

Programma van eisen (PvE) modern gemengd bedrijventerrein Usseler Es



Colofon.

Gemeente Enschede.
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer.

Projectgroep "Usseler Es".

Versie december 2006.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord

Hoofdstuk 1 : Doel en opgave voor het plangebied van de Usseler Es

- 1.1 Het plangebied
- 1.2 Doel en opgave
- 1.3 Opbouw van het Programma van Eisen (PvE)

Hoofdstuk 2: Historisch besluitvormingskader en analyse van de huidige situatie

- 2.1 Planfase 1, de totstandkoming van het PvE
- 2.2 Historisch besluitvormingskader, begrenzing plangebied
- 2.3 Huidige situatie en analyse plangebied
- 2.4 Historische gebiedsanalyse en cultuurwaarden van de Usseler es
- 2.5 Ruimtelijke analyse plangebied met huidige en toekomstige omgeving

Hoofdstuk 3 : Voorwaarden en uitgangspunten

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Programmatische voorwaarden en uitgangspunten
- 3.3 Ruimtelijke voorwaarden en uitgangspunten
- 3.4 Bouwtechnische, milieutechnische en beheervoorwaarden en uitgangspunten
- 3.5 Voorwaarden naar aanleiding van de rekenmodellen uit planfase 1A en de hierop volgende open gespreksronde met belanghebbenden

Bijlagen

BIJLAGEN

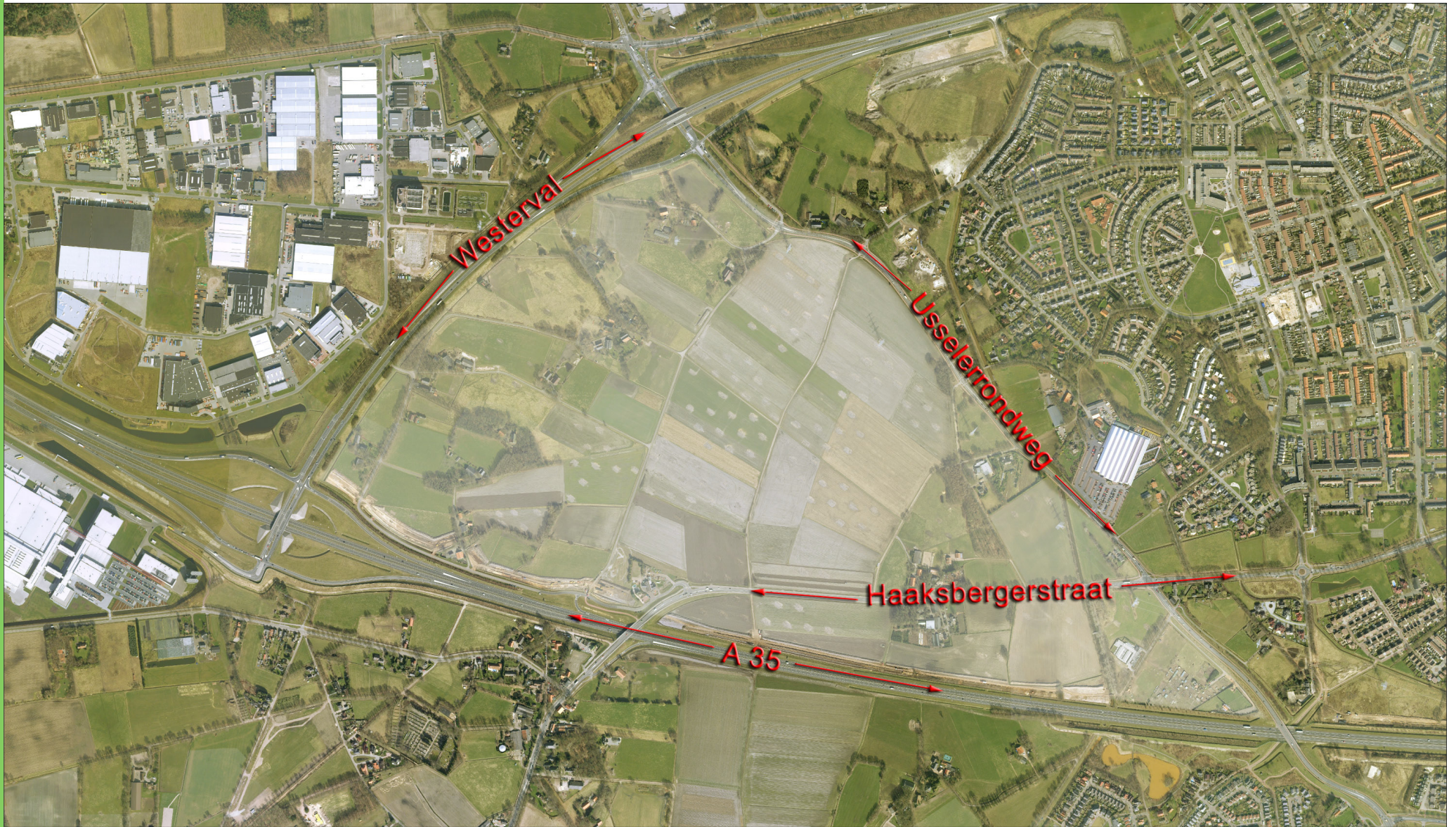
- 1 Verslaglegging open gespreksronde met belanghebbenden d.d. 4 en 12 oktober 2005
- 2 MER-startnotitie
- 3 Overzicht historische besluitvorming
- 4 Overzicht monumenten
- 5 Resultaten flora- en faunaonderzoek
- 6 Resultaten archeologisch proefsleuvenonderzoek en het hierop gebaseerde voorlopig archeologisch maatregelenplan
- 7 Historische gebiedsanalyse, cultuurwaarden en omgeving van het plangebied
- 8 Globaal waterhuishoudingsplan en resultaten geohydrologisch onderzoek
- 9 Overzicht wetgeving en beleid (Rijks-, Provinciaal-, Regionaal, Gemeentelijk)
- 10 Stec rapportage: Ambitieniveaus uit rapportage 'Zorgvuldig ruimtegebruik op, en landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein Usseler Es'
- 11 Verkenning ontsluitingsmogelijkheden autoverkeer Usseler Es
- 12 Quickscan duurzaamheidsopties Usseler Es
- 13 Brief Tennet met bebouwingsrandvoorwaarden rondom hoogspanningsmasten Usseler Es
- 14 Scan luchtkwaliteit Usseler Es
- 15 Overzicht hinderzones bedrijven binnen plangebied
- 16 Indicatief principeprofiel openbaar gebied Usseler Es
- 17 AKZO, kaders en voorwaarden



Voorwoord

In maart 1999 heeft de gemeente Enschede bij de vaststelling van de nota “Ondernemen in Enschede” de Usseler Es Noord als potentiële locatie voor de ontwikkeling van een modern gemengd bedrijventerrein benoemd. Bij de vaststelling van de nota “Enschede biedt ruimte voor de toekomst” in april 2000 is de aanwijzing van de Usseler Es Noord als toekomstig bedrijventerrein aangehouden in afwachting van het raadplegend referendum hierover. OP 20 november 2001 is op basis van de uitslag van het referendum de Usseler Es Noord definitief als bedrijvenlocatie aangewezen. In januari 2003 heeft bij de vaststelling van het projectvoorstel het bedrijventerrein op de Usseler Es Noord de definitieve projectstatus verkregen. Op basis van dit besluit, staat de gemeente voor de opgave om de realisatie van het gemengde bedrijventerrein mogelijk te maken. De realisatie krijgt vorm in een planproces. In de eerste stap van dat proces, de definitiefase, is nagedacht over het Programma van eisen (PvE). De lange periode om te komen tot dit PvE is nodig geweest om enerzijds de belanghebbende partijen een rol te kunnen geven in het planproces (zie paragraaf 3.5 en bijlage 1) en anderzijds om de financiële kaders voldoende inzichtelijk te krijgen. Dit programma van eisen is nodig om in een volgende stap, de ontwerpfase, te kunnen werken aan het ruimtelijke ontwerp van het terrein en aan het stedenbouwkundige plan zodat het bestemmingsplan kan worden opgesteld en vastgesteld.

