burgemeester en Wethouders kunnen van deze bevoegdheid gebruik maken als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, die in de voorschriften staan opgesomd.

3.2.4 De bestemming 'Verkeersdoeleinden'

Alle wegen binnen het plangebied hebben hoofdzakelijk een verkeersfunctie en geen verblijfsfunctie. Zij zijn dan ook bestemd tot 'Verkeersdoeleinden'. Deze gronden zijn tevens bestemd voor (snipper-)groen en watervoorzieningen.

Op de plankaart zijn geen profielen e.d. getekend. Het gemeentebestuur heeft daarmee een grote vrijheid met betrekking tot de inrichting van het gebied (verhardingen, groen-, en speelvoorzieningen, e.d.). Na overleg met omwonenden en andere belanghebbenden (volgens de inspraakverordening) kan een eventuele herinrichting plaatsvinden zonder aanpassing van het bestemmingsplan.

Uitgangspunt voor de bouwvoorschriften is weer het Besluit Bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB). De meeste openbare nutsvoorzieningen en allerlei bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het weg-, spoorweg-, waterverkeer zijn altijd bouwvergunningvrij. Deze behoeven dus niet meer in het bestemmingsplan te worden geregeld.

Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer zijn vergunningvrij indien ze niet hoger zijn dan 3 m¹ en het oppervlak niet meer bedraagt dan 15 m². Grotere gebouwen zijn 'licht vergunningplichtig' of 'regulier vergunningplichtig'. Deze gebouwen zijn onder-

gebracht onder het begrip 'gebouwen van algemeen nut' (zie ook artikel 1). Besloten is om in het bestemmingsplan de maximale hoogte en oppervlak van deze gebouwen op respectievelijk 3 m¹ en 15 m² te stellen. Deze zijn in het algemeen toegestaan. Er zijn enkele gebouwen van algemeen nut die deze maten overschrijden. Deze zijn door middel van een bouwvlak binnen de bestemming specifiek bestemd.

3.2.5 De bestemming 'Spoorwegdoeleinden'

Gebruiksmogelijkheden

Het terrein van de Nederlandse Spoorwegen is bestemd tot 'Spoorwegdoeleinden'. Binnen de bestemming zijn maximaal 2 sporen en een spoorwegovergang toegestaan.

Bouwmogelijkheden

Een regeling voor allerlei bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het weg- en spoorverkeer is niet opgenomen, omdat deze altijd bouwvergunningvrij zijn.

De bouw van gebouwen van algemeen nut is wel geregeld in de voorschriften, evenals de geluidswerende voorzieningen tot een maximale bouwhoogte van 3 m¹.

3.2.6 De bestemming 'Groenvoorzieningen'

Gebruiks- en bouwmogelijkheden

Het groen, dat als karakteristiek voor het gebied is te beschouwen, heeft de bestemming 'Groenvoorzieningen' gekregen (het 'snippergroen' valt onder de overige bestemmingen). Door middel van deze bestemming wordt de instandhouding van het groen gewaarborgd.

Wat betreft de bouwmogelijkheden wordt verwezen naar het gestelde onder de bestemming 'Verkeersdoeleinden'.

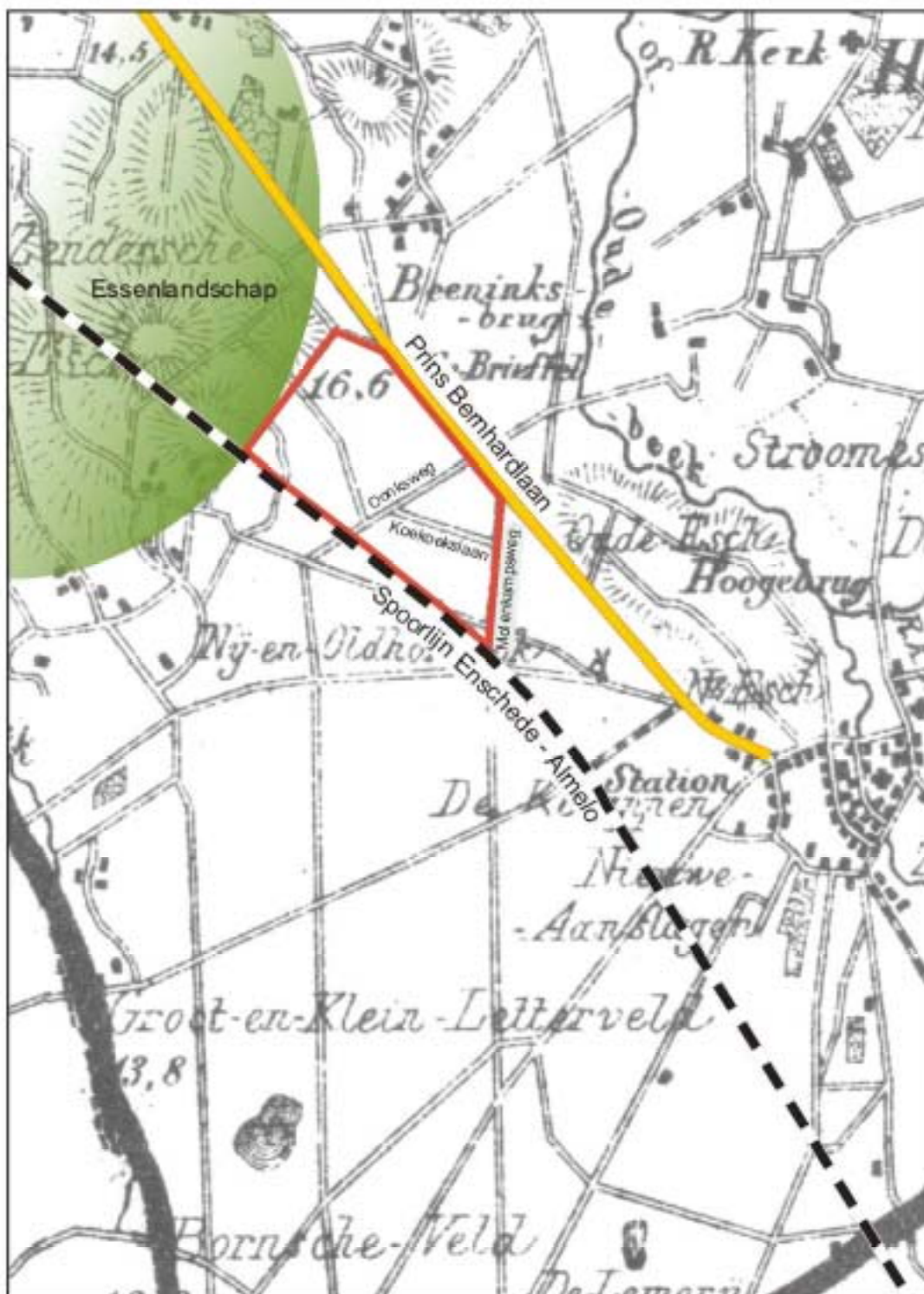
Ter plaatse van de desbetreffende aanduiding is ten behoeve van een goede bereikbaarheid van het bedrijfsperceel Gildestraat 22 voor brandweer en ambulances de aanleg van een uitrit toegestaan. Deze is duidelijk niet bedoeld om het personeel toegang te verschaffen voor het bedrijf. De maximale breedte van deze uitrit bedraagt 3 meter.

Ook achter het perceel Gildestraat 18 is een in- en uitrit toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduiding. Deze is alleen bedoeld voor de ontsluiting van een woning.

3.2.7 De dubbelbestemming 'Beschermingszone leidingen'

Voor de in het plangebied gelegen rioolpersleiding, gasleiding en waterleiding is een beschermingszone opgenomen. Binnen deze zone prevaleren de belangen van de rioolpersleiding, gasleiding en waterleiding boven die van de overige binnen de zone gelegen bestemmingen.

DEEL B - VERANTWOORDING



12500107-odrvedorsche-kaart.cdr

Historische kaart

4. BESCHRIJVING EN ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van het bedrijventerrein Molenkamp, zoals deze nu is. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- € Een korte ontwikkelingsgeschiedenis van het terrein.
- € Ten tweede wordt een overzicht gegeven van de groenstructuur en de verkeersstructuur op het terrein.
- € In de derde paragraaf wordt er een onderscheid gemaakt in verschillende ruimtelijke eenheden.
- € Tot slot zullen de verschillende eenheden in ruimtelijke en functionele zin worden besproken. Van iedere ruimtelijk eenheid is een kaartje met foto's opgenomen.

4.2 Historie en ontstaansgeschiedenis

Het bedrijventerrein Molenkamp is een gemengd bedrijventerrein dat in de loop van enkele decennia is uitgegroeid tot het terrein wat het nu is. Vanuit de cultuurhistorie en het landschap is deze groei te verklaren en ook nu nog zichtbaar. De ontwikkeling van het terrein is begonnen aan de achterzijde van de Molenkampsweg. Dit deel van het terrein, tot aan de Oonksweg, is als eerste in ontwikkeling genomen. Deze strook van het terrein valt onder de jonge ontginningsgronden. Deze gronden kenmerken zich door een relatief grootschalige en rationele (rechthoekige) verkaveling. Opvallend hierin zijn de veelal rechte wegen. Een voorbeeld hiervan is de Oonksweg. Deze weg, gelegen op de overgang van het jonge ontginningslandschap en het Kampenlandschap, is rond 1850 al op de historische kaarten terug te vinden. Bebouwing is op dat moment nog niet structureel aanwezig.

Na het volbouwen van het gebied van de Molenkampsweg tot aan de Oonksweg was de behoefte aan extra terrein nog niet voorbij. Het landschap ten noorden van de Oonksweg is historisch gezien van een geheel ander landschapstype. Deze strook is gelegen in het Kampenlandschap. Dit landschap heeft een sterk afwisselend karakter. In het Kampenlandschap werden eenmansessen² afgewisseld met grasland en boscomplexen. Het gebied heeft van nature een gesloten uiterlijk. Om de verschillende percelen en functies te scheiden wordt er veelvuldig gebruik gemaakt van hagen en houtwallen. De verkaveling is zeer onregelmatig en de bebouwing is sterk verspreid. Tot slot is het stratenpatroon, in tegenstelling tot het jonge ontginningslandschap, zeer grillig.

² bol liggende akkers die slechts door één persoon / agrarisch bedrijf in gebruik zijn

Een deel van deze karakteristiek is nog terug te vinden in de verkaveling van Molenkamp anno 2003. Een goed voorbeeld hiervan is het voormalige agrarische complex tussen de Prins Bernhardlaan en de Gildestraat. De bebouwing op dit complex staat zeer onregelmatig op het perceel en ook de kavellijnen lopen scheef en sluiten niet aan bij de overwegende verkaveling in de omgeving. Deze scheve verkaveling is zelfs nog verder herkenbaar in het gebied tussen de Gildestraat en de Hanzestraat, voornamelijk bij Gildestraat 25 en Hanzestraat 12 is dit goed waar te nemen.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein is vooralsnog gestopt op het punt waar het Kampenlandschap overgaat in het landschap van de Zendersche Esch (het Essenlandschap). Dit landschap kenmerkt zich door grote, permanente bouwlanden, de zogenaamde essen. Door het jarenlange gebruik en bemesting liggen deze akkers vaak bol. Op één es hebben vaak meerdere bedrijven een akker. Het landschap kenmerkt zich door een grote visuele openheid, mede omdat er nauwelijks bebouwing op de essen voorkomt. De essen worden door houtwallen of kleine bospercelen van elkaar gescheiden. In Borne zijn er nog fraaie voorbeelden van oude essen overgebleven.

4.3 Een functionele kenschets van het plangebied

Wonen

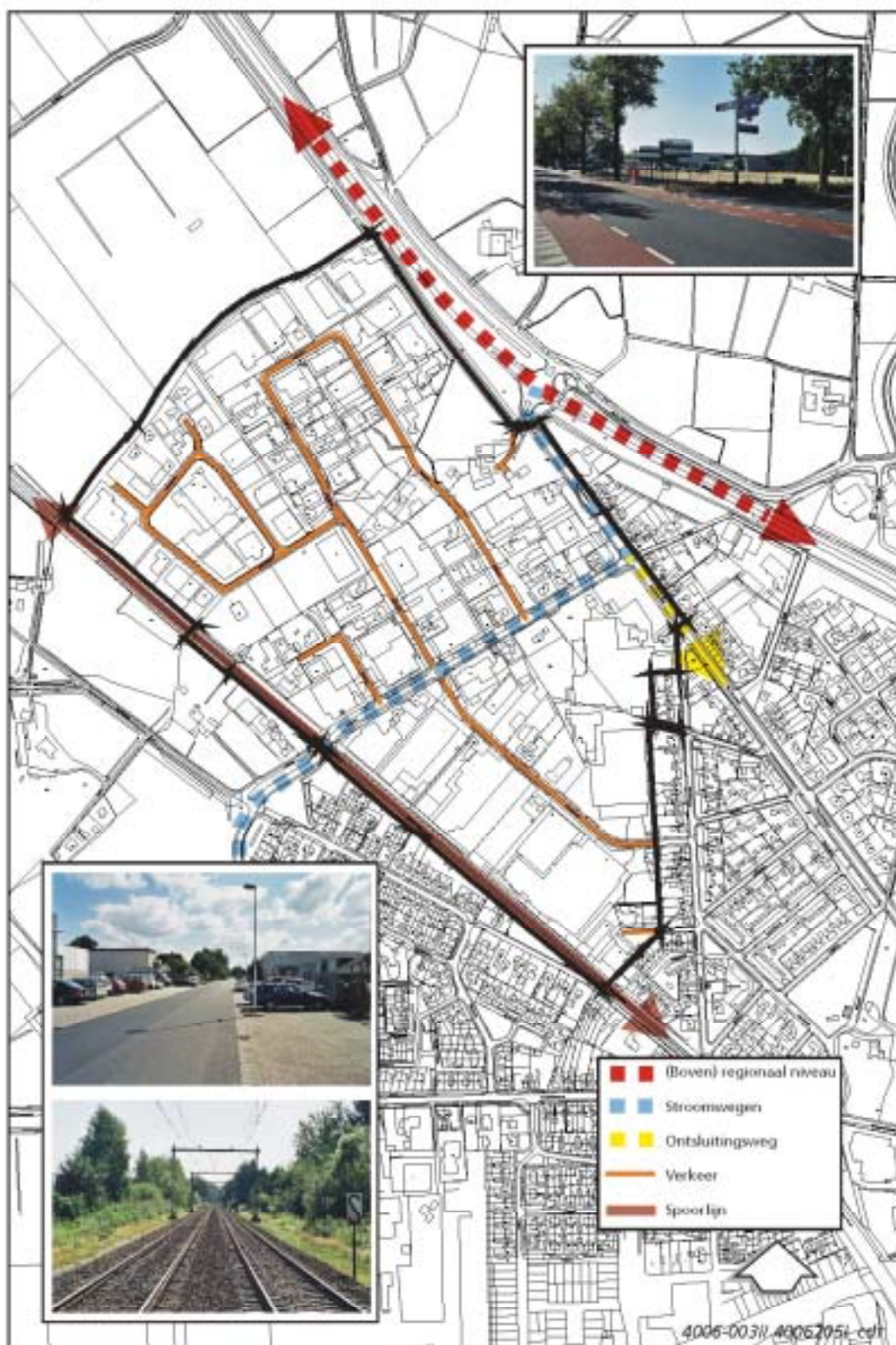
Verspreid over het bedrijventerrein zijn zowel bedrijfswoningen als burgerwoningen gesitueerd.

