

EG Retail (Netherlands) BV

T.a.v. [REDACTED]

Projectbureau

BEZOEKADRES

[REDACTED]

TELEFOON

FAX

EMAIL

INTERNET

www.portoftwente.com

DATUM 19-4-2021
BETREFT Beoordeling Definitief Ontwerp

KENMERK UIT21.00036
UW KENMERK

Geachte [REDACTED],

Op 19 januari jl. hebt u een definitief ontwerp ter goedkeuring aan ons voorgelegd. In onze brief van 5 februari jl. hebben wij onze bevindingen met u gedeeld. Vervolgens hebt u op 26 maart jl. een aangepast definitief ontwerp (verder DO) ter goedkeuring aan ons voorgelegd.

Dit DO is beoordeeld en wij delen in deze brief de bevindingen met u.

Toets bevoegd gezag

Het DO is voor zover mogelijk namens het bevoegd gezag (gemeente Almelo) getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder o.a. het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Hieronder volgen de bevindingen namens het bevoegd gezag.

Bestemmingsplan

In het DO is de hoogte van de reclamezuil gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijk ingediende aanbieding. De hogere reclamezuil is namens het bevoegd gezag beoordeeld door een groep vakspecialisten. De verschillende beoordelingsaspecten zijn o.a. verkeer, stedenbouw/landschap, milieu/duurzaamheid, woonvisie, sociaal en veiligheid. Resultaat van deze beoordeling is dat een hogere reclamezuil (maximaal 30 meter) als kansrijk wordt gezien, mits er uitsluitend statische beeldmerken, van de op het betreffende perceel (perceel EG Retail) aanwezige bedrijven (horeca en benzinestation), op worden bevestigd. Bewegende beelden of led-schermen zijn niet toegestaan.

Voor de rest zijn er geen nieuwe strijdigheden met het bestemmingsplan ten opzichte van de oorspronkelijk ingediende aanbieding.

Wel wordt opgemerkt dat er met betrekking tot het aspect externe veiligheid (risicovolle inrichtingen) geen aanvullende documentatie is aangeleverd, waardoor dit aspect (nog) niet kan worden beoordeeld. We verwijzen hierbij ook naar hetgeen hierover is opgenomen in artikel 2.3 van het beschrijvend document. Het plan is wel vast voor advies voorgelegd aan de Brandweer Twente. Voor de verdere uitwerking van het plan wordt u verzocht rekening te houden met de volgende opmerkingen:

- Er zijn contouren aangegeven op de tekening, terwijl op basis van de documenten niet duidelijk wordt wat de hoeveelheden gevaarlijke stoffen zijn. Er wordt geadviseerd om voor de inrichting een QRA op te stellen, waarin ook rekening wordt gehouden met de doorzet.
- In basis is er een afstand gecreëerd tussen de risicoveroorzakers (locatie gevaarlijke stoffen) en de risico-ontvangers (fastfood) op de eigen inrichting. Daarnaast is de positionering van de gevaarlijke stoffen gunstiger, doordat dit aan de meest verre zijde van het kwetsbare object [REDACTED] is gesitueerd. Een aandachtspunt is de afstand ten opzichte van de locatie Columbus 17 en 18, maar hier is de dichtheid personen lager.
- Het perceel is via twee onafhankelijke routes bereikbaar. De definitieve uitwerking moet uitwijzen of er een extra hulpdienstroute noodzakelijk is. Dit hangt met name af van de positionering van de vulpunten van het brandstofverkooppunt.



- De positionering van de bovengrondse hydranten hangt af van de locatie van de vulpunten en de mogelijke opstelplekken voor voertuigen van de hulpdiensten (rekening houdend met veilig repressief optreden). Mogelijk moet er een extra hydrant worden geplaatst in het openbaar gebied nabij de carpoolplaats.
- Op basis van aanvullende informatie kan inzicht worden gegeven in de effectafstanden bij mogelijke incidenten en kan worden aangegeven wat de invloed hiervan is op naastgelegen kavels en wat daarvan de consequenties zijn.

Beeldkwaliteitsplan

Maandag 12 april jl. heeft er een overleg plaatsgevonden tussen uw architect, de stadsbouwmeester en de supervisor beeldkwaliteit. Conclusie naar aanleiding van dit overleg is dat het plan in de basis akkoord is. Voor 17 mei a.s. is een vervolgoverleg gepland om de laatste zaken te bespreken (o.a. landschappelijke inpassing).

