

EG Retail (Netherlands) BV

T.a.v. [REDACTED]

Projectbureau

BEZOEKADRES Columbus 17
7609 RM Almelo

POSTADRES Postbus 67
7600 AB Almelo

TELEFOON 0546 85 18 88

FAX 0546 85 19 12

EMAIL info@portoftwente.com

INTERNET www.portoftwente.com

DATUM 5-2-2021

BETREFT Beoordeling definitief ontwerp

KENMERK UIT21.00013

UW KENMERK

Geachte [REDACTED],

Op 19 januari jl. hebt u het definitief ontwerp (DO) ter goedkeuring aan ons voorgelegd.
Vervolgens is het DO in een overleg op 27 januari jl. toegelicht.

Het 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 geldende 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 eerder 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 eerder 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 en ook nog niet is besproken met Brandweer Twente. We verwijzen hierbij ook naar hetgeen hierover is opgenomen in artikel 2.3 van het beschrijvend document.

Beeldkwaliteitsplan

De opmerkingen van de stadsbouwmeester zijn tijdens het overleg op 27 januari jl. met u gedeeld. De voorgestelde overkapping voor de vrachtwagens is niet akkoord. De eenvoudige overkapping wijkt te veel af van het oorspronkelijke plan. Tevens is aandacht gevraagd voor het opnemen van groen/bomen bij de parkeerplaatsen en de inrichting van de randen van het perceel (hekwerk/haag).

Maandag 8 februari as. is er een overleg gepland tussen uw architect, de stadsbouwmeester en de supervisor beeldkwaliteit. Tijdens dit overleg zullen de eerder gedeelde opmerkingen verder inhoudelijk worden besproken.



Overige

Het is niet duidelijk welke parkeernorm wordt gehanteerd. Er wordt gevraagd om hier een analyse van aan te leveren. Tevens wordt aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van de locatie voor verkeer dat vanaf het XL Businesspark het perceel op wil rijden. Het DO lijkt hier niet in te voorzien.

De uitrit van vrachtverkeer is te breed en te dicht op de hoofdas gesitueerd. Dit kan mogelijk opgelost worden door het kort parkeren anders te situeren zodat een smallere uitrit ontstaat. Ook kan de uitrit voor vrachtverkeer en personenverkeer dan verder uit elkaar worden gesitueerd. Verder is het van belang dat de uitritten haaks aansluiten op de openbare weg.

Toets Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT)

Hieronder volgen de bevindingen namens het RBT:

Beoordeling DO in relatie tot de eerdere aanbieding

Wij hebben getoetst of het DO voldoet aan de aanbieding 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 noordzijde en 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

Overige

De parkeerplaats voor bevoorrading van de horeca is buiten het perceel gesitueerd en is deels gesitueerd op een voetpad en deels op een plek waar bovengrondse brandveiligheidsvoorzieningen zijn gepositioneerd. Tevens is op de naastgelegen erfontsluitingsweg een hoogtebegrenzer voorzien, om vrachtverkeer via deze route te voorkomen in verband met ongewenste vermenging met personenverkeer. Wij verzoeken u de bevoorrading op eigen terrein te regelen.

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. In aanvulling op deze brief zullen wij per mail een tekening delen waarop de ligging van het geogrid staat weergegeven. Wij verzoeken u hier bij de inrichting van het perceel rekening mee te houden.

Verzoek tot aanpassen

Gezien bovenstaande bevindingen kunnen wij op dit moment nog niet instemmen met het ingediende DO. Wij verzoeken u, binnen drie weken na verzending van deze brief, een aangepast DO met ons te delen met inachtneming van de gedeelde bevindingen.

Zoals afgesproken tijdens ons overleg op 27 januari jl. zullen wij een overleg plannen waarin u het aangepaste DO toelicht. Wij zullen hiervoor alle aanwezigen bij het overleg op 27 januari jl. uitnodigen.

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,



Lichaam Regionaal Bedrijventerrein Twente,