Bedrijven

De voorkomende bedrijven op het bedrijventerrein Molenkamp zijn zeer divers. Op het terrein komen diverse categorieën voor, variërend van categorie 1 tot en met categorie 4.1. Aan de categorie verdeling is goed te zien dat Molenkamp in de loop van de jaren steeds weer uitgebreid is. Het terrein is in eerste instantie ontstaan tegen de bestaande Vogelbuurt aan, op de rand van de jonge ontginningen en het Kampenlandschap. In die tijd was er behoefte aan forse bedrijvigheid in verband met de economische groei en de industrialisatie. Over milieuwetgeving werd in die tijd nog niet zo gedacht als nu het geval is. Dat heeft tot gevolg dat juist de bedrijven met de hoogste milieucategorie (categorie 4.1) dicht tegen de woonwijk zijn gelegen. Verder naar het noorden vertoont het bedrijventerrein meer diversiteit in bebouwing en milieucategorieën. Hier is een mix gemaakt van bedrijven uit alle categorieën. Ook de bedrijfsbebouwing is hier beperkter van omvang en de kavels zijn kleiner.

Hier heeft het terrein het karakter van een gemengd bedrijventerrein terwijl de zone aan de Molenkampsweg een geheel andere indruk van het bedrijventerrein Molenkamp geeft.

In de omslag van dit bestemmingsplan is een kaart te vinden waar per bedrijf aangegeven staat om welke milieucategorie het gaat. Ook zijn de verschillende woningen in het gebied hierop aangegeven.



Verkeersstructuur

Verkeer

Het bedrijventerrein Molenkamp wordt via een centraal gelegen as ontsloten. Deze as, de Oonksweg, is een scheiding tussen twee delen van het terrein uit verschillende perioden. Vanuit deze weg lopen diverse structuren verder het terrein in. Aan de noordzijde wordt door middel een lusvormige structuur de bedrijven ontsloten. Om de ontsluiting van een recenter deel mogelijk te maken is ten westen van deze lus een tweede lus aangehaakt. Het deel van Molenkamp ten zuiden van de Oonksweg is ontsloten door middel van de Industriestraat. Deze weg maakt een verbinding tussen de Oonksweg en de Molenkampsweg.

In de praktijk gaat het verkeer ten noorden van de Oonksweg via de Oonksweg naar de Prins Bernhardlaan. Vanaf de Prins Bernhardlaan kan het vrachtverkeer eenvoudig de Rondweg op. Het verkeer van bedrijven ten zuiden van de Oonksweg zullen via de Industrieweg – Molenkampsweg of direct via de Oonksweg op de Prins Bernhardlaan komen. Het bedrijventerrein heeft één aansluiting op de Rondweg. Het gemeentelijk beleid is er op gericht om deze aansluiting te handhaven en, in verband met de verkeersveiligheid op de Rondweg, geen extra ontsluitingen op de Rondweg toe te laten.

De Oonksweg en het deel van de Prins Bernhardlaan tussen de Oonksweg en de Rondweg zijn in het verkeersbeleidsplan van de gemeente Borne aangewezen als stroomweg, de wegen hebben dus een belangrijke verkeersvoerende functie. Het overige deel van de Prins Bernhardlaan dat in het plangebied ligt, is gecategoriseerd als ontsluitingsweg en heeft voornamelijk een functie voor de zuidelijk gelegen Vogelbuurt.

Alle wegen op het bedrijventerrein hebben een verkeersfunctie. De verblijfsfunctie is minimaal. Zij hebben dan ook de bestemming 'Verkeersdoeleinden' gekregen.



Groen en waterstructuur

Groen en water

Het bedrijventerrein Molenkamp is een overwegend functioneel en stenig ingericht bedrijventerrein dat in de loop der jaren is uitgegroeid tot de huidige omvang. Er is echter één gebied waar enkele groene delen overgebleven zijn. Deze groene plekken zijn nog overblijfsels uit het verleden van Borne toen de Oonksweg de uiterste begrenzing van Borne vormde en daarboven het oude Kampenlandschap begon. Aan de verkaveling rondom de groene gebieden is duidelijk te zien dat het overblijfsels uit het Kampenlandschap zijn: de verkaveling is opeens verdraaid ten opzichte van de overwegende verkaveling in de omgeving. Tussen de verschillende bedrijven aan de Gildestraat zijn enkele percelen onbebouwd gebleven en hebben een groene invulling met vooral bosschages. Door de transformatie van het oude landschap in bedrijventerrein hebben deze kleinere plekken aan waarden verloren. De afmetingen zijn zeer beperkt en het is de vraag, gezien de ligging midden tussen de bedrijven, wat de natuurwaarden van deze gebiedjes zijn. Ten oosten van de Gildestraat is een oud agrarisch erf te herkennen. De bebouwing op dit erf is niet meer historisch, echter de opzet en de groene omzoming is nog wel te herleiden naar de inrichting van het Kampenlandschap wat toch voornamelijk werd gekenmerkt door kleinschaligheid waarbij kleine bospercelen afgewisseld werden met open akkers en agrarische erven.

Het overige groen in het plangebied is weinig structuurmatig. Op sommige plekken zijn groene incidenten terug te vinden die niet te herleiden zijn naar een bepaalde bestaande of historische structuur. Het gaat dan vaak om groenere inrichtingen van percelen die vanaf de straat zichtbaar zijn. De spoorlijn Enschede – Almelo wordt op sommige plekken ook door een groene beplanting begeleidt. Deze beplanting is echter niet langs de gehele spoorlijn aanwezig. Vooral in het gebied ten zuiden van de Oonksweg is de bebouwing zeer dicht op het spoor gebouwd waardoor er nauwelijks ruimte over is gebleven voor een goede groene afscherming.

4.4 Een stedenbouwkundige kenschets van het gebied

4.4.1 Inleiding

Bij een analyse van de ruimtelijke en functionele structuur van een gebied kan een onderscheid gemaakt worden in 'structuurdragers', 'deelgebieden' en 'amorfe gebieden'.



Structuurdragers

Structuurdragers zijn open en bebouwde ruimten die binnen een plangebied een ruimtelijk structurerende en functioneel centrale rol vervullen. Voor het gebied als geheel hebben ze een verbindende betekenis. De structuurdragers vormen een ruimtelijk samenhangend raamwerk dat bepalend is voor de identiteit van het plangebied. Binnen dit raamwerk hebben de verschillende deelgebieden een plaats, passend binnen het karakter van het totaal. Structuurdragers worden gemarkeerd door duidelijke herkenbare oriëntatiepunten. Dit zijn elementen die door afmeting, uiterlijk of een andere karakteristiek opvallen in hun omgeving. De structuurdragers kunnen bestaan uit routes of knooppunten.

- € Deelgebieden zijn eenheden die door een bepaalde ruimtelijke of functionele karakteristiek een samenhangend gebied vormen. Bij sommige deelgebieden is die samenhang sterk, bij andere minder.
- € In tegenstelling tot bovenstaande gebieden hebben amorfe gebieden géén stedenbouwkundig structurerende werking en te weinig ruimtelijke samenhang om als deelgebied aangemerkt te worden.

Het bedrijventerrein Molenkamp is te verdelen in structuurdragers en deelgebieden. Amorfe gebieden komen op het terrein niet voor.

4.4.1 Structuurdragers

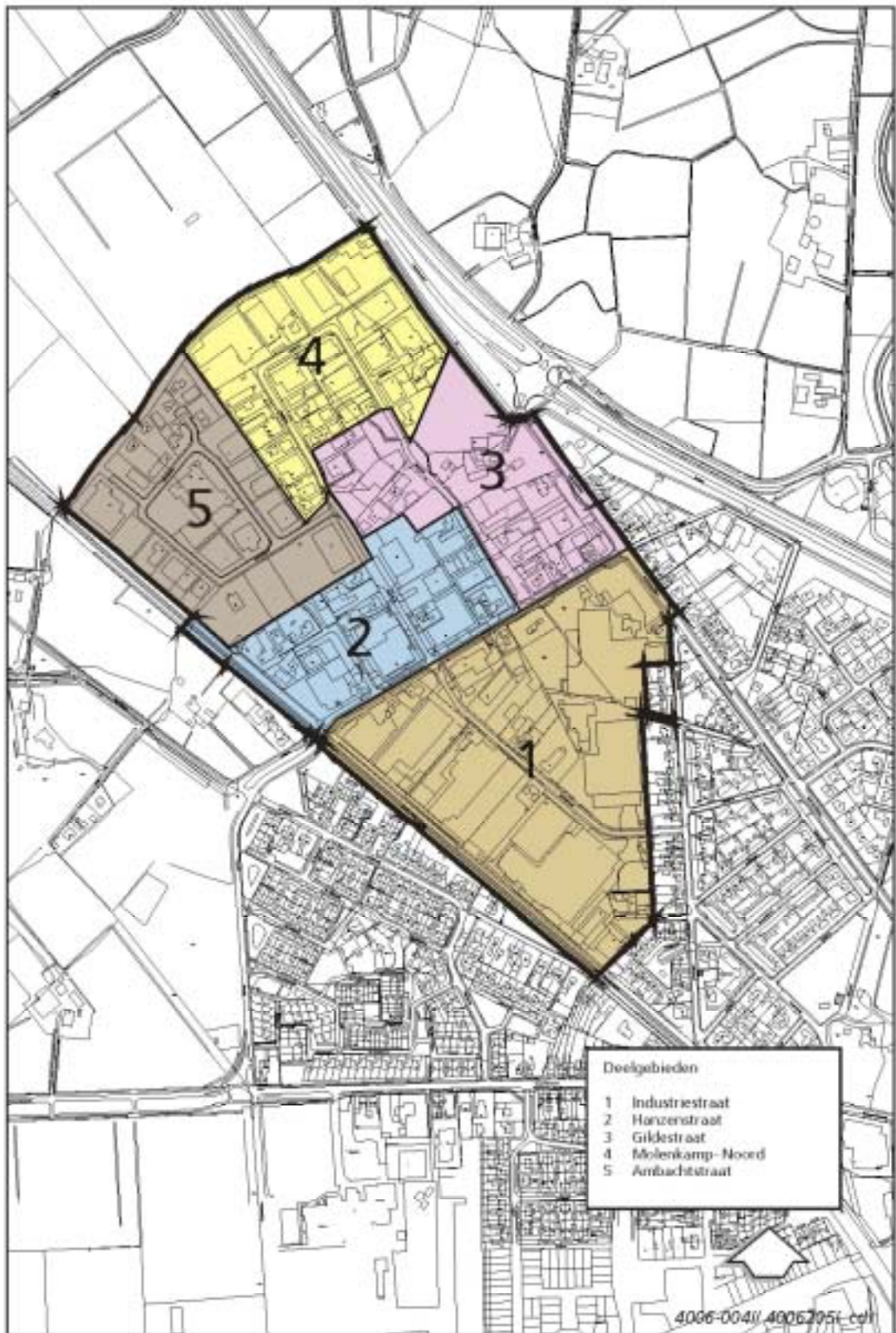
Zoals in bovenstaande paragraaf al vermeld is, dient er bij het zoeken naar structuurdragers gelet te worden op zaken die positief afwijken van de overige stedelijke ruimte. Deze afwijking kan zowel in het openbaar profiel als in de bebouwde ruimte zitten. In het bedrijventerrein Molenkamp zijn de volgende structurerende routes onderscheiden:

- € Prins Bernhardlaan;
- € Oonksweg;
- € Spoorlijn Enschede - Almelo.

Navolgend worden deze structurerende elementen kort beschreven.

Prins Bernhardlaan

De Prins Bernhardlaan is een belangrijke structuurdrager voor het gebied Molenkamp. De laan is een oude radiaal die kaarsrecht vanaf de Rondweg richting het centrum loopt. De weg is de belangrijkste ontsluitingsroute van het bedrijventerrein en vormt tevens de oostelijke begrenzing. De bebouwing aan deze weg kenmerkt zich nog door kleinschaligheid en een verspreid karakter.



Deelgebieden

Oonksweg

De Oonksweg is een historisch belangrijke weg in de structuur van Borne en in de ontwikkeling van Molenkamp. De weg is al herkenbaar op historische kaarten uit 1850. De weg zorgde voor een directe verbinding tussen de Stroomesch en het Letterveld, dus een directe verbinding over het spoor. De Oonksweg markeerde tevens de overgang van het jonge ontginningenlandschap met het Kampenlandschap. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

Spoorlijn Enschede – Almelo

De komst van de spoorlijn heeft een grens in het buitengebied van Borne getrokken. De kaarsrechte spoorlijn steekt af tegen de grilligheid van het oude Kampenlandschap. De spoorlijn heeft dan ook lange tijd gefungeerd als grens van ruimtelijke ontwikkelingen in Borne. De bedrijvigheid heeft zich echter in de loop van de jaren van het spoor afgekeerd; het spoor was niet (meer) nodig voor een goede bereikbaarheid en ontsluiting van het terrein.

4.4.2 Deelgebieden

Deelgebied 1: Industriestraat

Het eerste deelgebied wordt begrensd door de achterkant van de kavels aan de Molenkampsweg, de spoorlijn Enschede - Almelo en de Oonksweg. In het gebied komen diverse bedrijven voor, variërend van categorie 1 tot en met 4.1.

Aan de zuidoostzijde van het bedrijventerrein liggen drie grote bedrijven, net achter de achterkanten van de woningen aan de Molenkampsweg. Deze bedrijven zijn de start geweest van de ontwikkeling van een divers bedrijventerrein. Omdat de milieuwetgeving ten tijde van het ontstaan van dit terrein anders was dan tegenwoordig, is het mogelijk dat de grootste bedrijven met de hoogste milieucategorie juist het dichtste bij de woonomgeving liggen. In de juridische toelichting wordt uitgelegd hoe hiermee in dit bestemmingsplan om wordt gegaan. De bebouwing aan de rand van de Molenkampsweg is beperkt van hoogte (ca. 7 meter) zodat de bedrijfsbebouwing niet hoog boven de woningen aan de Molenkampsweg uit torent.



Deelgebied 1



Vanaf de Molenkampsweg is twee maal een insteek gemaakt richting het bedrijventerrein. De eerste keer in het verlengde van de Koekoekslaan om de ontsluiting van twee bedrijven mogelijk te maken. De Koekoekslaan heeft vroeger doorgelopen over het bedrijventerrein en sloot aan op de Oonksweg. Vandaar dat ook aan deze zijde van de Oonksweg nog oude verkavelingsstructuren terug te zien zijn. Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein is de verbinding met de Oonksweg echter verdwenen. De tweede insteek zit in de buurt van de Patrijsstraat. Hier worden door middel van een keerlus enkele bedrijven ontsloten. Tussen deze twee insteken loopt de Industriestraat. Deze straat heeft een traditioneel profiel en bestaat uit een met klinkers bestrate rijbaan voorzien van een trottoir aan één zijde en een groene berm aan de andere zijde. De verschillende bedrijven zijn rechtstreeks vanaf de weg bereikbaar. Omdat veel bedrijven in deze zone arbeidsextensief zijn (weinig werknemers in relatie tot de grootte van het perceel en het bedrijf) biedt het terrein hier een 'lege' indruk. Dit uit zich in grote vlaktes met bestrating zonder dat er duidelijk is wat er gebeurt.