Verkeer

Het is niet duidelijk welke parkeernorm wordt gehanteerd. Er wordt gevraagd om hier een analyse van aan te leveren, waarbij gerefereerd wordt naar ervaringen met vergelijkbare locaties. Het is van belang dat er in de parkeeranalyse ook rekening wordt gehouden met eventuele pieken, aangezien er op XL Businesspark in de openbare ruimte geen parkeercapaciteit is en hierin ook niet wordt voorzien.

Op de kavel zelf zijn er enkele plekken waar meerdere verkeersstromen elkaar kruisen. De meest kritische plek is die kort na de hoofdingang vanaf de (verlengde) Henriëtte Roland Holstlaan. Het is van belang dat er kritisch gekeken wordt naar de gewenste/noodzakelijke belijning op dergelijke punten. Een goede belijning is ook van belang bij de twee uitritten naar de openbare wegenstructuur op het terrein van XL Businesspark.

In het ontwerp is een nieuwe verbindingsweg opgenomen tussen de beide rijrichtingen van de (verlengde) Henriëtte Roland Holstlaan langs de carpoolstrook. Deze verbinding is niet aan de orde en kan dus geen onderdeel van het ontwerp (meer) zijn.

Toets Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT)

Hieronder volgen de bevindingen namens het RBT:

Beoordeling DO in relatie tot de eerdere aanbidding

Wij hebben getoetst of het DO voldoet aan de aanbidding zoals deze is gedaan door EG Retail en wij zijn van mening dat het DO hieraan voldoet.

Aansluitingen

Bij de verdere uitwerking van het plan verzoeken wij u rekening te houden met de realisatie van de benodigde aansluitingen op de riolering en de eventueel benodigde aansluiting op de centrale bluswatervoorziening. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- HWA: Aan de zuidzijde van de kavel is een mogelijkheid om dakwater aan te sluiten (HWA PVC 500mm)
- RWA: Terreinwater aan te sluiten op bestaande uitleggers aan de westzijde van de kavel (RWA PVC 400mm)
- VWA: Vuilwater aan te sluiten op bestaande uitleggers aan de westzijde van de kavel (VWA PVC 200mm)
- In overleg kan een aansluiting op de centrale bluswatervoorziening worden gerealiseerd aan de westzijde van het perceel
- De aansluitingen op het openbare gebied middels in- en uitritten en de detaillering hiervan dient te worden afgestemd.
- De situering van hagen en hekwerken dient te worden afgestemd.

Wij verzoeken u de uitwerking van bovengenoemde aansluitingen af te stemmen met [REDACTED] van het intergemeentelijk ingenieursbureau, tel. [REDACTED].

Overige

Het begin van de 'drive Burger King' is buiten de in erfpacht uit te geven kavel gesitueerd. Het is mogelijk dit deel bij de uitgifte te betrekken. Indien u dat wenst zullen wij dit deel meenemen bij de uitgifte van de kavel in erfpacht (het passeren van de akte).

Onderdeel van de funderingsconstructie voor de naastgelegen schanskorven voor de retentievijver is de toepassing van een geogrid. Het geogrid zal voor een deel (en ondergronds) op het perceel van EG Retail zijn gelegen. Wij hebben reeds een tekening met u gedeeld waarop de ligging van het geogrid staat weergegeven. Wij verzoeken u hier bij de inrichting van het perceel rekening mee te houden.

Instemming

Wij stemmen in met het ingediende DO en verzoeken u bij de verdere uitwerking van het plan bovenstaande bevindingen te betrekken.

Aanvraag vergunningen, toestemmingen en ontheffingen

In art. 9.2 van de erfpachtovereenkomst is o.a. geregeld dat uiterlijk binnen twee weken na instemming met het DO de benodigde vergunningen, toestemmingen en ontheffingen worden aangevraagd. Om u voldoende tijd te geven, om de benodigde aanvragen goed voor te bereiden, stemmen wij er mee in om de genoemde termijn van twee weken te wijzigen in zes weken. Alle overige bepalingen uit art. 9.2 blijven van toepassing.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien er nog vragen zijn horen wij dat graag.

Wij gaan er van uit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Namens het Dagelijks Bestuur van het Openbaar Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente,