Het voorliggende programma van eisen bestaat uit 4 delen. In 3 hoofdstukken komen de hoofdlijnen van het programma aan de orde met een korte terugblik op de totstandkoming van het besluit, de beschrijving van het plangebied en een opsomming van de programmapunten. Het 4e deel bevat 16 bijlagen met gedetailleerde achtergrondinformatie.



Hoofdstuk 1: Doel en opgave voor het plangebied van de Usseler Es

1.1 Het plangebied

De Usseler Es ligt ten zuidwesten van de stad Enschede, aan de rand van het stedelijk gebied en sluit door zijn ligging aan bij de andere bedrijventerreinen in Enschede West namelijk, Marssteden, Josink Es, Havengebied en Grolschterrein.

Het plangebied is gelegen op een es, die aan de zuidzijde van de Rijksweg A35 doorloopt.

Het noordelijk deel van de Usseler Es (omzoomd door Westerval, Usselerrondweg en A35) is tot plangebied benoemd. De aanleg van de A35 heeft de es gescheiden in een noordelijk en zuidelijk deel. Het noordelijke deel van de Usseler Es vormt de grootste kransen van Europa. Op de es wordt de A35 ruimtelijk nauwelijks ervaren vanwege de verdiepte aanleg, maar functioneel zijn noord en zuid van elkaar gescheiden. De Usseler Es kent in hoofdstructuur een driedeling, de hoger gelegen open bolling en de lager gelegen westkrans en oostkrans. In de kransen zijn de bebouwing en de weidegronden gelegen in een structuur van greppels en boomsingels, op de open bolling zijn de akkerbouwgronden gelegen in een hoog gelegen en geheel open gebied. De groenstructuur van de kransen is in de loop van de jaren verschaald en daardoor minder fijnmazig geworden.

Momenteel heeft het plangebied de functie 'landelijk gebied' met voornamelijk een landbouwfunctie, vooral nog in een tijdelijke pachtsituatie op de bolling. Binnen het plangebied zijn vooral aan de randen, in de west- en oostkrans, van het gebied enkele woningen en andere bedrijfsmatige en maatschappelijke functies aanwezig (ongeveer 45 adressen totaal). De boerderijen zijn voor het overgrote deel niet meer als zodanig in functie. Onder de panden bevinden zich verscheidende cultuurhistorisch waardevolle panden, waarvan enkele panden benoemd zijn als rijks- en gemeentemonument.

Door het plangebied loopt een belangrijke verkeersader, de Haaksbergerstraat, en door de oostkrans loopt de Usselerstroom die een belangrijke ontwaterende functie heeft voor het zuidelijk deel van de stad. De verdere infrastructuur binnen het plangebied is bescheiden en zeer lokaal gericht en deels recent aangepast door de aanleg van de Westerval. Het gebied is momenteel voor alle verkeer bereikbaar vanaf de Haaksbergerstraat en de buiten het plangebied gelegen Usselerrondweg.

1.2 Doel en opgave

Doel

In januari 2003 heeft de gemeente Enschede het bedrijventerrein op de Usseler Es Noord definitief de projectstatus gegeven. Aan dat besluit is een lang proces van voorbereiding vooraf gegaan. Nu dat besluit genomen is staat de gemeente voor de opgave om de realisatie van het gemengde bedrijventerrein mogelijk te maken. De realisatie krijgt vorm in een planproces. In de eerste stap van dat proces, de definitiefase, is nagedacht over het stedenbouwkundige programma van eisen. Dat programma is nodig om in een volgende stap, de ontwerpfase, te kunnen werken aan het ruimtelijke ontwerp van het terrein en aan het stedenbouwkundige plan zodat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Opgave

De opgave bestaat uit het ontwikkelen en realiseren van een modern gemengd bedrijventerrein van tenminste 53 hectare (basisprogramma) en maximaal 60 ha netto (= uitgeefbare kavels) op het noordelijk deel van de Usseler Es gelegen tussen de Rijksweg 35, de Westerval en de Usselerrondweg. De doelgroepen zijn groothandel, productie, bouw en logistiek in milieucategorie 2 – 4 met kavels vanaf 500 m² tot 2 hectare. Het bedrijventerrein dient tenminste aan 50 werknemers per hectare netto uitgeefbaar werkgelegenheid te bieden. Onderdeel van de bestuurlijke opgave waren twee randvoorwaarden, namelijk aandacht voor landschappelijke inpassing en een sluitende exploitatie.

Het voorliggende programma van eisen (PvE) voor het modern gemengde bedrijventerrein op de Usseler Es is het resultaat van een zorgvuldig voorbereidingstraject en vormt de beëindiging van planfase 1, de definitiefase. Tot de opgave behoort het opstellen van kaders, voorwaarden en uitgangspunten ten behoeve van de volgende fase, de ontwerpfase, waarin het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein op de Usseler Es worden opgesteld. De kaders, voorwaarden en uitgangspunten van dit PvE zijn samengesteld uit diverse bronnen, te weten:

- als hoofduitgangspunt het gewenste programma, te weten maximaal 60 hectare netto uitgeefbaar modern gemengd bedrijventerrein met bijbehorende randvoorwaarden;
- de geldende landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders;
- de specifieke, op de opgave toegespitste randvoorwaarden en uitgangspunten, zoals de bestuurlijke opgave om het bedrijventerrein op de locatie landschappelijk zorgvuldig in te passen;
- de specifiek op de locatie geïnventariseerde belemmeringen en mogelijkheden, zoals onderzoek naar archeologie en flora en fauna; de resultaten van het ruimtelijke modellenonderzoek in planfase 1, de definitiefase, zoals deze zijn gepresenteerd in de open gespreksronde met belanghebbenden.

1.3 Opbouw van het Programma van Eisen (PvE)

In hoofdstuk 2 wordt na een toelichting op het historisch besluitvormingskader kort ingegaan op de huidige situatie van het plangebied. Hierbij worden zowel het zoek- als plangebied nader gedefinieerd en worden waardevolle elementen van het plangebied benoemd en de cultuurhistorische waarde nader toegelicht. Ook de ligging van het plangebied t.o.v. de stad wordt beschreven. Tevens is er een beschrijving van de toekomstige en de te verwachten ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied.

Ook de ruimtelijke context van het gebied 'de Usseler Es' wordt in hoofdstuk 2 beschreven. Het gebied zelf wordt aan een analyse onderworpen. Niet alleen de ontstaansgeschiedenis van een es maar ook de bodemopbouw en de (cultuur)historie van de Usseler Es door de jaren heen zijn in beeld gebracht. Een ruimtelijke analyse van het gebied geeft inzicht in de meest in het oog springende veranderingen van de laatste eeuw.

Voordat in hoofdstuk 3 de programmatische, ruimtelijke, bouwtechnische, milieutechnische, ontwerptechnische en beheertechnische voorwaarden en uitgangspunten vanuit de verschillende bij de ontwikkeling van een gebied betrokken disciplines genoemd worden, wordt ingegaan op enkele hoofdpunten van het PvE. Hoofdstuk 3 wordt afgesloten met een overzicht van de uitgangspunten die zijn voortgekomen uit rekenmodellen die in een open gespreksronde zijn besproken met belanghebbenden (bewoners en belangengroepen).

In het kader van de leesbaarheid van de hoofdtekst zijn de gedetailleerde kaders, voorwaarden en uitgangspunten in de bijlage opgenomen. De bijlagen bevatten onder meer de resultaten van het flora- en faunaonderzoek, het eindrapport van het archeologisch proefsleuvenonderzoek en het hierop gebaseerde voorlopig maatregelenplan, de verslaglegging van de gespreksronde met belanghebbenden, de MER-startnotitie, een overzicht van de historische besluitvorming en de quickscan duurzaamheidsopties.



Hoofdstuk 2: Historisch besluitvormingskader en analyse van de huidige situatie

2.1 Planfase 1, de totstandkoming van het PvE

Na een lange historie (zie voorwoord) vormt dit programma van eisen (PvE) de basis voor de planvorming van het toekomstige modern gemengd bedrijventerrein Usseler Es en vormt het eindproduct van planfase 1. Planfase 1 is voor de Usseler Es opgedeeld in fase 1a en 1b.