Richting de Oonksweg (gezien vanaf de Molenkampsweg) wordt de bebouwing wat kleiner van maat en schaal wat aansluit bij de ontstaansgeschiedenis van de straat en van het bedrijventerrein rondom deze straat. De Oonksweg was als autonome structuur al aanwezig bij de ontwikkeling van Molenkamp, vandaar dat de Industriestraat af moet buigen om haaks aan te kunnen sluiten op de Oonksweg (vanuit verkeerstechnisch oogpunt wenselijk). Deze afbuiging is ook in de verkaveling waar te nemen, vooral aan de westkant van de kruising Industriestraat – Oonksweg. Ook in de noordoost punt van dit deelgebied is nog een deel van de oude structuur terug te vinden. Zo heeft het bedrijfsperceel dat hier ligt een groene rand zodat het terrein niet of nauwelijks te zien is. Ook ligt er in dit gebied nog een woning op een oud perceel (Oonksweg 23) dat vroeger solitair aan de Oonksweg lag. Deze woning is met het perceel geïntegreerd in het bedrijventerrein.

De beeldkwaliteit van de bebouwing is minimaal. Er is geen overeenkomst te vinden tussen de architectuur, kleur- en materiaalgebruik van de bedrijven onderling. Ook de details, zoals beplanting op eigen terrein en erfafscheidingen, zijn weinig uniform te noemen. De afwisseling van zeer grote bedrijven met woonhuizen is groot, waardoor geen rooilijn waar te nemen is. Dit heeft een onrustig straatbeeld tot gevolg.

Sterke punten

Aandachtspunten

beeldkwaliteit panden
inrichting bedrijfskavel



Deelgebied 2



Deelgebied 2: Hanzestraat

Het tweede deelgebied wordt begrensd door de Gildestraat, de Oonksweg en de spoorlijn Enschede – Almelo. De bebouwing in dit deelgebied is zeer divers en varieert van categorie 1 tot en met categorie 3.2.

Dit deelgebied is gebouwd als uitbreiding van het eerste deel van de Molenkamp (deelgebied 1) ten noorden van de Oonksweg. De dichtheid van dit gebied is hoger dan van het eerste deelgebied. De economische aspecten werden belangrijker dus ook het intensiever gebruik van de ruimte. De bebouwing is voornamelijk op de Oonksweg en de Hanzestraat gericht. De panden die op de hoek van deze twee wegen liggen, zijn op beide wegen gericht. Tegen de spoorlijn aan zijn enkele bedrijven via een interne (achter)ontsluiting ontsloten om te voorkomen dat er langs de spoorlijn een ontsluitingsweg aangelegd zou moeten worden.

De bebouwing in dit gebied is qua hoogte redelijke uniform. De meeste panden zijn tussen de 5 en 7 meter hoog. Het kleur- en materiaalgebruik en de architectuur verschilt echter sterk per pand of bedrijf. Net zoals in het eerste deelgebied is er voor deze aspecten teveel naar het eigen pand gekeken en te weinig naar het naastliggende pand.

Het gebied ontsluit rechtstreeks op de Oonksweg. Vanaf de Oonksweg kan via de Prins Bernhardlaan de Rondweg bereikt worden.

Sterke punten

Aandachtspunten

beeldkwaliteit panden
inrichting bedrijfskavel



Deelgebied 3



Deelgebied 3: Gildestraat

Het derde deelgebied wordt begrensd door de Oonksweg, de plangrens aan de oostzijde en de Gildestraat. Een klein deel van de percelen tussen de Gildestraat en de Hanzestraat valt ook binnen dit deelgebied. De bebouwing in dit gebied valt overwegend in de wat lichtere bedrijfs categorieën (met enkele uitzonderingen), categorie 1, 2 en enkele 3.1 en 3.2 bedrijven.

Zoals reeds in paragraaf 4.2 is verteld, vormde de Oonksweg de overgang van het jonge ontginningenlandschap en het kleinschalige (oude) Kampenlandschap. In dit derde deelgebied zijn nog een aantal kenmerken en aspecten van het oude Kampenlandschap goed herkenbaar. Het belangrijkste element zijn de bestaande woningen aan de Rondweg (Prins Bernhardlaan 67 en Gildestraat 10). De woningen zelf zijn niet van historisch belang, maar wel het erf en de inrichting daarvan. Dit refereert nog sterk aan de grilligheid van het Kampenlandschap. De aanwezige bijgebouwen geven een rommelige aanblik. Ook de verkaveling in dit gebied is niet rationeel en strak, maar wijkt af van de verkaveling op de rest van het bedrijventerrein. De verkaveling hier is verdraaid ten opzichte van de overige verkaveling. Dit geeft aan dit hier de historische verkaveling gerespecteerd is.

Het oude bebouwingserf aan de Rondweg heeft aan de bovenzijde een schuine afsnijding van het perceel. Op dit punt is de overgang van dekzandgronden naar stuwwalgronden gelegen. Deze laatste soort bestaat uit kleileem en heeft over het algemeen een hoge grondwaterstand omdat de klei niet of nauwelijks water doorlatend is. Daardoor is het gebied niet interessant voor akkerbouw. In de historische percelering is daar rekening mee gehouden en dat is nu nog terug te zien in de verkaveling.

Sterke punten

Aandachtspunten

Groene sfeer

Authentieke bebouwing

Historische percelering



Deelgebied 4



Deelgebied 4: Molenkamp Noord

Het vierde deelgebied wordt aan de noordzijde en oostzijde begrensd door de plangrens van het bestemmingsplan Molenkamp. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de historische kavels aan de Gildestraat. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de kavels aan de Hanzestraat. De bebouwing in dit deelgebied is divers: aan de Hanzestraat veelal kleinschalige bebouwing in een lagere milieucategorie (categorie 1, 2 en 3.1) en aan de randen wat hogere categorieën (tot categorie 3.2).

Dit deelgebied is als uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Molenkamp in het begin van de jaren '80 toegevoegd door het doortrekken van de Hanzestraat en de Gildestraat. Aan het einde van de terrein zijn beide wegen met elkaar verbonden. Hierdoor is een lus ontstaan waar rondgereden kan worden. Bij het doortrekken van deze wegen is in beide wegen een kronkel gelegd ter hoogte van deelgebied 3. Dit is gedaan om bestaande beplantingselementen zoveel mogelijk te sparen. In de uiterste noordoost hoek van het terrein is een agrarisch bedrijf geïntegreerd in het bedrijventerrein. Dit agrarisch erf heeft weinig relatie met de rest van het terrein en wordt door middel van hoog opgaande beplanting visueel afgescheiden van de rest van het bedrijventerrein.

Het uitbreidingsgebied is ontwikkeld tot op de natuurlijke grens tussen het Kampenlandschap en het Essenlandschap. Het laatste landschap is zeer karakteristiek voor Borne en is ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol. Bij de ontwikkeling van Molenkamp is dan ook rekening gehouden waar dit waardevolle landschap begint. Het Essenlandschap kenmerkt zich door grote, uitgestrekte akkers die al reeds lange tijd onafgebroken gebruikt worden voor akkerbouw. Door het constant bemesten van deze akkers zijn ze bol komen te liggen. Dit zijn de zogenaamde Essen.

Het gebied biedt een meer rommelige indruk dan de overige gebieden. Dit wordt onder andere veroorzaakt door een hogere parkeerdruk en het feit dat er voor gekozen is om parkeervoorzieningen (op eigen terrein) aan te leggen vóór het gebouw en niet aan de zij- of achterkant. De hogere parkeerdruk wordt onder andere veroorzaakt door commerciële functies / groothandelsfuncties zoals de Multimate, gelegen aan de Hanzestraat.

Sterke punten

Essenlandschap is gespaard

Aandachtspunten

parkeerdruk

parkeren voor de bebouwing



Deelgebied 5



Gebied 5: Ambachtstraat

Het vijfde en laatste deelgebied bestaat uit de Ambachtstraat. Deze straat vormt een gesloten circuit dat aansluit op de Hanzestraat. Het deelgebied kent een redelijke diversiteit in bedrijfscategorieën. De categorieën 1 tot en met 3.2 komen voor.

De Ambachtstraat is de meest recente uitbreiding van het bedrijventerrein Molenkamp. Het gebied bestaat uit een cirkelvormige ontsluiting (de Ambachtstraat) met aan de buitenkant bedrijven gesitueerd. Aan de binnenzijde van de ontsluiting (als het ware op een eiland) liggen ook enkele bedrijven. In de noordoost hoek van dit deelgebied is ruimte gemaakt voor enkele kleinschalige bedrijven. Deze worden door middel van een doodlopende insteekweg ontsloten op de Ambachtstraat.

De ontwikkeling van dit deel van het bedrijventerrein is op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan nog niet geheel afgerond. Enkele bedrijven zijn net opgeleverd, enkele bedrijven zijn nog bezig met het bouwen en er liggen ook nog enkele kavels braak. Er bestaat een contrast tussen dit deel van het terrein en de overige delen. Dit contrast wordt veroorzaakt doordat er anders wordt omgegaan met architectuur, kleur- en materiaalgebruik. De bedrijven in dit gebied kennen allemaal een sprekende architectuur. Er wordt geëxperimenteerd met architectuur en ook is zo nu en dan te zien dat functionaliteit en architectuur van elkaar los getrokken worden, dat wil zeggen dat het uiterlijk van het gebouw niet per definitie noodzakelijk is voor de functie die het gebouw moet vervullen. Er wordt tevens gebruik gemaakt van felle kleuren en kleurcombinaties zoals blauw en geel. Ook wordt er gebruik gemaakt van de combinatie metselwerk – metaalplaten zoals op veel moderne terreinen gebeurt. Er zijn echter geen aspecten te onderscheiden die algemeen voorkomen, zoals bijvoorbeeld een combinatie van materialen die bij alle panden toegepast wordt. Dit heeft tot gevolg dat (ook) dit deel van het terrein qua architectuur druk overkomt.

Wat in dit gebied opvalt, zijn de parkeervoorzieningen voor personeel en bezoekers. Deze voorzieningen (gerealiseerd op eigen terrein) zijn veelal gelegen vóór de bedrijfsbebouwing. Vaak wordt er geen erfafscheiding toegepast, waardoor de verharding van gevel tot gevel doorloopt wat resultaat in stroken verharding van 25 meter breed. Dit beeld wordt nog eens versterkt door zeer weinig bedrijfstuinen voor de bedrijfsbebouwing.

Sterke punten

experimentele architectuur

Aandachtspunten

geen eenheid in kleur- en materiaalgebruik
zeer brede profielen door combinatie van rijbaan
en parkeervoorzieningen

5. VERANTWOORDING VAN DE JURIDISCHE SYSTEMATIEK

5.1 Onderdelen van het bestemmingsplan in juridisch opzicht

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende voorschriften en plankaart en gaat vergezeld van een toelichting.

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De voorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken (zie ook volgende paragraaf).

De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de plankaart worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De plankaart vormt samen met de voorschriften het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

5.2 De indeling van de planvoorschriften

De indeling van de planvoorschriften is als volgt:

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige voorschriften goed te kunnen hanteren:

- € begripsomschrijving: bevat in het plan gebruikte begrippen die uitleg behoeven;
- € wijze van meten en berekenen: bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, dieptes, breedtes en dergelijke. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling;
- € overige toepassingen: bevat algemene bepalingen over bouwen die op alle bestemmingen van toepassing zijn, zoals een anti-dubbeltelbepaling, een algemene bepaling omtrent ondergronds bouwen.

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Alle zelfstandige regelingen die gevolgen hebben voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de gronden zijn als een bestemming vormgegeven.

De volgorde van de bestemmingen is als volgt:

1. de meest voorkomende bestemmingen of die het grootste deel van het plangebied beslaan, staan bovenaan;
2. de gewone bestemmingen staan boven de bestemmingen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van het gebied (zoals groenvoorzieningen en verkeersdoel-einden);
3. de gewone bestemmingen staan boven de dubbelbestemmingen.

Per bestemming is het volgende stramien gehanteerd.

Het gebruik

- € Doeleindenomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies. De aard van de toegelaten fysieke elementen van de grond, zoals bouwwerken en werken, geen gebouwen zijnde, vloeit (rechtstreeks) voort uit de toegelaten functies.
- € Bepaling van strijdig gebruik: hierin wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Dit is een nadere specificering van het bepaalde in artikel 18 (de algemene gebruiksbepaling). Soms bestaat er onduidelijkheid welk gebruik wel of niet onder de doeleinden valt. Een voorbeeld: mag je van een vrijstaand bijgebouw op gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' een zelfstandige woonruimte maken? Om een goed handhaafbaar plan te krijgen en discussies uit te sluiten is besloten om direct na de omschrijving van de doeleinden in een aparte bepaling duidelijkheid te scheppen over deze 'grensgevallen'.

Het bouwen

Bouwvoorschriften: regels omtrent de hoogte, de bebouwingspercentage en dergelijke volgens de driedeling:

1. (hoofd)gebouwen;
2. bijgebouwen;
3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Indien flexibiliteitsbepalingen aan de orde zijn wordt daarnaar verwezen. Besloten is om deze in hoofdstuk 3 op te nemen.

HOOFDSTUK 3: BIJZONDERE BEPALINGEN

In dit hoofdstuk zijn alle flexibiliteitsbepalingen waar in hoofdstuk 2 naar wordt verwezen en andere hieronder te bespreken bepalingen opgenomen.

Deze bepalingen kunnen *algemene* bijzondere bepalingen zijn (zoals de algemene wijzigingsbevoegdheid), maar ook bepalingen die slechts betrekking hebben op één bestemming. Deze laatste zijn dus apart gezet van de rechtstreeks werkende bepalingen. De redenen hiervoor zijn:

1. dat het algemeen besef terug gebracht moet worden bij de gebruikers van bestemmingsplannen dat (met name) vrijstellingen niet zonder meer als recht aangenomen kunnen worden (in de zin van recht op vrijstelling). Het zijn regelingen om in bijzondere situaties toch medewerking te kunnen verlenen aan een gewenste ontwikkeling, zonder daarvoor een planherziening te hoeven maken;
2. dat alle flexibiliteitsbepalingen bij elkaar worden gehouden, wat de overzichtelijkheid ten goede komt;
3. dat een flexibiliteitsbepaling op meerdere bestemmingen van toepassing kan zijn. Om herhaling te voorkomen kan op deze wijze worden verwezen naar de betreffende flexibiliteitsbepaling die voor meerdere bestemmingen kan gelden.

De bijzondere bepalingen betreffen:

1. nadere eisen: een aanvullend stelsel van nadere eisen die Burgemeester en Wethouders kunnen stellen; deze regeling gebaseerd op artikel 15 WRO heeft tot doel op een later tijdstip dan bij de totstandkoming van het plan te bezien of op bepaalde punten een nadere eis in het concrete geval noodzakelijk is. Een nadere eis kan worden gezien als een beperking van hetgeen zonder de toepassing van de nadere eisen regeling op grond van de planvoorschriften mogelijk zou zijn. Hiermee is dus de nadere eisenregeling in beginsel het tegenovergestelde van de vrijstellingsregeling. Bij een nadere eis vindt een beperking van de norm plaats, bij een vrijstelling een verruiming. Conform de jurisprudentie dienen de voorschriften al een primaire eis te bevatten.
2. vrijstellingen: vrijstellingsregelingen van burgemeester en wethouders met betrekking tot het gebruik;
3. wijzigingen: wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders welke o.a. gelden voor die ontwikkelingen, waarvan de aard momenteel nog niet exact vaststaat;
4. aanlegvergunning.