Fase 1a: rekenmodellen

Het eindproduct van fase 1a is het concept programma van eisen. Het meest recente besluit betreft het Collegebesluit van 21 juni 2005 ter beëindiging van planfase 1A, het concept-PvE, waarbij op basis van analyse van de uitgevoerde rekenmodellen een ruimtelijk voorkeursmodel is vastgesteld, primair ten behoeve van de open gespreksronde en vervolgens als basis voor de afronding van dit PvE met een programma van minimaal 53 hectare netto uitgeefbaar, te optimaliseren tot maximaal 60 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein.

Fase 1b: ruimtelijk voorkeursmodel

Op basis van een ruimtelijke modellenstudie is besloten dat voor de realisatie van het programma primair de bolling het meest geschikt is, vervolgens de oosthoek van de oostkrans en tenslotte ten dele de westkrans. Deze conclusie is gebaseerd op inhoudelijke voorwaarden, uitgangspunten en financiële kaders. De conclusies op basis van de ruimtelijke modellenstudie en de open gespreksronde met belanghebbenden staat gedetailleerd uitgewerkt in hoofdstuk 3, paragraaf 5.¹ Op grond hiervan is voor de Usseler Es het basisprogramma aan modern gemengd bedrijventerrein teruggebracht naar 53 hectare netto minimaal met een optimalisatiemogelijkheid tot maximaal 60 hectare netto uitgeefbaar en is sprake van een zoekopdracht naar eventuele aanvullende ontwikkelingsmogelijkheden in de westkrans ter behoud van de ruimtelijke kwaliteiten van de westkrans op langere termijn indien in de westkrans het aandeel te ontwikkelen bedrijventerrein te gering is om voldoende economische basis hiervoor te creëren. De historische functionele drager van de westkrans, namelijk de landbouw, is nagenoeg geheel verdwenen en het aandeel bestaande opstallen in de westkrans is te weinig om dit deelgebied voldoende economische basis voor behoud op de lange termijn te kunnen geven. Als er te weinig zorgvuldig ingepaste bedrijfskavels in de westkrans komen, zal een aanvullend, functioneel passend programma moeten worden gegenereerd om de ruimtelijke kwaliteiten van de westkrans op de lange termijn te kunnen waarborgen.

¹ De verslaglegging van deze open gespreksronde is bij de vaststelling van dit PvE ter kennisname aan het College van B&W en de Raad meegestuurd en bijgevoegd bij dit PvE als bijlage 1.

Voor de Usseler Es Noord moet sprake zijn van een restrictief uitgiftebeleid van bedrijfsgrond, zodat hiermee tot minimaal 2018 in de behoefte kan worden voorzien.

Aanvullend hierop is, op basis van de rekenmodellen van planfase 1A, sprake van een aanvullend, nader in te vullen programma ter behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de kransen.

Eindproduct van fase 1a en 1b

Het voorliggende eindconcept PvE vormt het uiteindelijke product van de gehele planfase 1, dus zowel fase 1a als 1b. Op basis van het vastgestelde PvE worden in planfase 2, de ontwerpfase, het stedenbouwkundige plan en het bestemmingsplan voor dit toekomstige bedrijventerrein gemaakt.

Milieu Effect Rapportage (MER)

Bij het projectvoorstel voor de Usseler Es is een MER-beoordelingsplichtprocedure uitgevoerd. De aanmeldingsnotitie is hierbij als bijlage van het projectvoorstel vastgesteld. Eindconclusie van de aanmeldingsnotitie Usseler Es is dat de locatiekeus van het bedrijventerrein op de Usseler Es voldoende MER-onderbouwd is op basis van het Streekplan Overijssel 2000+ waarbij expliciet is verwezen naar het “Milieueffectrapport Stadsgewest Twente (1996)” De hierin opgenomen Meest Milieuvriendelijke Alternatieven (M.M.A.’s) geven aan dat de Usseler Es ook als bedrijventerrein geschikt is. Verder is in de aanmeldingsnotitie geadviseerd om voor de Usseler Es op vrijwillige basis een MER-procedure te doorlopen ten behoeve van de inrichting van het gebied. Dit is als zodanig besloten. Parallel aan het opstellen van het PvE is de MER-startnotitie opgesteld en wordt aan het College van B&W (initiatiefnemer) en de Raad (bevoegd gezag) ter besluitvorming voorgelegd (januari 2007). Deze MER-startnotitie (versie 6 december 2006) is tevens als bijlage 2 bij het PvE gevoegd.



2.2 Historisch besluitvormingskader, begrenzing plangebied

De ontwikkeling van het noordelijk deel van de Usseler Es tot modern gemengd bedrijventerrein komt voort uit de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen vanuit het Enschedese bedrijfsleven. Naast de ontwikkeling van de Usseler Es worden ook bestaande (verouderde) bedrijventerreinen heringericht en vrijkomende plekken in de stad hergebruikt. In de stad is echter onvoldoende ruimte beschikbaar, zeker voor bedrijven in de categorie “modern gemengd” waardoor een nieuwe locatie voor een modern gemengd bedrijventerrein nodig is.

Het noordelijk deel van de Usseler Es vormt het plangebied waarbinnen het bedrijventerrein dient te worden gevestigd. Een zwaarwegend argument voor de keuze om de Usseler Es te ontwikkelen is de directe ligging van de locatie aan de A35 en aan het toekomstige knooppunt met de A18 en eveneens de ligging aan de westelijke stadsentree Westerval. Daarnaast ligt de Usseler Es Noord in de nabijheid van de andere, veelal aan de westzijde van de stad gelegen, bedrijfsterreinen (Marssteden, Josink Es, Havengebied, Grolschterrein) waardoor mogelijke synergie-effecten optimaal benut kunnen worden.

Er liggen diverse besluiten ten grondslag aan dit project, vanaf maart 1999 (‘Ondernemen in Enschede’), via de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie (2000) en het referendum (2001) tot en met de vaststelling van het projectvoorstel voor de ontwikkeling van het modern gemengde bedrijventerrein op de Usseler Es – Noord in januari 2003. Voor een overzicht van de besluitvorming, zie bijlage 3.

Grenzen zoek- en plangebied.

Het gebied Usseler Es Noord, gelegen tussen de A35, Westerval en Usselerrondweg, vormt het zoekgebied voor het realiseren van maximaal 60 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein. Naast het basisprogramma van tenminste 53 hectare netto uitgeefbaar terrein, te optimaliseren tot maximaal 60 ha netto uitgeefbaar terrein zal er ook openbaar gebied ten behoeve van het bedrijventerrein ontwikkeld moeten worden, in totaal zal er dan maximaal ca 90 hectare bruto ontwikkeld worden. Het zoekgebied is 155 ha groot. De bolling bestaat uit ca 55 ha, de westkrans uit ca 65 ha en de oostkrans uit ca 35 ha. Het gebied wordt aan alle zijden omsloten door infrastructuur. Deze infrastructuur valt overigens buiten het plangebied. Er zullen echter investeringen moeten worden verricht voor de ontsluiting van het geplande bedrijventerrein via de Usselerrondweg, dus buiten het zoekgebied. De Usselerrondweg zal wel worden meegenomen in het bestemmingsplan, op basis van behoud van het huidige profiel met als enige wijziging de ingrepen die noodzakelijk zijn voor de ontsluiting van het bedrijventerrein Josink Es en Usseler Es Noord. Aan de zuidzijde vormt de rijksweg A35 de begrenzing van het zoekgebied. De noordoostelijke begrenzing wordt gevormd door de Westerval, dit is één van de twee invalswegen naar het centrum van Enschede. De Usselerrondweg vormt de noordwestelijke begrenzing van het plangebied. De Haaksbergerstraat vormt géén begrenzing van het zoekgebied, deze weg loopt door het zoekgebied.

In planfase 2, de ontwerpfase, wordt het stedenbouwkundig plan van maximaal 90 ha bruto ingepast. Het totale bruto te ontwikkelen programma vormt in ieder geval het plangebied voor de ontwikkeling. Gezien de volgende uitgangspunten is besloten om het gehele zoekgebied, gelegen tussen de A35, Westerval en Usselerrondweg als plangebied te beschouwen:

- voor het afkoppelen van hemelwater van het bedrijventerrein naar de randen van het plangebied is ruimte in de niet te ontwikkelen deelgebieden nodig;
- ter behoud van de ruimtelijke structuur van het gehele zoekgebied is het wenselijk investeringen te verrichten in de niet voor het bedrijventerrein noodzakelijke delen van het zoekgebied (verbeteren infrastructuur en groenstructuur en de aanvullend gewenste ontwikkelingspotentie voor de westkrans gericht op duurzaam ruimtelijk behoud van de westkrans, zie ook onder 2.1, “planfase 1”);
- er zijn gronden verworven verspreid door het gehele zoekgebied en er zal voor het gehele zoekgebied een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld waarbij de bestemming “bedrijventerrein” slechts aan dat deel van het zoekgebied zal worden toegekend waar conform het stedenbouwkundig plan noodzakelijk voor is. Aan het overige gebied zullen nadere bestemmingen worden gegeven, uiteraard met inachtnaam van de bestemmingen van de in te passen erven en dergelijke.

Op basis van het uitgangspunt dat het gehele zoekgebied in meer of mindere mate zal moeten worden herontwikkeld of op z'n minst herbeoordeeld wordt in dit PvE verder alleen de term “plangebied” gehanteerd, in plaats van zoekgebied.



2.3 Huidige situatie en analyse plangebied

Binnen het plangebied is sprake van waardevolle elementen op diverse schaalniveaus:

- Drieledig op het hoofdstructuurniveau van de totale kransen, dat wil zeggen tezamen met het zuidelijk deel van de Usseler Es: de driedeling met de besloten westkrans, de hoger gelegen open bolling en de besloten oostkrans;
- Er zijn enkele ruimtelijk fraaie, cultuurhistorisch waardevolle clusters van bebouwing aanwezig in de oost- en westkrans, deels met en grotendeels zonder formele status. (bijlage 4) ;
- Er is in de kransen in beperkte mate waardevolle fauna aanwezig, vooral vleermuizen en vogels. In relatie hiermee zijn enkele bestaande groenstructuren in de kransen van belang, de Usselerstroom en ten dele de open Es. (bijlage 5);
- Er zijn, niet visueel, archeologische waarden op de zuidwestflank van de bolling aanwezig die zoveel mogelijk in de bodem dienen te worden behouden (bijlage 6).

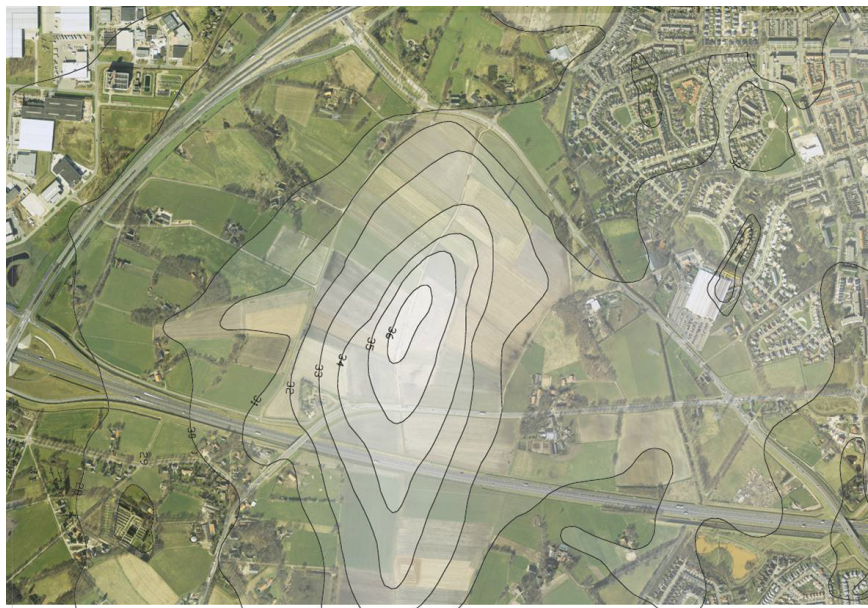
Uiteraard dienen de functies van de bestaande wegenstructuur en de Usselerstroom te worden behouden. Verder vormt de Usseler Es Noord een concessiegebied van AKZO ten behoeve van de zoutwinning. Deze belangen dienen bij de planvorming in onderling overleg tussen de gemeente en AKZO te worden meegenomen. Tenslotte zijn er diverse hoofdleidingen in het gebied aanwezig (hoogspanning, hoofdgasleiding en stadsverwarmingsleiding, hoofdrioolpersleiding) die dienen te worden ingepast (zie hoofdstuk 3)

Bodem, water en hoogte

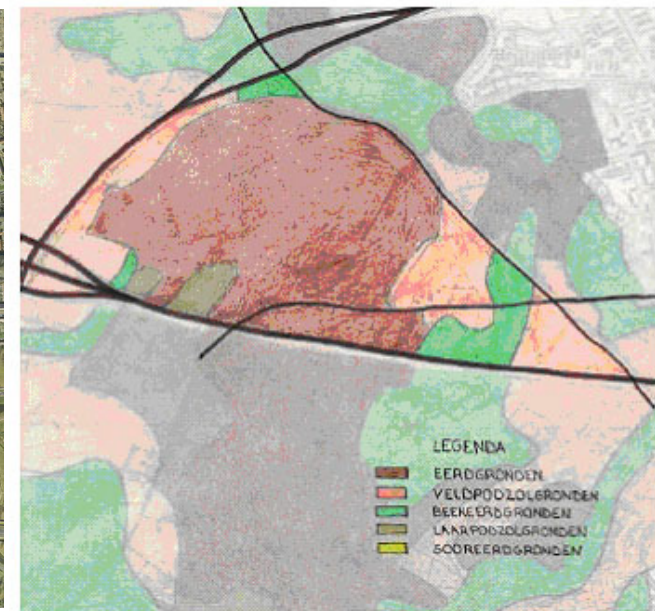
Het gebied is opgebouwd uit een keileemlaag, dekzandlagen, eerdgronden en veldpodzolgronden en bekeerdgronden. Hierbij horen wisselende grondwaterstanden, waarbij de hoogste grondwaterstand wisselend van 15 tot 80 centimeter onder maaiveld gelegen is.

Enschede kent zijn eigen waterproblematiek. In het algemeen verdroogt de bodem rond Enschede, echter door het stopzetten van de textielindustrie met de daarbij behorende wateronttrekking is plaatselijk veel wateroverlast. De Usseler Es blijkt, op het gebied van droogleggingseisen, voor het grootste deel prima bebouwbaar te zijn. Aandachtsgebied is de noordwestzone. Voor een gedetailleerde beschrijving wordt verwezen naar bijlage 8, het globaal waterhuishoudingsplan versie 14 december 2004, wijzigingsdatum 18 juli 2005. In aanvulling hierop zijn 27 peilbuizen in het gebied geplaatst en gedurende een jaar zijn de waterstanden in deze peilbuizen gepeild. In delen van de westkrans moet voor aan te leggen hoofdwegen en bedrijfskavels uitgegaan worden van beperkt ophogen (ca. 30 cm) en/of aanleggen van drainage. De wijze van ontwateren is tevens opgenomen in bijlage 8.

Het gebied is gelegen op een van oorsprong al hoger gelegen stuwwal. De bolling van de es is door de jaren heen door het potstalsysteem nog hoger komen te liggen. Het hoogste punt van de bolling van de es ligt op ongeveer 35 meter plus NAP. Rondom de bolling ligt de krans van de es. Naar het oosten loopt de krans af naar ca. 32,5 meter boven NAP en in het westen en noorden naar ca. 28,5 meter boven NAP. Dit zorgt voor een hoogte verschil in het gebied van ca. 6,5 meter.



Hoogtelijnenkaart



Bodemkaart

2.4 Historische gebiedsanalyse en cultuurwaarden van de Usseler Es

Tegenwoordig is de Usseler Es nog altijd herkenbaar in het landschap aanwezig. De directe samenhang tussen de open, bolle es en de boerderijen eromheen in een houtwallenbeplanting is redelijk goed bewaard. Het landschappelijke contrast tussen bolling en krans is weliswaar afgenomen, maar toch altijd nog duidelijk herkenbaar. Het geheel heeft daarom een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Ook vormen de noord- en zuidzijde van de Usseler Es visueel en ruimtelijk (en daardoor landschappelijk en cultuurhistorisch) nog altijd één geheel; de maat en schaal van de gehele Usseler Es zijn beleefbaar. De doorsnijding van de A35, aangelegd medio jaren '90, heeft een beperkte invloed op de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de Usseler Es

De oudste bewoningsvormen zijn juist gelegen geweest op de bolling, pas ten tijde van de ontwikkeling van het esdek is de bewoning verplaatst naar de kransen. Het huidige niveauverschil op de Usseler Es Noord is 6,5 meter van hoogste punt op de bolling tot laagste punt in de kransen.