Als bijlage bij deze toelichting is een 'algemeen toetsingskader' toegevoegd, dat gebruikt kan worden bij de toetsing van verzoeken om vrijstelling, wijziging (etc.). Zo is aangegeven met welke zaken rekening kan worden gehouden als getoetst moet worden aan stedenbouwkundige en beeldkwaliteit.

Dit hoofdstuk eindigt met enkele procedurebepalingen.

HOOFDSTUK 4: SLOTBEPALINGEN

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de voorschriften en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn en de overgebleven gaten van een bestemmingsplan moeten dichten. Deze bepalingen zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen. Dit zijn de:

- € Algemene gebruiksbe­paling (verboden gebruik): een algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken: deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmings­systematiek in die zin, dat deze bepalingen alle gebruik van gronden en opstallen verbiedt, dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming;
- € Overgangsbepalingen: bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken, die op het moment van tervisie­legging van het plan bestaan mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwings­regels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.
- € Strafbepaling.
- € Slotbepaling (titel).

5.3 De handhaafbaarheid van bestemmingsplannen

Evenals de provincie acht ook de gemeente handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteiten binnen het plangebied te garanderen. Belangrijke redenen voor handhaven zijn:

- € de regels zijn door de gemeente vastgesteld en de inwoners van de gemeente mogen verwachten dat de gemeente die regels handhaaft: waarom zijn er anders regels opgesteld? Inwoners van de gemeente hebben als het ware recht op handhaving;
- € handhaving gaat oneigenlijk gebruik van en daarmee de achteruitgang van de kwaliteit van het gemeentelijk grondgebied tegen. Een actueel bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke kwaliteit van een gebied in stand te houden en te verbeteren;
- € niet daadkrachtig optreden tegen overtredingen van wettelijke voorschriften werkt een toename van het aantal overtredingen in de hand en tast de geloofwaardigheid van daadkrachtig optreden aan. Het in het bestemmingsplan vastgelegde beleid wordt ondermijnd en het bestuur verliest de greep op de gebouwde omgeving.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen preventieve en repressieve handhaving­instrumenten. Onder preventieve instrumenten kunnen onder andere voorlichting, subsidieverlening, verlening van vrijstellingen en de bouw-, aanleg- en sloopvergunningen worden begrepen. Repressieve instrumenten zijn ondermeer controle en toezicht, opsporing en het hanteren van sancties als bestuursdwang en dwangsom.

Bij de handhaafbaarheid van een bestemmingsplan spelen aspecten als communicatie, de planvorm, de normstelling, het daadwerkelijk kunnen handhaven en de controleerbaarheid van normen ook een belangrijke rol.

Randvoorwaarde voor handhaving is dat er voldoende basisgrondslag is om te kunnen handhaven. Deze basis wordt gevormd door:

- € de regeling in het bestemmingsplan zelf: de handhaafbaarheid van de planvoorschriften;
- € het vrijstellingenbeleid.

In onderhavig bestemmingsplan is gestreefd naar heldere, eenduidige planvoorschriften met zo min mogelijk interpretatiemogelijkheden. Ook zijn aan de in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheden duidelijke voorwaarden verbonden, die voldoende objectief bepaalbaar zijn.

5.4 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden bij totstandkoming van dit bestemmingsplan verschillende bestemmingsplannen. De onderstaande tabel bevat een opsomming van de plannen met de data van vaststelling en goedkeuring. Bij wijzigingsplannen betreft de vaststellingsdatum de datum van vaststelling door burgemeester en wethouders.

Binnen het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan 'Industrieterrein Molenkamp' (rbs 29 januari 1981, nr. 359) (GS 26 maart 1981, nr. 1486).
2. 'Herziening bestemmingsplan Industrieterrein Molenkamp – bouwplan garagebedrijf G. van de Ven' (rbs. 29 november 1984), (GS 2 april 1985, nr. 33909).
3. Bestemmingsplan 'Uitwerking industrieterrein Molenkamp' (rbs. 2 april 1985, nr. 2291), (GS 27 augustus 1985, nr. 39555).
4. Bestemmingsplan 'Uitwerking Industrieterrein Molenkamp 1988' (rbs. 29 november 1988, nr. 5936), (GS 14 februari 1989, nr. rgp 8802441).
5. Bestemmingsplan 'Molenkamp / 't Oldhof' (rbs. 30 mei 1991), (GS 14 januari 1992, nr. rgp 91/1030).

6. MILIEUASPECTEN

6.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaai

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de wegas ligt. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Gezien de aard van dit bestemmingsplan is er geen geluidsonderzoek nodig. Er zijn geen nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen het plangebied gesitueerd, dan wel te realiseren via de bestemmingsregeling. Binnen het plangebied zijn ook geen geluidszoneringsplichtige bedrijven gesitueerd. Deze worden ook niet mogelijk gemaakt.

6.2 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken.

Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG³. In deze publicatie zijn bedrijven opgenomen in richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten. In de lijsten wordt onder-

³ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2007

scheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk⁴ of een vergelijkbaar omgevingstype.

Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied⁵, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevings- type rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

⁴ Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

⁵ Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Niet overal kan worden voldaan aan de gewenste ideale richtafstanden uit de VNG-brochure. Dit wil niet per definitie betekenen dat ter plaatse milieuhinder aanwezig is. Op grond van de direct werkende normen uit de verschillende AMvB's waaronder de bedrijven vallen dan wel op grond van de milieuvergunning van de bedrijven, kunnen maatregelen getroffen zijn, waarmee de milieuhinder teruggebracht is tot een aanvaardbaar niveau.

Milieuzonering op bedrijventerrein Molenkamp

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein Molenkamp. Per bedrijf is aangegeven in welke milieucategorie het betreffende bedrijf valt volgens de VNG-methode en welke richtafstand geldt. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Bedrijven uit de milieucategorie 4.2, 5.1, 5.3 en 6 komen niet voor op het bedrijventerrein Molenkamp.

Het bedrijventerrein Molenkamp is gezoneerd op basis van de hierboven beschreven methodiek. Rekening is gehouden met het feit, dat het hier gaat om een bestaand bedrijventerrein. Zowel bewoners van de nabijgelegen woonwijken als die van de op het bedrijventerrein gelegen (bedrijfs)woningen worden geacht bekend te zijn met de aanwezigheid van bedrijven in de nabijheid van hun woning.

Bovendien geldt dat in sommige gevallen afwijking van de afstanden te rechtvaardigen is omdat Molenkamp door de ligging aan de spoor- en hoofdontsluitingswegen niet overal grenst aan een rustige woonwijk. Zo zijn de gebieden grenzend aan de Prins Bernhardlaan en de spoorlijn Almelo-Enschede te typeren als gemengd gebied. Daarbij komt dat ten zuiden van de spoorlijn een geluidwerende voorziening is gelegen.

Concreet betekent dit, dat op het grootste deel van het bedrijventerrein ten zuidoosten van de Oonksweg bedrijven zijn toegestaan met een maximale milieucategorie van 3.1 (aan te houden afstand van 30 meter ten opzichte van gemengd gebied).

Er is besloten om de woningen aan de Molenkampsweg te beschouwen als gelegen in een rustige woonwijk. Hier ligt geen drukke weg in de buurt. Met uitzondering van de percelen Molenkampsweg 13 en 15 ligt ook de spoorlijn Almelo-Enschede op afstand. Hier is eerder sprake van functiescheiding dan van functiemenging. Er is dan ook zoveel mogelijk een afstand aangehouden van 50 meter tussen milieucategorie 3.1 activiteiten en de woningen.

Het terrein van de Jonge-Poerink is nog gedeeltelijk door dit bedrijf in gebruik. Op termijn zal het noordelijk deel van dit terrein gedeeltelijk herontwikkeld worden. Het is nog onduidelijk hoe dit terrein exact zal worden ingevuld. Over de herontwikkeling van dit terrein vindt momenteel overleg plaats.

De bestaande woningen ten noorden van de Prins Bernhardlaan liggen in een gemengd gebied. Milieucategorie 3.1 activiteiten zijn hier toegestaan op een afstand van 30 meter vanaf de woningen. Dit geldt ook voor de drie woningen ten zuiden van de Prins Bernhardlaan. Deze woningen grenzen aan verschillende niet woon-functies: de gemeentewerf, de brandweerkazerne, horeca (Prins Bernhardlaan 148), de Prins Bernhardlaan en de Rondweg.

Voor het overige zijn aan de noord(west)zijde van de Oonksweg categorie 3.2 bedrijven toegestaan. Op dit deel van het bedrijventerrein liggen enkele bedrijfswoningen. In de nabijheid daarvan liggen nu reeds bedrijven behorende tot milieucategorie 3.2. Dit laat zien dat deze bedrijven realiseerbaar zijn in combinatie met de woningen. Al of niet door het treffen van maatregelen zijn hier voor de desbetreffende bedrijven de milieuvergunningen verleend. Bovendien wordt het geacht bekend te zijn, dat op een bedrijventerrein woningen aan meer invloeden van bedrijven worden blootgesteld dan woningen daarbuiten.

Besloten is om de bedrijven, die voor de goedkeuringsdatum van het geldende bestemmingsplan 'Industrieterrein Molenkamp' aanwezig waren positief te bestemmen. Het gaat om de bedrijven:

- € Bons en Evers, voor zover gelegen aan de aan de Industriestraat 5;
- € Brok aan de Molenkampsweg 19.

Alle overige bedrijven vallen onder het overgangsrecht, voor zover ze tot een zwaardere milieucategorie behoren dan op de plankaart aangegeven. Overigens laat het bestemmingsplan via vrijstelling onder voorwaarden een zwaardere categorie bedrijven toe als op de plankaart aangegeven. Wel zullen de bedrijven moeten aantonen, dat zij naar aard en invloed geen onevenredige milieubelasting mag opleveren op de omgeving. Dit kan gebeuren aan de hand van de milieuvergunning van het bedrijf.

Concreet betekent dit dat het bedrijventerrein 'Molenkamp' wordt verdeeld in de volgende zones:

Bestemming	Maximaal toegelaten milieucategorie	Afstand in meters
Bedrijfsdoeleinden –B 2-	1, 2	10 en 30
Bedrijfsdoeleinden –B 3.1	1, 2 en 3.1	10, 30 en 50
Bedrijfsdoeleinden –B 3.2-	1, 2, 3.1 en 3.2	10, 30, 50 en 100

Bij beoordelingen van de werkelijke milieubelasting dient te worden gekeken naar de concrete situatie waarbij de zonering van de bedrijfsactiviteiten en gebouwen op de betreffende bedrijfsterreinen en de eventueel getroffen maatregelen bepalend kunnen zijn voor de werkelijke hindercontouren.

Agrarische bedrijven en milieuzonering

Aan de Sandmansweg 3 en de Zenderensestraat 2 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Aan de Sandmansweg worden melkkoeien en jongvee gehouden, waarvoor op basis van de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand van 100 meter tot aan het dichtstbijzijnde geurgevoelig object moet worden aangehouden. Aan de Zenderensestraat 2 worden vleesvarkens gehouden, waarvoor de aan te houden afstand tot geurgevoelige objecten berekend moet worden. De milieuvergunning voor dit agrarisch bedrijf dateert van 16 januari 2007.

De nabijgelegen bedrijfsbebouwing is geen geurgevoelig object omdat er niet permanent mensen verblijven. Bovendien worden er in dit bestemmingsplan geen (nieuwe) geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt.

6.3 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging.

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Binnen het plangebied zijn er ten opzichte van de vigerende plannen geen nieuwe locaties aanwijsbaar waar bedrijven zich mogen vestigen. Bij het vaststellen van de meer recente bestemmingsplannen zijn de benodigde bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen verontreiniging is aangetroffen die schade of gevaar kan opleveren voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bij nieuwbouw dient er een nieuw bodemonderzoek plaats te vinden, indien het bestaande bodemonderzoek ouder is dan vijf jaar.



Verwachtingswaarde

6.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" aangenomen. Dit gaat uit van het principe "de veroorzaker betaalt": wie in archeologisch interessante grond wil woelen, dient de kosten voor archeologisch onderzoek te betalen. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven.

Op de archeologische monumentenkaart (AMK) zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangegeven die bescherming genieten middels de Monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is.

De IKAW geeft aan dat voor het grootste deel van het plangebied geen verwachtingswaarde is voor het aantreffen van archeologische resten. Voor een deel geldt een middelhoge en voor een deel geldt een hoge verwachtingswaarde (zie kaart).

Om deze verwachtingen te vertalen naar archeologische waarde, moet inzicht worden verkregen in de gaafheid (mate van intactheid) van de bodem. Waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgroningen of bebouwing), hebben ingrepen in een dergelijk gebied een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, dient nader onderzoek plaats te vinden dan wel archeologische begeleiding.

Het archeologisch bodemarchief in het plangebied is al verstoord door de aanleg van bebouwing en wegen met ondergrondse infrastructuur. Het bedrijventerrein is bijna volledig bebouwd. Daar waar nog gebouwd kan worden betreft het beperkte ruimtelijk ingrepen. De kans op het aantreffen van goed geconserveerde resten, is hier dan ook gering. Archeologische begeleiding of nader archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

6.5 Waterhuishoudkundige aspecten

Algemeen

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen.

Ingaan op waterhuishoudkundige aspecten, zoals afkoppeling regenwater en berging (voorafgaande aan de planvorming ten aanzien van dit punt in overleg treden met het Waterschap). Daarnaast, indien voor het plangebied relevant, ingaan op persleidingen en waterkeringen.

Duurzaam stedelijk waterbeheer staat de laatste jaren steeds meer in de belangstelling.

In het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer wordt ondermeer gestreefd naar:

- € een minimumkwaliteit voor het oppervlaktewater. Hiervoor dient de vuiluitwerp vanuit rioelstelsels te worden gereduceerd, bijvoorbeeld door meer water te bergen in het rioelstelsel of door relatief schoon water af te koppelen van de riolering. Minder vervuiling van water kan mede worden bereikt door het voorkomen dat regenwater verontreinigd raakt (bijvoorbeeld door geen bouwmaterialen toe te passen die het water verontreinigen);
- € het voorkomen van wateroverlast. De meest duurzame oplossing om wateroverlast tegen te gaan is creëren van meer berging of 'ruimte voor water';
- € zorgvuldig en zuinig watergebruik. Het gebruik van drinkwater kan worden gereduceerd door waterbesparende maatregelen te treffen dan wel door niet voor alle toepassingen gebruik te maken van drinkwater;
- € een meer natuurlijk neerslagafvoerpatroon. Regenwater wordt daarbij zoveel mogelijk vertraagd via de bodem afgevoerd naar het oppervlaktewater en niet via de riolering naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie en/of direct naar het oppervlaktewater;

€ de realisatie van natuurvriendelijke oevers in het stedelijke gebied.

Beschrijving huidige situatie

Het plangebied betreft een bestaand stedelijk gebied. Binnen het plangebied liggen in de bestaande situatie drie typen rioleringsstelsels namelijk een gemengd rioolstelsel, verbeterd gescheiden rioolstelsel (noordkant) en gescheiden rioolstelsel (zuidkant).

Bij een gemengd rioolstelsel wordt het vuil(afval)water en regenwater vallend op verharde oppervlakken in één rioolbuis opgevangen en afgevoerd richting zuivering. Aan de noordkant is een verbeterd gescheiden systeem aangelegd. Hierbij wordt het regenwater en vuil(afval)water gescheiden ingezameld. In tegenstelling tot het gescheiden systeem wordt bij een verbeterd gescheiden rioolstelsel de eerste stroom regenwater afgevoerd naar het vuilwaterstelsel. Hierbij bestaat de kans dat de eerste stroom water vervuild is.

Ter plaatse van de Industriestraat, zuidkant van het plangebied, zijn recentelijk alle drie typen stelsels toegepast. Het huishoudelijk en bedrijfsafvalwater voert af via een gemengd rioolstelsel. De afwatering van het weggedeelte en de terreinverharding loopt via een verbeterd gescheiden systeem. Het dakwater van de aanliggende bedrijven en woningen loost rechtstreeks op het regenwaterstelsel, welke uitmondt in de waterloop. De waterloop doorkruist het plangebied vanaf de spoorlijn tot aan de rondweg. Vanaf de Gildestraat is het een open waterloop in beheer en onderhoud van waterschap Regge en Dinkel.

Het gemengde rioolstelsel is voorzien van één externe overstort (een lozingspunt waarbij het afvalwater de riolering verlaat en terecht komt in het oppervlaktewater), die met een afvoerleiding in de Hanzestraat in verbinding staat met de waterloop. Bij te veel neerslag kan het ongezuiverde rioolwater via een externe overstort lozen op oppervlaktewater. In de toekomst dient het gemengde rioolstelsel te voldoen aan de basisinspanning.

Om aan de basisinspanning te voldoen is er een toekomstige randvoorziening gepland achter de externe overstort.

Verder komt er nog een tweetal externe lozingspunten voor in het verbeterd gescheiden rioolstelsel. De externe lozingspunten bevinden zich in het regenwaterstelsel, zodat alleen (schoon)water wordt geloosd op de waterloop.

De mogelijkheden voor afkoppeling in het plangebied wordt in de komende jaren onderzocht. Onder afkoppeling wordt verstaan het niet meer afvoeren van hemelwater op het gemengde rioolstelsel. In de praktijk is dit te realiseren door hemelwa-

ter dat op relatief schone oppervlakken valt lokaal te bergen d.m.v. infiltratie in de bodem, of (in)direct af te voeren naar oppervlaktewater.

Voor de Industriestraat ten zuiden van het plangebied is al een onderzoek verricht naar afkoppeling van het afvoerende verhard oppervlak. Tijdens de herinrichting van Industriestraat afgelopen jaar is bij de vervanging van de riolering het grootste gedeelte van de afvoerende oppervlakken niet meer aangesloten op het gemengde rioolstelsel.

Het gehele plangebied is voorzien van drainage voor de regulering van hoge grondwaterstanden.

Toekomst visie

Verbeteringen aan het gemengde rioolstelsel zullen gericht zijn op het verminderen van de vuiluitworp, waarbij twee soorten maatregelen zijn te onderscheiden:

- € maatregelen aan het einde van het rioolstelsel: d.m.v. het plaatsen van een randvoorziening kan het water worden geborgen en kunnen meegevoerde verontreinigingen bezinken;
- € maatregelen aan de bron: door afkoppelen van afvoerende oppervlakken de belasting op het stelsel verminderen.

In het opgestelde basisrioleringsplan (2002) met een aanvullend onderzoek afgerond in 2004 wordt geadviseerd om terplekke van de externe overstort in de Hanzestraat een randvoorziening aan te brengen zodat de vuiluitworp wordt gereduceerd. Dit is nodig om aan de richtlijnen van waterschap Regge en Dinkel te voldoen. Ten einde aan de basisinspanning te kunnen voldoen is een aanvullende bergende inhoud in de voorziening achter de externe overstort nodig van circa 350 m³. In het gemeentelijk rioleringsplan staat de voorziening gepland voor het jaar 2005. Op de plankaart is de locatie van de voorziening aangegeven.

In de komende jaren zal voor afkoppeling van afvoerende oppervlakken lozend op het gemengde rioolstelsel nader onderzoek worden verricht. Aangezien het bestemmingsplan Molenkamp hoofdzakelijk bestemd is voor bedrijven met grote hoeveelheden dak- en terrein oppervlakken, is afkoppeling in dit plangebied zeer lucratief.

De gemeente Borne streeft naar een duurzaam en integraal waterbeheer met als belangrijkste speerpunten:

- € scheiden van schoon- en vuilwater;
- € aandacht voor kwaliteit en kwantiteit van het oppervlakte- en grondwater;
- € voorkomen van wateroverlast.

6.6 Externe veiligheid

6.6.1 Inleiding

Het landelijke beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- € het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- € het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- € het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen⁶ (Bevi), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen⁷ (REVI), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen⁸ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico⁹. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen¹⁰ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹¹.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, de preventie en de preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks

⁶ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

⁷ Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183

⁸ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

⁹ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

¹⁰ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

¹¹ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

6.6.2 Gevolgen voor dit bestemmingsplan

In het Bevi is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de eisen van het besluit bij nieuwe activiteiten/situaties. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Nadrukkelijk is vastgelegd dat onder nieuwe activiteit (situatie) wordt verstaan:

€ Een bestemmingsplan dat wordt vastgesteld of herzien, inclusief de goedkeuring daarvan.

Voor het plangebied is beoordeeld of sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van:

1. bedrijven waar wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen (waaronder koelhuizen en ijsbanen i.v.m. de mogelijke aanwezigheid van ammoniak t.b.v. de koeling, en zwembaden i.v.m. de mogelijke aanwezigheid van chloor),
2. tankstations (LPG),
3. transportroutes over weg/spoor/water,
4. buisleidingen.

Op het bedrijventerrein zijn geen bedrijven aanwezig, die vallen onder het Bevi. Het gemeentelijk beleid laat ook geen nieuwe bedrijven toe, die vallen onder dit besluit. Daarom worden risicovolle inrichtingen nadrukkelijk uitgesloten in de planvoorschriften.

Tevens is er geen sprake van de aanwezigheid van buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. De enig aangetroffen potentiële risicobron is de ligging van de spoorlijn Almelo-Hengelo-Enschede aan de westzijde van het plangebied. Voor wat betreft de risico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn de

beschikbare gegevens uit de Risicoatlas Spoor geraadpleegd. Uit de Risicoatlas Spoor volgt dat op dit spoortraject geen sprake is van een PR-contour buiten het spoor. Ook is voor het gebied geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR, dan wel een aandachtspunt voor wat betreft het GR geconstateerd. Deze bevindingen, in samenhang met het gegeven dat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen toelaat die de personendichtheid in het gebied relevant beïnvloeden, leidt tot de conclusie dat er vanuit de externe veiligheid geen belemmeringen zijn.

6.7 Luchtkwaliteit en stank

Door Royal Haskoning is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit vanwege het bedrijventerrein.

De conclusies zijn hieronder weergegeven. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Als gevolg van de bedrijvigheid bedraagt de bijdrage in het plangebied aan de jaargemiddelde NO₂-concentratie gemiddeld 2,52 µg/m³ en de bijdrage aan jaargemiddelde fijn stof concentratie in het plangebied gemiddeld 1,48 µg/m³. De berekeningen tonen aan dat met deze bijdrage in de beschouwde jaren de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit niet worden overschreden. Daarnaast tonen de berekeningen aan dat de uurgemiddelde grenswaarde voor NO₂ en de daggemiddelde grenswaarde voor fijn stof in de beschouwde jaren niet worden overschreden.

Uit de berekeningen met het CARII model blijkt dat de normen voor luchtkwaliteit op nabijgelegen wegvakken niet worden overschreden.

De berekeningen tonen aan dat zich geen knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit vormen, zowel zonder als met de bronbijdragen ten gevolge van de bedrijvigheid. De normen voor luchtkwaliteit worden zowel in het eerste jaar na realisatie van het bestemmingsplan (2008) als in de jaren daarna (2009, 2010, 2015, 2017 en 2020) niet overschreden.

6.8 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming).

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese commissie heeft aangemeld en de beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden. Uit de Gebiedendocumenten van Natura 2000 blijkt dat het plangebied niet in de directe nabijheid van beschermde natuurgebieden ligt.

Soortenbescherming

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Artikel 2 van de Flora- en faunawet schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in het wild levende planten en dieren in acht dient te nemen. Dit houdt in dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen moet worden. Handelingen die niet direct verband houden met het oorspronkelijke (ruimtelijk) plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven.

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- € Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
- € Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten (tabel 3). In een op te stellen gedragscode¹² moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.
- € Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelin-

¹² De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

gen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruik gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:

- € Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- € Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenoemde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

Onderhavig plangebied is gelegen in de bebouwde kom en omvat een bestaand bedrijventerrein. Binnen het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het uitvoeren van een quick-scan voor flora en fauna is daardoor niet nodig.

7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De uitvoering ervan brengt geen kosten met zich mee voor de gemeente.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

8. VERSLAG VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG

8.1 Algemeen

De wettelijke procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben hun visie omtrent het plan te geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Wettelijk vooroverleg

Artikel 10 Bro 1985 geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van de bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, provinciale diensten, de inspecteur van de ruimtelijke ordening en andere instanties die belast zijn met de behartiging van belangen die met het plan zijn gemoeid. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. Het verslag van de beantwoording van de vooroverlegreacties is in bijlage 4 opgenomen.

8.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is ook in de inspraak geweest. De inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het verslag van de beantwoording van de inspraakreacties is in bijlage 5 opgenomen.

BIJLAGEN

Bijlage 1

Het envelop-principe

Bijlage 1 - Het envelop-principe

Wat betreft de maximale goot- en nokhoogte geldt het zogenaamde envelop-principe. Dit principe is gekozen omdat het vastleggen van een verplichte dakhelling architectonisch als te beperkend wordt ervaren. Het envelop-principe maakt allerlei creatieve en architectonisch fraaie bouw mogelijkheden mogelijk binnen bepaalde marges.

Uitgangspunten voor het envelop-principe zijn:

1. de maximale goothoogte, zoals op de plankaart is aangegeven;
2. een maximale dakhelling van 60°;
3. de diepte van het bouwvlak, zoals op de plankaart staat aangegeven.

Daarbij gelden nog de volgende kanttekeningen:

1. indien bij een eventuele tweede bouwlaag ook een goot aanwezig is (ter plaatse van bijvoorbeeld een dakopbouw) is deze goot niet relevant. De goot van deze (ondergeschikte) dakopbouw is niet bepalend, maar de 'kniklijn' van de envelop.
2. een hoofdgebouw kan 'meerdere' enveloppen hebben: zo kan de kniklijn liggen op:
 - € de achter- en voorgevels;
 - € de beide zijgevels;
 - € de achter-, voor- en zijgevels.(zie voorbeelden foto's)
3. overschrijding van de denkbeeldige lijnen van de envelop is mogelijk voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende delen van ondergeschikte betekenis. De formulering van 'ondergeschikte betekenis' is nader ingekaderd door de bepaling, dat de uitstekende delen niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak mogen beslaan.



Kniklijn op de achter- en/of voorgevel



Kniklijn op de beide zijgevels



Kniklijn op voor-, achter- en zijgevels

Praktijkvoorbeelden van de kniklijn

Bijlage 2

Algemeen toetsingskader bijzondere bepalingen

Bijlage 2 - Algemeen toetsingskader voor bijzondere bepalingen

Stedenbouw-
kundige en
beeldkwaliteit

Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
- c. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
- d. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.

Milieukwaliteit

Ten aanzien van de milieukwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de mate van hinder voor de omliggende functies;
- b. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
- c. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- d. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- e. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Verkeersveilig-
heid

Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- f. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
- g. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- h. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
- i. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

Sociale veilig-
heid

Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- b. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

Brandveilig-
heid en ram-
penbestrijding

Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de aanwezigheid van vluchtwegen;
- b. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
- c. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

Woon- en leef-
klimaat

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- a. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
- b. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- c. de bezonning;
- d. het uitzicht;
- e. privacy.