In bijlage 7 staat de historische ontwikkeling van de Usseler Es uitgebreid toegelicht, vanaf het ontstaan van de stuwwal (morenerug, keileem) tot de laatste ingrepen waaronder de aanleg van de A35.

De Usseler Es heeft een grote informatiewaarde, namelijk wat betreft het oude landbouwkundig systeem en de bewoningsgeschiedenis. Wat dat laatste betreft, blijkt uit het tot op heden uitgevoerd archeologische onderzoek dat met name op het hoogste en westelijke deel van de bolling behoudenswaardige archeologie voorkomt. Dit betreft ongeveer 10.5 ha. Aan de hand van de bewoningssporen en het daarin aangetroffen aardewerk lijkt er sprake te zijn van een vrijwel continue bewoning van de Late Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen.



Bedrijventerrein Marssteden



verschraling contrast landschap Es - krans



historie



2.5 Ruimtelijke analyse plangebied met huidige en toekomstige omgeving

Aanhechting op de stad

De Usseler Es ligt ten zuidwesten van de stad Enschede, aan de rand van het stedelijk gebied, en sluit door zijn ligging aan bij de andere bedrijventerreinen in Enschede West namelijk; Marssteden, Josink Es, Havengebied en het Grolsch terrein.

Er is sprake van een goede autobereikbaarheid. De bereikbaarheid van het plangebied per openbaar vervoer is matig. De bereikbaarheid per fiets is goed. (De aanhechting op de stad is uitgebreid beschreven in bijlage 7)

Omgeving Usseler Es

Rondom de Usseler Es liggen verschillende stedelijke functies. Ten noordwesten en noordoosten van het plangebied zijn grootschalige bedrijventerreinen gelegen (Josink es, Marssteden en Havengebied en toekomstig 'Kop Marssteden'), ten oosten en zuidoosten bevindt zich het woongebied van de stad (Zwering en Ruwenbos). De woonbebouwing grenst niet direct aan het plangebied. Ten zuiden grenst het plangebied aan het buitengebied, met een specifiek eigen landschappelijke karakteristiek; namelijk het zuidelijk deel van de Usseler Es. De nieuwbouw van Grolsch (de Groote Plooy) ligt ten zuidwesten bij de afslag van de Westerval vanaf de A35 als een soort van 'landmark' voor de bedrijventerreinen west.

Direct ten zuiden van de A35 ligt aan de Haaksbergerstraat het buurtschap / dorp Usselo. Dit eeuwenoude buurtschap, waaraan de Usseler Es zijn naam te danken heeft, vormt de grootste concentratie van bebouwing in de (westelijke) eskrans.

Direct ten noorden ligt de Josink Es. De uitleglocatie Josink Es (realisatie 2005-2008) is, evenals het geplande bedrijventerrein op de Usseler Es, te typeren als een modern gemend bedrijventerrein en ligt ten noorden van de Usseler Es. Beide plangebieden, Josink Es en Usseler Es, liggen tegen elkaar aan en hebben de Usselerrondweg / Afinkstraat als plangrens. Ook landschappelijk is er een sterke relatie tussen de locaties. Door de beperkte fysiek ruimtelijke barrière tussen de beide plangebieden en de aanwezige gezamenlijke eskransstructuur kan in de toekomst een sterke synergie tussen deze beide gebieden ontstaan.

Westelijk ligt het bedrijventerrein Marssteden met de nog te ontwikkelen locatie Kop Marssteden. Ook de Kop Marssteden is te typeren als een modern gemengd bedrijventerrein e grenst direct aan de Usseler Es. Het in dit gebied aanwezige landschap vormt oorspronkelijk een onderdeel van de eskrans van de Usseler Es. De fysiek ruimtelijke barrière van de Westerval, namelijk ligging op een dijklichaam maakt dat de synergie tussen beide gebieden in de toekomst voornamelijk functioneel zal zijn.

Infrastructurele ontwikkelingen

Er wordt op dit moment door Rijkswaterstaat, in overleg met vele belangengroepen en betrokken overheden, een MER-tracéstudie uitgevoerd ten behoeve van de doortrekking N18/A18 Enschede-Varsseveld. Of dat in de vorm zal zijn van een nieuwe (auto)weg of een combinatie van verbetering van de bestaande N18-Haaksbergerstraat en oplossing van plaatselijke knelpunten bij Eibergen, Haaksbergen en Usselo (Rondweg Usselo), is onderdeel van deze studie.

Het voornemen is om het tracédeel “Rondweg Usselo” in 2010 gereed te hebben. Daarmee wordt de huidige verkeersbelasting op de Haaksbergerstraat ter plaatse van het dorp Usselo ontlast.

Verkeersrekenmodellen geven aan dat naar verwachting, ten gevolge van de groei van het stedelijk autoverkeer, de Usselerrondweg op termijn een profielverbreding zal dienen te krijgen conform de herprofilering van de Auke Vleerstraat. Dit heeft invloed op de plangrens van het plangebied aan de zijde van de Usselerrondweg. Anticiperend op toekomstige verbreding van het wegprofiel van de Usselerrondweg is een strook van 17 meter binnen het plangebied vrijgehouden.

Hoofdstuk 3: Voorwaarden en uitgangspunten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen kaders, voorwaarden en uitgangspunten per discipline worden genoemd. De kaders en voorwaarden zijn hard, het zijn eisen waaraan het plan moet voldoen. Tezamen vormen de kaders en voorwaarden de “harde” voorwaarden waaraan het ontwerp voor het bedrijventerrein moet voldoen.

De uitgangspunten zijn minder hard, het zijn wensen die bij de planvorming worden gesteld. De uitgangspunten nemen soms de vorm aan van “ambitieniveaus”, van “optimalisaties” of van “ontwerpprincipes”.

De kaders komen voort uit algemene beleidsstukken en wetgeving. Hieraan zal men zich in principe moeten houden bij het ontwerp voor het bedrijventerrein op de Usseler Es Noord. De kaders van de wetgeving zijn hard, ook beargumenteerd is afwijken niet mogelijk. Slechts met zware argumentatie mag worden afgeweken van gemeentelijke beleidsstukken. Het verschil tussen hard en zacht is geen absoluut onderscheid. Daarom worden de criteria die voortkomen uit wetgeving en beleid als voorwaarden gezien, als “harde randvoorwaarden”. Uitgangspunten zijn eveneens dwingend van aard maar laten naar hun aard –wensen, ambitieniveaus, optimalisaties- meer ruimte voor afweging, met name in die gevallen waarin uitgangspunten met elkaar zouden kunnen botsen. Uitgangspunten zijn ook vaak specifiek per discipline, zoals ruimte, groen, water, verkeer, archeologie en bijvoorbeeld afval.

Voor een uitgebreid overzicht van relevante beleidsstukken en wetgeving wordt verwezen naar bijlage 9.

De voorwaarden en uitgangspunten zijn in dit hoofdstuk als volgt ingedeeld:

- Programmatische voorwaarden en uitgangspunten;
- Ruimtelijke voorwaarden en uitgangspunten;
- Bouw- en milieutechnische voorwaarden en uitgangspunten;
- Ontwerp- en beheertechnische uitgangspunten.

Aan het slot van het lange overzicht met voorwaarden en uitgangspunten vindt een terugkoppeling plaats naar de uitkomsten van “planfase 1A”, waarbij op basis van ruimtelijke rekenmodellen en de open gespreksronde hierover met de belanghebbenden het PvE is herijkt. Deze herijkingen staan tevens vermeld bij de betreffende paragrafen van dit hoofdstuk, maar worden in paragraaf 2.6 expliciet toegelicht.