Bijlage 3

Inventarisatielijst / kaart

Kaartnr.	Straatnaam	Huisnr.	Toev.	Postcode	Bedrijfsnaam	Bedrijfsnaam	Bedrijfsnaam	SBI code	Categorie	Afstand	Soort vergunning	Datum besluit
1	Ambachtsstraat	38		7622 AP	ARA Wegenbouw	Opslag wegebouwwat.	Opslag wegebouwwat.	45	categorie 3.1	50	AMVB Opslag en transportbedrijven	22-9-2004
2	Ambachtsstraat	4		7622 AP	HB International BV	Opslag sanitaire artikelen	Opslag sanitaire artikelen	514	categorie 2	30	AMVB Opslag en transportbedrijven	2-3-2007
3	Ambachtsstraat	8		7622 AP	Ubnik Techniek B.V.	Kantoor en opslag tbv installatieb	Kantoor en opslag tbv installatieb	45	categorie 3.1	50	AMVB Opslag en transportbedrijven	27-11-2003
4	Ambachtsstraat	2		7622 AP	Leegstaand					0		
5	Ambachtsstraat	34		7622 AP	Leegstaand					0		
6	Ambachtsstraat	32		7622 AP	Engelen, van VOF	metaalhandel	metaalhandel	5154	categorie 2	30	WM-vergunning (+ melding 8.19 d.d. 22-06-2005)	27-3-1996
7	Ambachtsstraat	22		7622 AP	Vorgers	Autoherstelinrichting	Autoherstelinrichting	502	categorie 3.2	30	AMVB inrichtingen voor motorvoertuigen	13-5-2004
8	Ambachtsstraat	26		7622 AP	Ter Brugge Relatiepakketten	Opslag en verwerking relatiepakket	Opslag en verwerking relatiepakket	514	categorie 2	30	AMVB Opslag en transportbedrijven	2-9-1999
9	Ambachtsstraat	12		7622 AP	Berfelo	metaalbewerkingsbedrijf	metaalbewerkingsbedrijf	2852	categorie 3.2	100	WM-vergunning	7-12-1998
10	Ambachtsstraat	14		7622 AP	Tegelhandel Rietmeijer bv.	Tegelzbedrijf	Tegelzbedrijf	5153	categorie 2	50	AMVB opslag- en transportbedrijven	30-10-2003
11	Ambachtsstraat	16		7622 JB	Sebastians	Groothandel pruïsmode	Groothandel pruïsmode	514	categorie 2	30	AMVB Opslag en transportbedrijven	23-1-2003
12	Ambachtsstraat	10		7622 AP	Ellenbroek	handel automaterialen	handel automaterialen	503	categorie 2	30	AMVB Opslag en transportbedrijven	8-7-1999
13	Ambachtsstraat	36		7622 KV	Ter Braak Electrotechniek	installatiebedrijf	installatiebedrijf	45	categorie 3.1	50	AMVB Opslag goederen	7-5-1996
14	Ambachtsstraat	24		7622 AP	Vos	aannemersbedrijf	aannemersbedrijf	45	categorie 3.1	50	WM-vergunning	7-5-1996
15	Ambachtsstraat	5		7622 AS	Wigger dakbedekking B.V.	dakbedekingsbedrijf	dakbedekingsbedrijf	45	categorie 3.1	50	AMVB Opslag en transportbedrijven	
16	Ambachtsstraat	3	e	7622 AS	Oranka Vruchtensappen BV	opslag vruchtensappen	opslag vruchtensappen	5134	categorie 2	30	AMVB Opslag en transportbedrijven	14-10-2004
17	Ambachtsstraat	3	c	7622 AS	Hijsservice Twente	Reparatie hijswerktuigen	Reparatie hijswerktuigen	527	categorie 1	10	AMVB detailhandel en ambachtsbedrijven	2-10-2006
18	Ambachtsstraat	28		7622 AP	Leegstaand					0		
19	Ambachtsstraat	30		7622 AP	GBP Import	Groothandel in dranken en levensmi	Groothandel in dranken en levensmi	5138	categorie 2	30	AMVB opslag- en transportbedrijven	5-12-2003
20	Ambachtsstraat	6		7622 AP	Spies	Viver- en aquariumcentrum	Viver- en aquariumcentrum	0125	categorie 2	30	AMVB detailhandel en ambachtsbedrijven	8-5-2003
21	Ambachtsstraat	40		7622 AP	Weghorst installatiebedrijf	installatiebedrijf	installatiebedrijf	45	categorie 3.1	50	AMVB Opslag en transportbedrijven	30-8-2005
22	Ambachtsstraat	36	a	7622 KV	Multi Wish	Opslag en verkoop vuurwerk	Opslag en verkoop vuurwerk	5249	categorie 1	10	WM-vergunning (+ melding 8.19 d.d. 31-03-2006)	9-11-2004
23	Ambachtsstraat	3	b	7622 AS	Autobedrijf Edwin Nieuwkamp	Garagebedrijf	Garagebedrijf	502	categorie 2	30	AMVB inrichtingen voor motorvoertuigen	20-4-2006
24	Ambachtsstraat	3		7622 AS	DAMO grenen meubelen	Restaureren etc./verkoppen meubelen	Restaureren etc./verkoppen meubelen	361	categorie 3.2	100	WM-vergunning	21-12-2004
25	Ambachtsstraat	7		7622 AS	Haar B.V. ter. ijerhandel	ijzerhandel/winkel	ijzerhandel/winkel	5154	categorie 2	30	AMVB detailhandel en ambachtsbedr	19-10-2000
26	Ambachtsstraat	7	a	7622 AS	Angelo Staal Holland BV	Opslag staal	Opslag staal	5152.2	categorie 3.2	100	AMVB opslag- en transportbedrijven	28-9-2005
27	Ambachtsstraat	1		7622 AS	Van Gelder KLM	Opslag en kantoor	Opslag en kantoor	45	categorie 3.1	50	AMVB Opslag en transportbedrijven	ingediend
28	Ambachtsstraat	3		7622 AS	Van Gelder KLM	Opslag en kantoor	Opslag en kantoor	45	categorie 3.1	50	AMVB Opslag en transportbedrijven	ingediend
29	Ambachtsstraat	3	a	7622 AS	TSI	Producteren speciale tabakproducten	Producteren speciale tabakproducten	160	categorie 4.1	200	Aanvraag in behandeling	ingediend
30	Gildestraat	12		7622 AC	Morselt Milieutechniek bv	handel in afscheiders	handel in afscheiders	517	categorie 2	30	AMVB Opslag en transportbedrijven	18-1-2007
31	Gildestraat	4		7622 AZ	Polytech Geesteren BV	Inrichting voor motorvoertuigen	Inrichting voor motorvoertuigen	502	categorie 2	30	AMVB inrichting voor motorvoertuigen	18-11-2004
32	Gildestraat	2		7622 AZ	Midden Twente B.V.	ijfmetaalbedrijf	ijfmetaalbedrijf	2852	categorie 3.2	100	WM-oprichtingsvergunning	15-10-2002
33	Gildestraat	6	a	7622 AZ	GM Food	Groothandel levensmiddelen	Groothandel levensmiddelen	5138	categorie 2	30	AMVB Opslag en transportbedrijven	2-10-2006
34	Gildestraat	5		7622 AZ	Hemink, Schildersbedrijf	Schildersbedrijf	Schildersbedrijf	45	categorie 3.1	50	AMVB detailhandel en ambachtsbedrijven	2-3-2007
35	Gildestraat	7		7622 AZ	Marsch, ter	houtdraaterij	houtdraaterij	203	categorie 3.1	50	WM-vergunning (+melding 8.49 d.d. 16-06-2000)	26-7-1993
36	Gildestraat	27		7622 AZ	Exterkate	aannemersbedrijf	aannemersbedrijf	45	categorie 3.2	100	AMVB Bouw en houtbedrijven	20-12-2001
37	Gildestraat	9		7622 AZ	Buter, Metaaldraaierij	metaalbewerkings inr.	metaalbewerkings inr.	284	categorie 3.1	50	WM-vergunning	22-1-1996
38	Gildestraat	18		7622 AZ	Revalid. stofeer. Keizer	Stoffeerderij	Stoffeerderij	527	categorie 1	10	AMVB detailhandel en ambachtsbedrijven	30-05-2007
39	Gildestraat	16	a	7622 AC	Innosell bv	opslag en bew kunstof halfabr	opslag en bew kunstof halfabr	5155.1	categorie 3.2	100	AMVB Opslag en transportbedrijven	17-2-2005
40	Gildestraat	22		7622 AC	Braakhuis Metaaltechniek BV	Metaalbedrijf	Metaalbedrijf	284	categorie 3.2	100	WM-vergunning	11-2-2003
41	Gildestraat	14	a	7622 AC	Mobile Car Systems	Handel in autoaccessoires etc.	Handel in autoaccessoires etc.	503	categorie 2	30	AMVB opslag- en transportbedrijven	5-6-2003
42	Gildestraat	29		7622 AZ	Leliefeld	metaalbewerking	metaalbewerking	284	categorie 3.2	100	WM-vergunning (+ uitbr. verg. d.d. 05-07-1996)	2-12-1986
43	Gildestraat	31		7622 AZ	Beune	autoherstelinrichting	autoherstelinrichting	502	categorie 2	30	AMVB inrichtingen motorvoertuigen	10-7-1997
44	Gildestraat	25		7622 AZ	Gringhuis B.V.	metaalbewerkingsinr.	metaalbewerkingsinr.	284	categorie 3.2	100	WM-vergunning	14-6-2005
45	Gildestraat	16		7622 AZ	Technia	loodgietersbedrijf	loodgietersbedrijf	45	categorie 3.1	50	WM-vergunning	17-12-1996
46	Gildestraat	20		7622 AC	Revalid. stofeer. Keizer	Stoffeerderij	Stoffeerderij	527	categorie 1	10	AMVB detailhandel en ambachtsbedrijven	30-05-2007
47	Gildestraat	14	t	7622 AX	Morselt	Industrieel leverancier	Industrieel leverancier	517	categorie 2	30	AMVB Opslag en transportbedrijven	18-1-2007
48	Gildestraat	23		7622 AZ	Leegstaand					0		
49	Gildestraat	8	a	7622 AZ	Leegstaand					0		
50	Gildestraat	6		7622 AZ	Exterkate	aannemersbedrijf	aannemersbedrijf	45	categorie 3.1	50	AMVB Bouw en houtbedrijven	20-12-2001
51	Gildestraat	9		7622 AZ	Boonkamp Schilders	Schildersbedrijf	Schildersbedrijf	45	categorie 3.1	50	AMVB detailhandel en ambachtsbedrijven	9-4-2003
52	Hanzestraat	33		7622 AX	Bouwhof Borne	doe het zelf zaak	doe het zelf zaak	5153	categorie 2	30	AMVB detailhandel en ambachtsbedrijven	2-3-2007
53	Hanzestraat	12		7622 AX	Bos Tegelcentrum	tegelhandel	tegelhandel	52	categorie 1	50	AMVB detailhandel en ambachtsbedrijven	11-1-1996
54	Hanzestraat	3		7622 AX	Welberg	klommenmaker	klommenmaker	527	categorie 1	10	AMVB houtwerkende bedrijven	16-2-1995
55	Hanzestraat	9		7622 AX	Oude Wolbers B.V.	Aannemer/bouwenderneming	Aannemer/bouwenderneming	45	categorie 3.1	50	WM-vergunning (+ melding 8.19 d.d. 29-03-2001)	21-7-1993
56	Hanzestraat	5		7622 AX	Tijhuis relatiegeschenken	Groothandel in relatiepakketten	Groothandel in relatiepakketten	514	categorie 2	30	AMVB opslag- en transportbedrijven	03-06-2004
57	Hanzestraat	7		7622 AX	Tijhuis relatiegeschenken	Groothandel in relatiepakketten	Groothandel in relatiepakketten	514	categorie 2	30	AMVB opslag- en transportbedrijven	03-06-2004
58	Hanzestraat	10		7622 AX	Brugge ter, Vleeswaren	Groothandel levensmiddelen	Groothandel levensmiddelen	5132	categorie 3.1	50	AMVB opslag en transportbedrijven	13-7-2005
58	Hanzestraat	8		7622 AX	Brugge ter, Vleeswaren	vleeswaren verwerking	vleeswaren verwerking	1532	categorie 3.1	50	AMVB Opslag en transportbedrijven	13-7-2005
58	Hanzestraat	10		7622 AX	Brugge ter, Vleeswaren	Groothandel levensmiddelen	Groothandel levensmiddelen	5132	categorie 3.1	50	AMVB opslag en transportbedrijven	13-7-2005

Kaartnr.	Straatnaam	Huisnr.	Toev.	Postcode	Bedrijfsnaam	Bedrijfsnaam	SBI code	Categorie	Afstand	Soort vergunning	Datum besluit
59	Hanzestraat	21		7622 AX	Leegstaand				0		
60	Hanzestraat	12	b	7622 AX	Internovi B.V.	maken van liften, lassen, assembla aannemersbedrijf	5162	categorie 3.1	50	WM-vergunning (+ melding 8.19 d.d. 24-10-2002)	31-3-1998
61	Hanzestraat	19		7622 AX	Braak, ter Aannemersbedrijf		45	categorie 3.1	50	AMVB bouw en houtbedrijven	8-8-1995
62	Hanzestraat	23		7622 AX	Van Rijn Tool Supplies				0		
63	Hanzestraat	16		7622 AX	Plateel en Hurotech	groothandel bewerking keramiek	517	categorie 2	30	WM-vergunning	27-9-1995
64	Hanzestraat	14		7622 AX	Wiggers muziekinstrumenten	Muziekinstr. Verkoop/repairatie	52	categorie 1	10	AMVB detailhandel en ambachtsbedrijven	20-12-2001
65	Hanzestraat	31		7622 AX	Kuhkamp Lösser B.V.	kultuurtech.werk.-houthan	5153	categorie 2	30	AMVB bouw- en houtbedrijven	28-1-2003
66	Hanzestraat	24		7622 AX	Wilink-Oosterveld	aannemersbedrijf	45	categorie 3.1	50	AMVB bouw en houtbedrijven	7-7-2004
67	Hanzestraat	22		7622 AX	Spandruk V.O.F.	Offset drukkerij en opmaak	2222	categorie 3.2	100	AMVB detailhandel en ambachtsbedrijven	9-3-2006
68	Hanzestraat	20		7622 AX	Innosell bv	Opslag en bewerking kunststof halifa	5155.1	categorie 3.2	100	AMVB detailhandel en ambachtsbedrijven	17-2-2005
69	Hanzestraat	18		7622 AX	Leegstaand				0		
70	Hanzestraat	35		7622 AX	Debil/dévigó	Confictieatelier	174	categorie 3.1	50	AMVB detailhandel en ambachtsbedrijven	10-11-2005
71	Hanzestraat	25		7622 AX	Leegstaand				0		
72	Hanzestraat	29		7622 AX	Taurus automatisering	automatiseringsbedrijf		categorie 2	30	Geen melding nodig	
73	Hanzestraat	21	a	7622 AX	Sonder Food Systems				0		
74	Industriestraat	12		7622 AV	Konink, Taxibedrijf W.J.	taxibedrijf	6022	categorie 2	30	AMVB herstelrichtingen voor motorvoertuigen	18-8-1995
75	Industriestraat	16		7622 AV	Lens Poppenmode	poppenk. atelier/opslag	517	categorie 2	30	AMVB detailhandel en ambachtsbedrijven	1-12-2006
76	Industriestraat	8		7622 AV	AARION	Schoonmaakorganisatie	747	categorie 3.1	50	AMVB opslag en transportbedrijven	7-2-2002
77	Industriestraat	11		7622 AV	Leegstaand				0		
78	Industriestraat	5		7622 AV	Bons en Evers	metaalberkings intr.	284	categorie 4.1	200	WM-vergunning oprichting	31-08-1993
79	Industriestraat	20		7622 AV	Rikkert, Olde	autoherstelrichting	502	categorie 2	30	AMVB inrichting voor motorvoertuigen	30-8-2005
80	Industriestraat	17		7622 AV	ter Haar	Handelsonderneming		categorie 2	30	Geen melding nodig	
81	Industriestraat	15		7622 AV	COGAS	Distributie en meestation	40	categorie 2	30	AMVB gasdrukregel- en meetstations	6-3-1996
82	Industriestraat	16	a	7622 AV	Leegstaand				0		
83	Industriestraat	11	b	7622 AV	Transportbedrijf Vredeveld	transportbedrijf	6024	categorie 3.2	100	WM-vergunning (+ uitbr. verg. d.d. 25-09-2001)	7-10-1997
84	Industriestraat	13		7622 AV	Brok Touringcarbedrijf	Busonderneming	6023	categorie 3.2	100	AMVB opslag en transportbedrijven	28-4-2004
85	Industriestraat	6	a	7622 BE	IACS International BV	automatiseringskantoor	72	categorie 1	10	AMVB woon- en kantoorgebouwen	3-12-1998
86	Industriestraat	6		7622 BE	CanTech	Metaalbewerking	284	categorie 3.2	10	WM-vergunning	
87	Industriestraat	6		7622 BE	Velthof veevoerders	opslag veevoeder	5121	categorie 3.1	50	AMVB opslag en transportbedrijven	29-08-2007
88	Industriestraat	6		7622 BE	Autoschade Eridu	Autoschadeherstelbedrijf	5020.4	categorie 3.2	100	AMVB inrichting voor motorvoertuigen	9-11-2005
89	Industriestraat	15		7622 AV	Dijkhof, Metaalbedrijf	metaalbewerking	2852	categorie 4.1	200	WM-vergunning	4-4-2006
90	Industriestraat	15		7622 AV	Bouwbedrijf Kuipers	Aannemersbedrijf	45	categorie 3.1	50	AMVB bouw- en houtbedrijven	
91	Molenkampsweg	19		7622 AP	Bons en Evers	aannemersbedrijf	45	categorie 3.1	50	AMVB bouw en houtbedrijven	14-3-2003
92	Molenkampsweg	17		7622 AP	Bons en Evers	Metaalbewerking	284	categorie 4.1	200	WM-vergunning	31-08-1993
93	Molenkampsweg	15		7622 AP	Bons en Evers	Metaalbewerking	284	categorie 4.1	200	WM-vergunning	31-08-1993
94	Oonksweg	2		7622 AW	Keuterman	model spoorbaan handel	52	categorie 1	10	WM-vergunning	11-11-1997
95	Oonksweg	12	a	7622 AW	Leegstaand				0		
96	Oonksweg	25	t	7622 AW	Nutsvoorziening				30		
97	Oonksweg	36		7622 AW	Laverman	Transportmiddelenindustrie	355	categorie 3.2	100	WM-vergunning	25-7-2006
98	Oonksweg	34	a	7622 AW	Konink, Taxibedrijf W.J.	Taxibedrijf	6022	categorie 2	30		Wordt ingediend
99	Oonksweg	30		7622 AW	Leegstaand				0		
100	Oonksweg	30		7622 AW	Leegstaand				0		
101	Oonksweg	38		7622 AW	Stomerij-Wasserij Peter Korf	Wasserij en gasopslag	9301.2	categorie 2	30	AMVB Textielreinigingsbedrijven	29-08-2007
102	Oonksweg	38	a	7622 AW	Babylon	in- en verkoop auto's	501	categorie 2	30	AMVB inrichtingen voor motorvoert	18-12-2003
103	Oonksweg	30	a	7622 AW	Allena, Glas- en schilder	glas- en schilderservice	2615	categorie 3.1	50	AMVB opslag en transportbedrijven	17-10-2002
104	Oonksweg	26	a	7622 AW	Panthon	Kledingherstel	527	categorie 1	10	AMVB detailhandel en ambachtsbedr	30-8-2005
105	Oonksweg	35		7622 AW	Ezendam, Gebr.	landbouwmecch.bedrijf	502	categorie 2	30	AMVB inrichtingen voor motorvoert	18-1-2007
106	Oonksweg	30	t	7622 AW	COGAS	Gasdruk, meet en regelstation	40	categorie 2	30	AMVB gasdrukregel en meetstations	15-5-1996
107	Oonksweg	28	b + c	7622 AW	SF-Racing	Reparatie/tunen/verkoop motor	502	categorie 2	30	AMVB inrichtingen voor motorvoertuigen	9-3-2006
108	Oonksweg	10		7622 AW	Leegstaand				0		
109	Oonksweg	10	b	7622 AW	PION	Metaalbewerking	2852	categorie 3.2	100	WM-vergunning	21-3-2006
110	Oonksweg	28	e	7622 AW	Keukenstudio Borne	verkoop keukens		categorie 1	10	Geen melding nodig	
111	Oonksweg	28	d	7622 AW	De Tamboerijn	Oefenuimte muziek+verk. instrum.	52	categorie 1	10	AMVB detailhandel en ambachtsbedrijven	
112	Oonksweg	28	a	7622 AW	Frank Konink autoblielen	Herstelinrichting/verkoop auto's	501	categorie 2	30	AMVB inrichtingen voor motorvoertuigen	15-8-2001
113	Oonksweg	28		7622 AW	van Asten	Auto hifi	503	categorie 2	30	Geen melding nodig	
114	Prins Bernhardlaan	61		7622 BE	Dierenartspraktijk	Dierenarts		categorie 2	30	Geen melding nodig	
115	Prins Bernhardlaan	59		7622 BE	Nijhuis reclame-adviesbureau	reclame-adviesbureau	74	categorie 1	10	AMVB woon en verblijfsgebouwen	11-10-2001
116	Prins Bernhardlaan	57		7622 BE	BUCON	wand en dak beplatingen	45	categorie 3.1	50	AMVB bouw en houtbedrijven	30-5-2006
117	Prins Bernhardlaan	51		7622 BE	Jonge Poerink BV	metaalbewerking	284	categorie 3.2	100	WM-vergunning (+ melding 8.19 d.d. 15-02-2006)	17-6-1997
117	Prins Bernhardlaan	51		7622 BE	Jonge Poerink BV	metaalbewerking	284	categorie 3.2	100	WM-vergunning (+ melding 8.19 d.d. 15-02-2006)	17-6-1997