3.2 Programmatische voorwaarden en uitgangspunten.

De programmatische voorwaarden en uitgangspunten zijn onder te verdelen in drie programmapunten:

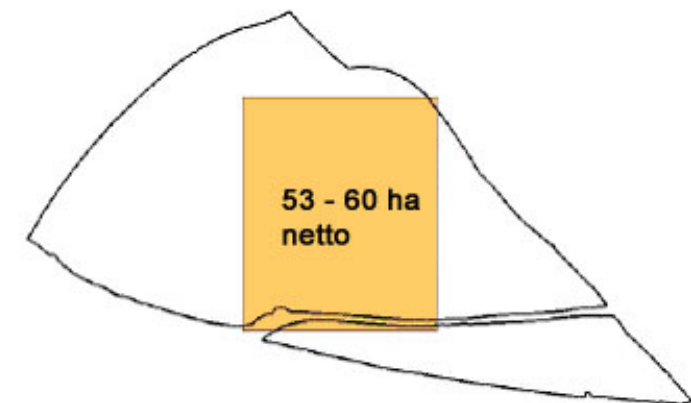
- De invulling van het bedrijventerrein moet bijdragen aan een gevarieerd vestigingsaanbod van de gemeente Enschede.
- Op de bedrijventerrein dienen vooral bedrijven en voorzieningen toegelaten te worden, die niet inpasbaar zijn in gemengde woon/ werk milieus of stedelijke centra.
- Ten behoeve van behoud van de kwaliteit van het bedrijventerrein is parkmanagement een belangrijk instrument.

Voorwaarden voor een gevarieerd vestigingsaanbod

Een modern gemengd bedrijventerrein biedt huisvesting aan bedrijvigheid in industrie, bouw, handel, logistiek. De Usseler Es moet worden benut als strategische voorraad voor stuwende bedrijvigheid (ongeveer 50 ha) met een beperkt deel voor lokaal verzorgende bedrijven (maximaal 10 ha). Stuwende bedrijven halen een belangrijk deel van hun omzet buiten de regio en zijn belangrijk voor een evenwichtige economische structuur en voor economische groei.

De volgende voorwaarden staan centraal:

- Realisatie van tenminste 53 hectare en maximaal 60 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein.
- t.b.v. de doelgroep moderne gemengde bedrijvigheid: stuwende bedrijven (maximaal 50 ha) en verzorgende bedrijven (maximaal 10 ha).
- Benutting van de ligging.
- Inrichting gebaseerd op ruimtelijke kwaliteitseisen.
- Bewaren en gebruiken van de groene kwaliteiten.
- Toepassing van intensief ruimtegebruik.
- Inrichting gericht op duurzaam gebruik en beheer.
- Toepassing restrictief uitgiftebeleid voor de bedrijfskavels, zodat tot minimaal 2018 in de behoefte kan worden voorzien.



Programma.

Uitgangspunten voor een gevarieerd vestigingsaanbod

- Actief benutten van inbreng van betrokken burgers.
- Aanvullend op het definitieve oppervlak netto uitgeefbare bedrijfskavels het creëren van aanvullende ontwikkelingsmogelijkheden in de Westkrans ter behoud van de ruimtelijke kwaliteiten van de Westkrans op langere termijn.²
- Aanvullend niet-woonprogramma in de Westkrans, tezamen met het te ontwikkelen modern gemengd bedrijventerrein, maximaal 60 hectare netto uitgeefbaar bebouwbaar kavels.

Voorwaarden toegelaten bedrijven

Op de bedrijventerrein dienen vooral bedrijven toegelaten te worden die niet inpasbaar zijn in gemengde woon/ werk milieus of stedelijke centra.

- Doelgroep modern gemengde bedrijfskavels:
 - Van modern gemengde bedrijvigheid (productie, bouw, handel en logistiek) zijn uitgesloten solitaire kantoren (zakelijke dienstverlening) en detailhandel. Modern heeft betrekking op de kwaliteit en uitstraling van het bedrijventerrein: dat wil zeggen veel aandacht voor openbare ruimte, beeldkwaliteit, etc.
 - Bij alle bedrijven wordt maximaal 30% kantoorruimte toegestaan, met uitzondering van enkele bijzondere grotere zichtkavels. Hier wordt een hoger aandeel aan kantoorruimte toegestaan tot maximaal 50%.
 - Geen bedrijfswoningen op de kavels toegestaan.
 - Passend binnen het gronduitgiftebeleid van de gemeente Enschede.
 - Minimaal 50 arbeidsplaatsen per hectare, voor nieuw te bouwen bedrijfspanden, norm is niet van toepassing op te handhaven cultuurhistorische waardevolle panden die een bedrijfsbestemming gaan krijgen. De eis geldt voor iedere bedrijfskavel separaat, dus niet gemiddeld.
 - In het kader van intensief ruimtegebruik van de kavels: geen verplichte groennorm toepassen op de kavels.
 - In het kader van intensief ruimtegebruik dient het bebouwingspercentage minimaal te voldoen aan de ambitieniveaus van de Stecstudie (bijlage 10). Randvoorwaarde hierbij is 100% parkeren op eigen erf, zonder de noodzaak om gebouwde parkeervoorzieningen te moeten realiseren.

² Dit aanvullend programma dient tezamen met het oppervlak aan te ontwikkelen modern gemengd bedrijventerrein de grens van maximaal 60 hectare netto niet te overschrijden. Dit aanvullende programma kan op 3 manieren worden gerealiseerd, ten eerste door de bestaande erven opnieuw met een niet-woonfunctie uit te geven door de gemeente en/of de bestaande erven uit te breiden (ontwikkelingsmogelijkheid zittende eigenaren/bewoners) en/of door de gemeente of een andere partij een passende, aanvullende functie te laten ontwikkelen in de Westkrans. De ontwikkelingsmogelijkheid voor zittende eigenaren/bewoners geldt tevens voor de Oostkrans.

- Opdeling 53 ha minimaal globaal: 44 ha stuwende bedrijven, 9 ha verzorgende bedrijven
 - Milieucategorieën: 2-4
- Doelgroep bedrijfs / kantoorpanden bestaande erven:
 - Voor het in het uitgiftebeleid vastgestelde vestigingscriterium van minimaal 50 werknemers per hectare moet voor de in te passen ruimtelijke, cultuurhistorische waardevolle clusters / kavels maatwerk worden geleverd passend binnen de (ruimtelijke) planontwikkeling .Dit betekent dat van dit vestigingscriterium voor de in te passen clusters / panden mag worden afgeweken.
 - Milieucategorie: passend binnen de omgeving: max. cat. 3.
 - Geen specifieke doelgroepen, maatwerk per locatie
- Kavelgrootte modern gemengde bedrijfskavels:
 - 50% tot 4.000 m² (= bij 53 ha totaal > 27ha)
 - 40% tussen 4.000 – 10.000 m² (= bij 53 ha totaal > 21ha)
 - 10% tussen 10.000 en 20.000 m² (= bij 53 ha totaal > 5ha)
 - Binnen de kavelgrootte tot 4.000m² wordt uitgegaan van de volgende verdeling³:
 - 35% circa 1.000 m²
 - 35% tussen 1.000 – 2.000 m²
 - 15% tussen 2.000 en 3.000 m²
 - 15% tussen 3.000 en 4.000 m²

³ Deze verdeling is gemaakt op basis van een analyse van de gegadigdenlijst per 1 april 2004. Opgemerkt moet worden dat deze gegadigdenlijst een momentopname is en een indicatie geeft van de behoefte. Wanneer de Usseler Es wordt uitgegeven (vanaf 2009) wordt verwacht dat de behoefte aan kleinere kavels op de Usseler Es groter is, vanwege de opgesoupeerde ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de grotere kavels zodanig gelegen zijn dat ze in de toekomst als kleinere deelskavels uitgegeven kunnen worden.

Uitgangspunten toegelaten bedrijven

De hieronder volgende uitgangspunten komen voort uit het onderzoek “Zorgvuldig ruimtegebruik en landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein de Usseler Es” van bureau Stec (zie bijlage 10). Het rapport gaat in op het zorgvuldig en intensief ruimtegebruik binnen een landschappelijk basisraamwerk en geeft op basis daarvan verschillende mogelijke ambitieniveaus waarin telkens meer ruimtewinst wordt geboekt.

Twee aspecten zijn hierin belangrijk: een markttechnisch haalbaar en ruimte-intensief bedrijventerrein enerzijds en anderzijds landschappelijke invulling van het terrein in een groene omgeving. De ambitieniveaus van Stec vormen een nadere aanscherping op de eisen vanuit het projectvoorstel. Als voorwaarde is bij de ambitieniveaus gesteld dat de parkeerbehoefte volledig op eigen kavel dient te worden gerealiseerd. De ambitieniveaus zijn zodanig gekozen dat met een kantooraandeel van maximaal 30% de parkeerbehoefte volledig kan worden ingevuld op eigen kavel zonder gebouwde voorziening, dus op maaiveld. In aansluiting hierop wordt bij de uitwerking van het openbaar gebied geen rekening gehouden met parkeervoorzieningen.

- **Bedrijfsverzamelgebouwen:**
Voor bedrijfsverzamelgebouwen kan onderscheid worden gemaakt in laagdrempelige en marktconforme bedrijfsverzamelgebouwen. Afhankelijk van de vraag uit de markt wordt vooralsnog uitgegaan van één marktconform bedrijfsverzamelgebouw. Dit mag eventueel meer worden, afhankelijk van de vraag / behoefte.
- **Huur / koop:**
De kavels die de gemeente uitgeeft bestaan volledig uit koopkavels. Maximaal 20% van de uit te geven kavels mag eventueel gebruikt worden als beleggingsobject voor de verhuur afhankelijk van de vraag / behoefte.
- **Ambitieniveaus uitgeefbare bedrijfskavels:**
De ambitieniveaus van Stec vormen een aanscherping van het projectvoorstel. Voor de Usseler Es zijn twee ambitieniveaus nader uitgewerkt. Voorlopig gaan we uit van een verdeling van 50 % ambitieniveau (vergelijkbaar met ambitieniveau Josink Es) en 50% ambitieniveau II (hoger ambitieniveau). Deze ambitieniveaus verkennen de ruimtelijke mogelijkheden voor verdichting en het geeft weer welke consequenties dit bijvoorbeeld heeft voor het aantal arbeidsplaatsen per hectare. Voor een uitgebreide beschrijving van de ambitieniveaus, zie bijlage 10.

Voorwaarden parkmanagement

Ten behoeve van behoud van de kwaliteit van het bedrijventerrein is parkmanagement een belangrijk instrument. Bij de vaststelling van het projectvoorstel Usseler Es is bepaald dat bij het bedrijventerrein Usseler Es gestreefd moet worden naar een overkoepelend parkmanagementmodel voor de bedrijventerrein in Enschede-West (Josink Es, Marssteden), voortgaand op de bevindingen Euregiobedrijventerrein. Ten aanzien van beheer dient hierbij te worden uitgegaan van de normering van het “ kwaliteitsplan onderhoud openbare ruimte” .

- Beleid voor pilots Euregio en Josink Es t.o.v. parkmanagement (B&W, september 2003) geldt ook voor Usseler Es Noord.

Uitgangspunten parkmanagement

- Vasthouden kwaliteitsniveau openbaar gebied en kavels;
- Gezamenlijke inkoop ondernemers;
- Gezamenlijke uitbesteding ondersteunende diensten.
- Openbare ruimte blijft eigendom gemeente.
- Bovengronds onderhoud openbare ruimte (volgens jaarlijks contract kwaliteit & kosten) overgedragen aan parkmanagementorganisatie.
- Minimum onderhoudsniveau volgens het vastgestelde beleid van BOR, te weten ‘niveau Basis’.
- Gezamenlijke inkoop van energie ;
- Uitvoeren energiedoorlichtingen per bedrijf ;
- Treffen van waterbesparende maatregelen;
- Hergebruik van afvalstromen en scheiding bij afvalinzameling.
- Gezamenlijk vervoer van goederen;
- Gezamenlijk personenvervoer en carpooling .

3.3 Ruimtelijke voorwaarden en uitgangspunten

Nieuwe ruimtelijke concepten

Het ontwikkelen van een modern gemengd bedrijventerrein op de Usseler Es betreft een bijzondere opgave, gezien de ruimtelijke kwaliteiten van de locatie. Er dient dan ook te worden uitgegaan van een hoogwaardige én duurzame ontwikkeling die enerzijds eer doet aan de locatie door een intensief ruimtegebruik met een kwalitatieve uitstraling en die anderzijds ruimte biedt voor een hoogwaardige landschappelijke inpassing met aandacht voor de bestaande kwaliteiten.

Een goede inpassing van de bestaande landschappelijke waarden / kwaliteiten in combinatie met een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit én een goed beheerregime maken dat het terrein ook op langere termijn aantrekkelijk blijft.

Dit betekent dat er een hoge ambitie voor de Usseler Es wordt nagestreefd waarbij moet worden uitgegaan van de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke concepten. Deze bouwen voort op het ruimtelijke planconcept dat de basis vormt voor de ontwikkeling van onder andere de Josink Es. Voor de Usseler es gelden algemene en specifieke stedenbouwkundige voorwaarden en uitgangspunten.

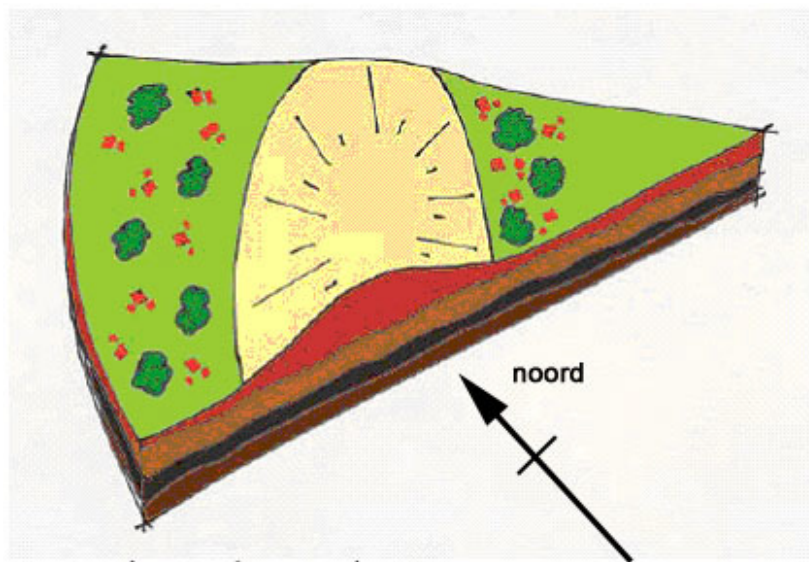
Algemene stedenbouwkundige voorwaarden en uitgangspunten

Op basis van de verschillende ruimtelijke beleidskaders zijn de volgende stedenbouwkundige voorwaarden en uitgangspunten met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied geformuleerd. De scheiding tussen voorwaarden en uitgangspunten zijn niet helder te leggen, vandaar hieronder de combinatie.

- Realiseren van een goede architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit.
Hierdoor wordt de duurzaamheid / houdbaarheid van het terrein vergroot. De ruimtelijke kwaliteit moet de basis van het imago van het terrein vormen. Ruimtelijke inrichting gericht op een duurzaam gebruik en beheer.
- Stimuleren en faciliteren synergie tussen bedrijventerreinen Enschede-West.
Dit betekent dat niet alleen visueel maar ook fysiek en functioneel zoveel mogelijk relaties / verbindingen tussen de bedrijventerreinen onderling gerealiseerd moeten worden.
- Toepassen intensief ruimtegebruik.
De Usseler Es kan door het toepassen van intensief ruimtegebruik voor lange tijd voldoen aan de ruimtebehoefte van bedrijven. Hierdoor wordt de druk van het ontwikkelen van nieuwe uitleglocaties ten behoeve van bedrijventerreinen zo veel mogelijk geminimaliseerd.