Kaartnr.	Straatnaam	Huisnr.	Toev.	Postcode	Bedrijfsnaam	Bedrijfsaard	SBI code	Categorie	Afstand	Soort vergunning	Datum besluit
117	Prins Bernhardlaan	51		7622 BE	Jonge Poerink BV	metaalbewerking	284	categorie 3.2	100	WM-vergunning (+ melding 8.19 d.d. 15-02-2006)	17-6-1997
117	Prins Bernhardlaan	51		7622 BE	Jonge Poerink BV	metaalbewerking	284	categorie 3.2	100	WM-vergunning (+ melding 8.19 d.d. 15-02-2006)	17-6-1997
118	Sandmansweg	3		7625 TD	M.T.S. Geerdink-Buld	Melkrundveehouderij	0121	categorie 3.2	100	WM-vergunning	16-1-2007
119	Sandmansweg	3		7625 TD	M.T.S. Geerdink-Buld	Melkrundveehouderij	0121	categorie 3.2	100	WM-vergunning	16-1-2007
120	Ambachtstraat	8	d	7622 AP	Bollema Witgoed	Reparatie en verkoop witgoed	527	categorie 1	10	AMVB detailhandel en ambachtsbedrijven	ingediend
121	Ambachtstraat	8		7622 AP	ADS diervoeders	Groot- en detailhandel diervoeders	5121	categorie 3.1	50		
122	Industriestraat	15		7622 AV	De Opkamer	Interieur-/bouwbedrijf	45	categorie 3.1	50	AMVB bouw- en houtbedrijven	04-05-2007
123	Oonksweg	28	f	7622 AW	BB. Auto Service	verkoop keukens	504	categorie 2	30	AMVB inrichting voor motorvoertuigen	aangeschreven
124	Industriestraat	20		7622 AV	Handelscentrum Egberink Auto	Autohandel	502	categorie 2	30	AMVB inrichting voor motorvoertuigen	aangeschreven
125	Industriestraat	20		7622 AV	Repes Nederland BV	Internetverkoop auto-onderdelen	503	categorie 2	30	AMVB inrichting voor motorvoertuigen	25-07-2007
126	Industriestraat	20		7622 AV	Schadeherstelbedr Borne BV	Schadeherstel	502	categorie 2	30	AMVB inrichting voor motorvoertuigen	aangeschreven
127	Hanzestraat			7622 AX	Airconveyors International B	Opslag en assembleren staal	2852	categorie 3.2	100	AMVB opslag- en transportbedrijven	ligt ter inzage

Bijlage 4

Verslag vooroverleg

Verslag vooroverleg bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Molenkamp'

1.	VROM-inspectie Pels Rijkkenstraat 1 6800 AC Arnhem	De VROM-inspectie geeft aan geen opmerkingen te hebben ingevolge art. 10 van de Bro.	-	
2.	Vitens N.V. J.A. Vogd Oude Veerweg 1 8019 BE Zwolle	Geen opmerkingen	-	
3.	ProRail A. Boere Postbus 503 8000 AM Zwolle	<p>a. Naar aanleiding van het gestelde op pagina 11 (nieuwbouw Jonge Poerink) wordt opgemerkt, dat akoestisch onderzoek dient plaats te vinden en een risico-analyse uitgevoerd moet worden in verband met de externe veiligheid.</p> <p>b. Op pagina 65 van de toelichting wordt gesproken over het opslaan en transporteren van gevaarlijke stoffen. Hier is echter geen aandacht besteed aan externe veiligheid in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor.</p> <p>c. Plankaart: Verzoek om bouwgrens op minimaal 11 meter uit het hart van de spoorlijn te projecteren.</p> <p>d. Spoorwegwet: Bij uitwerking plannen rekening houden met art. 19 t/m 24 van de Spoorwegwet.</p> <p>e. In de Spoorwegwet staat omschreven dat een vergunning nodig is voor het bouwen binnen het beheergebied van de Spoorwegwet.</p>	<p>a. Op pagina 11 wordt gesproken over een mogelijke invulling van het Jonge Poerink terrein met woningen. Echter dit wordt nog niet juridisch mogelijk gemaakt. Daarom heeft geen akoestisch onderzoek plaatsgevonden. De voorschriften laten geen nieuwe geluidsgevoelige functies toe. Daarom is een risico analyse in het kader van woningbouw niet noodzakelijk.</p> <p>b. De toelichting zal hierop worden aangevuld.</p> <p>c. De bouwgrens ligt overal op een afstand van 11 meter of meer van het hart van de spoorlijn. De plankaart behoeft niet te worden aangepast.</p> <p>d. Dit zal gebeuren.</p> <p>e. Voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p>a. –</p> <p>b. Toelichting is aangevuld.</p> <p>c. –</p> <p>d. –</p> <p>e. –</p>

		<p>f. In paragraaf 3.2.5 staat dat voor bouwwerken geen beperkingen worden opgelegd, dit is strijdig met het gestelde in artikel 8 lid 5 Bebouwingsbepalingen en dient daarom te worden verwijderd.</p> <p>g. Verzocht wordt om tijdig te informeren bij aanpassingen in de waterhuishouding.</p>	<p>f. Artikel 8, lid 5, sub a is geschrapt. Daarvoor in de plaats is tussengevoegd conform het gestelde in paragraaf 3.2.5: "de hoogte van gebouwen van algemeen nut mag maximaal 3 meter bedragen en de oppervlakte maximaal 15 m²".</p> <p>g. Voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p>f. Voorschriften zijn aangepast.</p> <p>g. –</p>
4.	<p>Waterschap Regge en Dinkel E.J.M. Boerrigter Kooikersweg 1 7609 PZ Almelo</p>	<p>a. Binnen plangebied, op grens van deelgebieden 3 en 4 ligt de waterloop 15-0-0-5 van de legger der wateren. Verzoek om deze uit bestemming Woondoeleinden te halen en als groenvoorzieningen te bestemmen.</p> <p>b. advies om alvorens tot afkoppeling van verharde oppervlakken wordt besloten, het Waterschap Regge en Dinkel te raadplegen.</p> <p>c. Verzocht wordt om de voorschriften bij alle bestemmingen, waar mogelijk in de toekomst ruimte nodig is voor transport, tijdelijke berging of infiltratie van hemelwater, uit te breiden met deze doeleinden.</p> <p>d. Langs de oostkant van het plangebied loopt een waterschapspersleiding. Verzocht wordt om aan deze leiding, voor zover gelegen binnen het plangebied, een dubbelbestemming te geven.</p>	<p>a. akkoord, de waterloop zal overeenkomstig het aangeleverde kaartje bestemd worden als "groenvoorzieningen".</p> <p>b. akkoord, het waterschap zal geraadpleegd worden alvorens tot afkoppeling van verharde oppervlakken wordt besloten.</p> <p>c. Doeleinden moeten worden aangepast (ook in de bestemmingen bedrijfsdoeleinden en groenvoorzieningen).</p> <p>d. Voor de waterschapspersleiding zal een dubbelbestemming worden opgenomen met een beschermingszone van 4 meter.</p>	<p>a. Plankaart is aangepast.</p> <p>b. –</p> <p>c. Voorschriften en toelichting zijn aangepast.</p> <p>d. Plankaart is aangepast.</p>
5.	<p>Provincie Overijssel Postbus 10078 8000 GB Zwolle</p>	<p>a. Bij de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 3.2 en 3.1' worden de indicatieve afstanden van 100 en 50 meter overschreden t.o.v. dichtbij gelegen woonhuizen.</p>	<p>a. De afstanden uit de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering zijn richtlijnen (t.o.v. een rustige woonwijk). De woningen op het bedrijventerrein en aan de zuidzijde van de spoorlijn zijn niet aan te merken als 'rustige woonwijk'. Ze zijn niet bin-</p>	<p>a. –</p>

		<p>dend. Hier kan gemotiveerd van afgeweken worden. Deze motivatie is te vinden op pagina 13 en in paragraaf 6.2 van de toelichting. Gezocht is naar een voor de omgeving zo gunstig mogelijke situatie op het gebied van het milieu. Wel dient rekening gehouden te worden met de belangen van de bedrijven en met het feit, dat het hier om een bestaande situatie gaat. De gemeente ziet geen redenen om de bestemmingen te wijzigen.</p>	
<p>b. De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 3.1' ligt met name in het zuiden langs het spoor. Hier wordt de afstand van 50 meter ook overschreden doordat er een woonwijk aan de andere kant van het spoor ligt.</p>	<p>b. Zie voor motivatie paragraaf 6.2 van de toelichting. Daaraan kan nog worden toegevoegd, dat de norm van 50 meter geldt voor een rustige woonwijk. In onderhavige situatie is geen sprake van een rustige woonwijk, maar van een gemengd gebied. Hier kan correctie plaatsvinden in de aan te houden afstanden.</p>	<p>b. –</p>	
<p>c. De huidige manier van bestemmen van bedrijven met een hogere bedrijfscategorie op plankaart en in toelichting kan onduidelijkheid geven bij wijziging van straatnaam dan wel nummering.</p>	<p>c. Onduidelijkheid wordt niet verwacht omdat de benaming op de plankaart blijft gelden bij wijziging van nummering.</p>	<p>c. –</p>	
<p>d. Verder wordt aanbevolen om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de aanduiding van een hogere bedrijfscategorie te kunnen verwijderen.</p>	<p>d. Deze wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen.</p>	<p>d. Voorschriften en toelichting zijn aangepast.</p>	
<p>e. In het noordelijk deel van het plangebied geldt binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B2', dat alleen opslag is toegestaan. Verzocht wordt te bepalen, dat hier geen gevaarlijke stoffen mogen worden opgeslagen.</p>	<p>e. De opslag van gevaarlijke stoffen op de bedoelde locatie zal worden uitgesloten</p>	<p>e. Toelichting en voorschriften zijn aangepast.</p>	
<p>f. Verzocht wordt om een maximum vloeroppervlak op te nemen voor de bestaande en eventuele nieuwe vestigingen van perifere detailhandel.</p>	<p>f. In de vrijstellingsbevoegdheid zal een maximum vloeroppervlak van 1500 m2 worden opgenomen (artikel 12, lid 5).</p>	<p>f. Voorschriften zijn aangepast</p>	

		<p>g. In de toelichting is geen bestemmingsregeling aangetroffen die in overeenstemming is met het Besluit Luchtkwaliteit. Volgens recente jurisprudentie is dit wel noodzakelijk.</p> <p>h. Naast een agrarisch bedrijf (voedselketen) zit een bedrijf met bestemming 'bedrijfsdoeleinden B3.2' In de toelichting staat niet beschreven hoe deze 2 zich tot elkaar verhouden.</p>	<p>g. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten is opgenomen in de toelichting van het plan.</p> <p>h. Bij het verstrekken van milieuvergunningen voor bedrijven in de buurt van dit agrarisch bedrijf zal de eis worden opgenomen, dat de bedrijfsactiviteiten geen gevaar mogen vormen voor de voedselketen.</p>	<p>g. Toelichting is aangepast</p> <p>h. –</p>
--	--	--	---	--

Bijlage 5
Verslag inspraak

Verslag inspraak bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Molenkamp'

Nr.	Naam inspreker	Samenvatting reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
1	A. Buter J.M. Staudt Oonksweg 24 7622 AW Borne	Buurtbewoners maken collectief bezwaar tegen voornemen, dat huidige groen in toekomst wellicht plaats moet maken voor bedrijfsoprichting dan wel opstallen of verharding. Het groen in het gebied is niet als zodanig benoemd. Gaat om in totaal 23 handtekeningen.	Er zijn verschillende soorten groen te onderscheiden. Allereerst is er het groen, dat direct gelegen is langs de openbare wegen (bijvoorbeeld langs de Gildestraat). In het oude bestemmingsplan 'Industrieterrein Molenkamp' zijn deze groenstroken nog bestemd tot 'Groenvoorziening'. De gemeente heeft nu geen concrete plannen om de openbare ruimte (incl. de groenstroken) her in te richten. Indien in de toekomst wel tot herinrichting wordt overgegaan wil de gemeente de flexibiliteit hebben om dit te doen zonder de noodzaak van een herziening van het bestemmingsplan (omslachtige procedure). Daarom is er voor gekozen om deze groenstroken de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' te geven. Dit is overeenkomstig de systematiek, die wordt toegepast in alle nieuwe bestemmingsplannen.	In toelichting is e.e.a. verduidelijkt.
2	Stichting Twickel Twickelerlaan 6 7490AA Delden	Bezwaar tegen het niet als groen bestemmen van groenstroken aan de Gildestraat en Hanzestraat. Hierdoor wordt het volgens indiene moeilijker om in de toekomst hier het tracé van de nieuwe noordwestelijke randweg te realiseren.	Daarnaast bevindt zich op het bedrijventerrein zelf nog enkele kleine groengebieden, die in de geldende bestemmingsplannen een groenbestemming hebben. Het gaat daarbij om het groen direct ten zuidoosten van de Gildestraat 27, om een strook groen gelegen achter de percelen aan de Hanzestraat 17 t/m 33 en een groenstrook ten oosten van de Gildestraat 12 en 20. In het kader van zuinig ruimtegebruik heeft dit groen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' gekregen. Besloten is om ter hoogte van het mogelijke tracé van een nieuwe randweg de oude bouwgrans volgens de geldende bestemmingsplannen "Uitwerking Industrieterrein Molenkamp" en "Uitwerking Industrieterrein Molenkamp '88" in het bestemmingsplan over te nemen voorzover deze strook (circa 9 meter) niet al bebouwd is.	Plankaart: bouwgrans is verlegd ter hoogte van de Gildestraat 25.

3	J. Groenewoud Ter Kuilestraat 4 7421 XN Borne	Indiener van bezwaarschrift is bang dat ondanks conventionele afspraken over studie naar alternatieve route van westelijke randweg over bedrijventerrein Molenkamp, de route eigenlijk al bekend is en elders komt te lopen.	Zie reactie 2	-
4	Bewoners Prins Bernhardlaan Prins Bernhardlaan 108 7622 BK Borne	<p>a. Woning Prins Bernhardlaan 49 is bestemd als bestemmingsterrein B2, dit moet volgens indieners een woonbestemming zijn.</p> <p>b. 50 meter brede groenstrook tussen P. Bernhardlaan 49 en Oonksweg niet bestemmen, is nu in gebruik als parkeerplaats.</p> <p>c. Indiërs zijn tegen komst van bouwmarkt op plek van Ashworth Jonge Poerink, vanwege verwachte geluids- en stofoverlast, luchtverontreiniging, visuele hinder en verkeersaanname. Hierdoor verwachten aanwonenden waardevermindering van hun woningen.</p> <p>d. Eventuele komst van woningbouw wordt (ligt aan planvorm) als positief ervaren.</p>	<p>a. Prins Bernhardlaan 49 (deel uitmakend van het Jonge Poerink terrein) was voorheen een bedrijfs-woning en heeft de bestemming 'Bedrijventerrein A. Besloten is om het Jonge Poerink terrein te bestemmen tot 'Bedrijfsdoeleinden'. Daarbij is het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Te zijner tijd zal een nieuwe bestemmingsplanprocedure opgestart worden, zodra meer duidelijkheid bestaat over de herontwikkeling van dit terrein. Hierbij zal ook de buurt worden betrokken.</p> <p>b. Zie onder a.</p> <p>c. Op dit moment zijn er nog geen concrete nieuwe plannen voor het Jonge Poerink terrein. Zie verder onder a.</p> <p>d. Voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p>a. -</p> <p>b. -</p> <p>c. -</p> <p>d. -</p>

5	Harry Lubberink O.L.vrouwestraat 4 7479 MA Bentelo	Bebouwingsvlak voor Hanzestraat 35 vergroten tot aan perceelsgrenzen.	Volgens het gemeentelijke beleid (zie paragraaf 2.2.) dient de bouwgrens op 5 meter afstand te liggen van de voorste perceelsgrens. De minimale afstand van de bouwgrens tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt 3 meter, tenzij de perceelsgrens grenst aan een andere bestemming dan 'bedrijfsdoeleinden'. Zo blijven de bedrijven van alle kanten goed bereikbaar (o.a. om veiligheidsredenen) en wordt het terrein ook (landschappelijk) goed ingepast. In het nu nog geldende bestemmingsplan ligt de oostelijke bouwgrens ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens op 5 meter. Deze blijft gehandhaafd gezien de nabijheid van naastgelegen agrarisch bedrijf. De achterste bouwgrens ligt in het geldende bestemmingsplan op 3 meter. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze grens overgenomen. Dit is acceptabel, omdat hier een groenstrook aanwezig is voor de landschappelijke inpassing.	Plankaart: achterste bouwgrens is verschoven tot 3 meter uit de perceelsgrens.
6	Reggestaete Borne B.V. M.R. Bouwens Reggesingel 10 Postbus 319 7460 AH Rijssen	<p>a. Tijdens voorbereiding voorontwerp bestemmingsplan is vast komen te staan dat Ashworth Jonge Poerinkterrein (AJP) geschikt is voor woningbouw. Waarom staat in de toelichting dat dit onderzoek moet worden?</p> <p>b. Verzoek om in ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor AJP-terrein om zo in toekomst tijd te besparen.</p> <p>c. Verschil in benoeming van bedrijfstype (art 4 lid 1 a+b) en de daarbij behorende lijst met bedrijfsactiviteiten.</p>	<p>a. Woningbouw op het Jonge Poerink terrein is op zich mogelijk alleen de mate waarin en waar moet nog verder onderzocht worden.</p> <p>b. Plannen zijn nog te onduidelijk om (objectieve) randvoorwaarden te kunnen formuleren ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>c. De milieuzonering, zoals beschreven in paragraaf 2.3 en 6.2, is uitgangspunt geweest voor het bestemmen van het Jonge Poerink terrein.</p>	<p>a. –</p> <p>b. –</p> <p>c. -</p>

7	H.G. Heukerof Hoek Oonksweg 25 7622 AW Borne	Bezwaar tegen het verdwijnen van (groen)te) groenstroken achter perceel Oonksweg 23 en 25. Oproep tot behoud van het groen wat nu nog in Borne aanwezig is. Groene gebied is niet als zodanig bestemd. Persoon is bereid om groenstroken als zodanig op te kopen.	In het plan is de huidige bestemming 'Bedrijventerrein A' gehandhaafd (zie ook reactie 4a). De betreffende grond is niet in eigendom bij de gemeente. Voor aankoop van de groenstrook zal met de eigenaar contact moeten worden opgenomen.	-
8	JTV All Office Dhr. Mevr. Ten Voorde Zenderensestraat 1 Zenderen	<p>a. JTV ziet geen aanduiding "perifere detailhandel" terug op de plankkaart.</p> <p>b. De uitrit voor de fa. Braakhuis zou op een andere plek moeten liggen. Verwezen wordt naar een eerder ingezonden brief ref: 0469/mt/INRI.n743.</p> <p>c. De uitrit van de fa. Meulenbelt is niet correct weergegeven op de plankkaart.</p>	<p>a. Perifere detailhandel is mogelijk via vrijstelling (artikel 12, lid 5).</p> <p>b. De uitrit aan de achterzijde is alleen bedoeld voor calamiteiten en niet voor laad/losactiviteiten. De voorschriften (in de bestemming "Groenvoorzieningen") worden op dit punt aangescherpt.</p> <p>c. De nieuwe uitrit van fa. Meulenbelt staat nog niet op de kadastrale ondergrond. Overigens hoeft deze op de plankkaart niet apart aangegeven te worden omdat deze in de bestemming "Tuin" ligt en daar binnen zijn in- en uitritten toegestaan.</p>	<p>a. -</p> <p>b. Artikel 9, lid 1, sub e is aangescherpt.</p> <p>c. -</p>
9	Buurtschapsraad 'De Groene Hof' W.J. Jansen Beerninksweg 123 7621 XG Borne	<p>a. Bezwaar tegen het niet als groen bestemmen van groenstroken aan de Gilde -en Hanzestraat. Hierdoor wordt het volgens indiener moeilijker om in de toekomst hier het tracé van de nieuwe noordwestelijke randweg langs te laten lopen.</p> <p>b. Een andere gedachte is dat de grond duurder zal zijn wanneer deze de bestemming bedrijfsdoeleinden heeft.</p>	Zie reacties 1 en 2.	-

10	A. Prasevic namens: Bons & Evers B.V. Wierdensestraat 24 Postbus 320 7600 AH Almelo	<p>a. Tegen de overgangsregeling die van toepassing is op perceel (Industriestraat 5). De milieucategorieën gaan omlaag. Hierdoor zou het bij eventuele bedrijfsverplaatsing extra moeilijk worden om nieuwe ondernemers voor het betreffende pand te vinden.</p> <p>b. Ook de inrichting van het pand zal waarschijnlijk niet meer gebruikt worden (metaalverwerking), waardoor belanghebbende te maken krijgt met kapitaalvernietiging.</p>	<p>a. Verwezen wordt naar paragraaf 2.3 en 6.2.</p> <p>b. Indien ondergetekende van mening is, dat hij in een planologisch nadeligere situatie komt te verkeren komt hem het recht toe om op grond van artikel 49 WRO een verzoek om vergoeding van planschade in te dienen.</p>	<p>a. –</p> <p>b. –</p>
11	Objectief M. Meijerink Koolzaad 6 7623 HA Borne namens N. Ezendam Oonksweg 35 7622 AW Borne	<p>a. Dhr Ezendam van het gelijknamige bedrijf in land –en tuinbouwmachines wil graag dat zijn perceel aan de Oonksweg 35 de huidige milieucategorie (3.2) kan behouden.</p> <p>b. Hij is ook tegen mogelijke veranderingen ten aanzien van parkeerverboden, verbod van laden en lossen.</p>	<p>a. Volgens het nieuwe bestemmingsplan zijn ter plaatse categorie 3.1 bedrijven toegestaan, gelet op de nabijheid van woningen. Het gebruik is door deze bestemming verruimt ten opzichte van het toegestane gebruik conform het geldende bestemmingsplan (zie ook reactie 10 a). Volgens de milieuvergunning gaat het hier overigens om een categorie 2 bedrijf.</p> <p>b. In het geldende bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen over de opslag van goederen en parkeren. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de opslag van goederen, die zichtbaar zijn van de openbare weg, verboden. Ook wordt bij uitbreiding en nieuwbouw het bouwen gekoppeld aan parkeernormen. De reden hiervoor is om de uitstraling van het bedrijventerrein te verbeteren en om (toekomstige) parkeerproblemen te voorkomen. Aan dit beleid wenst de gemeente vast te houden.</p>	<p>a. –</p> <p>b. –</p>
12	Objectief M. Meijerink Koolzaad 6 7623 HA Borne namens Braakhuis Borne	Braakhuis Borne Bedrijven wil graag uitbreiden aan de zijde v d Gildestraat. Hij kan niet akkoord gaan met het nieuwe bestemmingsplan vanwege de afstand van 5 meter die aangehouden moet worden tussen de rooilijn en zijn perceelsgrens. Vraag is om vrijstelling te verlenen	De bevoegdheid om vrijstelling te verlenen is aan het college van Burgemeester en Wethouders.	–

	Bedrijven Gildestraat 22	aan de hand van art 12, lid 1, sub b. Buren hebben aangegeven geen bezwaar hiertegen te hebben, zolang er geen lichtreclame op de gevel gemonteerd wordt.		
13	H.J.H. Buld Zenderensestraat 2 7625 TE Zenderen	Dhr. Buld geeft aan dat zijn mogelijkheid tot de bouw van een extra woonhuis niet in het bestemmingsplan is opgenomen. In het huidige plan is dit wel vernoemd en dhr. Buld wil hier graag duidelijkheid over hebben.	In de toelichting van het bestemmingsplan Industrie-terrein Molenkamp 1980 is aangegeven, dat er nog een mogelijkheid bestaat een nieuwe woning te bouwen aan de te verlengen Gildestraat. Eén en ander is verder niet in de voorschriften geregeld. Het beleid van de gemeente is om geen nieuwe woningen toe te staan op het bedrijventerrein (zie paragraaf 2.3). Ook zijn de milieu-eisen zodanig aangescherpt dat nieuwbouw van een woning op deze locatie hoogstwaarschijnlijk niet meer tot de mogelijkheden behoort.	-
14	BDO CampsObers Belastingadviseurs Mr. T.J. Wolt Postbus 275 7550 AG Hengelo	Dhr. Konink heeft zijn taxibedrijf aan de Oonksweg 34. Op dit moment heeft hij de mogelijkheid om eventueel een bedrijfshal te bouwen voor de stalling van zijn auto's. De hal staat er nog niet, maar Dhr. Konink wil deze optie wel graag voor de toekomst behouden en is het zodoende niet eens met de voorgenoemen bestemmingsplanwijziging.	De plankaart is aangepast. In overleg met de heer Konink is op het perceel een bedrijfsbestemming gelegd met een daarbij behorende bedrijfswoning.	Plankaart is aangepast.
15	R. van Hecke Zenderensestraat 1a 7625 TE Zenderen.	Dhr. Van Hecke wil dat er geen uitritten vanaf het bedrijventerrein op de Zenderensestraat komen. Dit geeft volgens hem ongewenste drukte op deze parallelweg, die tevens in gebruik is als fietspad. Ook geeft hij aan dat in het verleden ten onrechte een aanvraag voor het aanleggen van een uitrit is verleend.	De inrit achter het pand Gildestraat 22 is bestemd voor hulpdiensten in geval van calamiteiten. Zie ook reactie 8b.	-
16	Objectief M. Meijerink Koolzaad 6 7623 HA Borne	a. De percelen Oonksweg 10a en 10b van Braakhuis Borne Bedrijven hebben een andere categorieaanduiding gekregen. Belanghebbende wil dat	a. Het bedrijf Braakhuis zit niet meer op deze locatie. Het pand wordt nu verhuurd aan andere bedrijven. Volgens het nieuwe bestemmingsplan kunnen zich hier categorie 1, 2 en 3.2 bedrijven vestigen.	a. -

	<p>namens Braakhuis Borne Bedrijven Oonksweg 10 a/b</p>	<p>de huidige categorie (3.2 metaalbe- drijf) gehandhaafd blijft.</p> <p>b. Tegen mogelijke aanpassingen in de omgeving van de betreffende perce- len zoals parkeerverboden, verbod van laden/lossen zal dan ook bezwaar worden gemaakt.</p>	<p>Dit is meer dan volgens het geldende bestem- mingsplan mag.</p> <p>b. Zie reactie 11 b.</p>	<p>b. –</p>
--	---	--	--	-------------