- Onderliggend landschap gebruiken voor een gebiedseigen Twentse (en Enschedese) karakteristiek. Dit betekent gebruik maken van de aanwezige landschappelijke waarden en karakteristieken (b.v. grootschalig versus kleinschalig). Door de aanwezige landschappelijke waarden in het gebied in te zetten voor de planvorming wordt het terrein gebiedseigen en wordt het terrein uniek in zijn soort. Het terrein is niet op een andere locatie te kopiëren waardoor de identiteit en imago van het gebied zeer herkenbaar is.
- Goede overgangen creëren aan de randen.
 - Vanaf de omsluitende wegen is het gebied beleefbaar, het imago van het terrein wordt voor een groot deel bepaald door de manier waarop de panden zich daar presenteren.
 - Ook de overgang naar de woonwijk dient zorgvuldig met voldoende ruimtelijke kwaliteit vormgegeven te worden. De overgang met de bestaande stad moet verbeterd / versterkt worden en moet als kwalitatieve overgang herkenbaar zijn.
- Zorgvuldige én kwalitatieve fasering van de ontwikkelingen. Bij fasering dient iedere deelfase op zich kwalitatief een afgerond beeld te vertonen.
- Benutten potentiële zichtlocaties.
 - De A35 is door zijn verdiepte ligging beperkt geschikt als potentiële zichtlocatie, het meest oostelijk deel van de Usseler Es biedt echter wel zichtmogelijkheden vanaf de A35 op het te ontwikkelen bedrijventerrein Usseler Es. Het gebied kan dus bijdragen aan de imagovorming van de stad als geheel door de ligging aan de A35.
 - De Westerval biedt door zijn hoogteligging niet alleen zicht op de toekomstige bedrijvigheid maar ook op de aanwezige landschappelijk waardevolle eskransstructuur.
 - De Usselerrondweg biedt op stedelijk niveau mogelijkheden tot het ervaren van de landschappelijke structuur.
 - De Haaksbergerstraat doorsnijdt het plangebied. Voor de beleving van het gebied vanaf deze weg is van belang dat de verschillende gebiedskarakteristieken ook duidelijk aanwezig zijn en dat de Haaksbergerstraat niet door het bedrijventerrein, maar langs het bedrijventerrein loopt.

- Inzetten van de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden voor de kwaliteit en duurzaamheid van het plangebied.
 - Zorgvuldig omgaan met de cultuurhistorische totaalcompositie van de kransen.
 - Zorgvuldig inpassen van bebouwde en groene waarden (bolling met zijn zichtrelaties, krans met erven, bebouwing in combinatie met erfbeplanting).
 - Rekening houden met waardevolle archeologische vondsten.
 - Niet alleen vanuit het plangebied maar ook vanuit de omgeving 'de' waarden zoveel mogelijk beleefbaar / toegankelijk maken.
 - Inzetten op behoud visueel één geheel zijn tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de Usseler Es (landschappelijke eenheid).
 - Versterken / gebruik maken bestaande karakteristieken van de es, vooral het contrast tussen bolling en krans.
 - Inpassing van de bestaande bebouwing.
 - Het inpassen van de Usselerstroom en twee kleine watergangen.



Principe opbouw Usseler Es Noord

Bestaande bebouwing.



Specifieke stedenbouwkundige uitgangspunten

Uit de hiervoor beschreven algemene ruimtelijke voorwaarden en uitgangspunten is een aantal specifieke voorwaarden af te leiden, deze zijn:

- inpassing van alle bestaande kavels en functies binnen het plangebied;
- behoud van het Mauritsbosje en de bijbehorende route;
- behoud van de oude historische route, de Helweg;
- behoud en ten dele versteviging van de groene wiggen in de West- en Oostkrans naar de stad;
- behoud en versterking van de verschillen tussen de bolling en de kransen, inclusief zo optimaal mogelijk behoud van de niveauverschillen;
- behoud en versterking van de noordzuid gerichte 'groene wiggen' door de Westkrans en de Oostkrans naar de stad.
- Het vrijhouden van de Haaksbergerstraat, deze loopt langs het bedrijventerrein en niet door het bedrijventerrein;
- Het creëren van een verbindende groene zone tussen de groene wiggen van de kransen;
- Benadrukking van de niveauverschillen tussen kransen en bolling.

Naast deze algemene stedenbouwkundige voorwaarden en uitgangspunten gelden gedetailleerde voorwaarden en uitgangspunten voor verkeer, groen en water.

Verkeer

Aansluiting Usseler Es voor autoverkeer op omgeving, resultaten verkenning

Voor de Usseler es zijn rekenmodellen / verkenningen uitgevoerd ter toetsing of het geplande bedrijventerrein op de korte, middellange tot lange termijn bereikbaar is en blijft voor het autoverkeer. Hierbij is getoetst welke ontsluitingswijze het meest wenselijk is en of deze ontsluitingswijze duurzaam is op de langere termijn.

Hieruit is geconcludeerd dat de hoofdaansluiting op de Usselerrondweg, tegenover de ontsluiting van de Josink Es het meest gewenst is. Hiervoor dienen afslagvakken met verkeerslichten op de Usselerrondweg te worden aangelegd. Aansluiting op de Haaksbergerstraat is ongewenst ten behoeve van het voorkomen van sluipverkeer via het bedrijventerrein, er komt hier wel een aansluiting via de langzaamverkeersroute voor nooddiensten. Voor de ontsluiting van de kavels in de Oostkrans kan wel rechtstreeks aangesloten worden op de Haaksbergerstraat, dit punt ligt zodanig dicht bij de kruising met de Usselerrondweg dat sluipverkeer hier niet voor de hand zal liggen, ondanks de doortrekking van infrastructuur van de Oostkrans naar de kavels op de bolling.. Op termijn zal verbreding van de Usselerrondweg, conform de Auke Vleerstraat, noodzakelijk zijn, de ontwikkeling van het bedrijventerrein is hiervan echter niet de oorzaak. Voor nadere toelichting, zie bijlage 11.

Voorwaarden

- Afstemming met Rijkswaterstaat, dienstkring Hengelo, die momenteel wegbeheerder is van de Haaksbergerstraat tot aan de kruising met de Usselerrondweg, is noodzakelijk bij de planvoorbereiding.

Mobiliteitsbeleid

Voorwaarden

- Het mobiliteitsprofiel van toekomstige bedrijven moet worden afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel van het plangebied.

Uitgangspunten

- De afstemming van het mobiliteitsprofiel van toekomstige bedrijven op het bereikbaarheidsprofiel van het plangebied betekent voor het mobiliteitsprofiel:
 - Bedrijven met weinig werknemers; > 100 m2 BVO per werknemer. Door het toepassen van vestigingscriteria (beleid EZ) moet voor de Usseler Es m.b.t. bedrijven met weinig werknemers rekening gehouden worden met de norm van ca. 70 m2 BVO per werknemer, in plaats van 100 m2. Deze norm geldt als input voor de locatieontwikkeling. Dit zou betekenen dat bij volledige ontwikkeling van de Usseler Es, geïnvesteerd moet worden in de omliggende infrastructuur om de locatie voor de bedrijven en bezoekers bereikbaar te houden. Om dit te onderzoeken zijn rekenmodellen van de toekomstige verkeerssituatie opgesteld. Dit blijkt niet tot problemen te leiden.
 - Bedrijven met weinig bezoekers; incidenteel bezoekers
 - Personeel is auto-afhankelijk; meer dan 30% van de werknemers
 - Grote omvang goederentransport

Verkeersveiligheid: Wegencategorisering Duurzaam Veilig

Voorwaarden

- Wegen inrichten conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig Verkeer. De functie van de wegen moet in overeenstemming zijn met het gebruik.
- Particuliere uitritten van bedrijven rechtstreeks op stroomwegen en verkeersaders zijn niet toegestaan.
- Het plangebied komt binnen de bebouwde kom te liggen. De verblijfsfunctie van de wegen zal belangrijker zijn dan de verkeersfunctie, maar is van een geheel andere orde dan in woongebieden. De wegen in het plangebied worden daarom ingericht op een maximum snelheid van 50 km/u.

Uitgangspunten

- Streven naar zo min mogelijk aansluitingen van ondergeschikte wegen op verkeersaders.

Verkeersveiligheid: Objectief

Voorwaarden

- Een verkeersveilige Infrastructuur is voorwaarde, zodat ongevallen tot een minimum beperkt worden.

Verkeersveiligheid: Subjectief

Uitgangspunten

- Bij de inrichting van infrastructuur letten op de menselijke maat, zodat gebruikers deze als subjectief veilig ervaren.

Auto-Vrachtauto: ontsluitingstructuur

Voorwaarden

- Bij de dimensionering van infrastructuur moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheidseisen van de brandweer.
- Minimaal twee ontsluitingen van elk (deel)gebied op de hoofdwegenstructuur in verband met bereikbaarheid bij calamiteiten en evt. werkzaamheden aan de weg.
- De ontsluitingsstructuur dient zodanig te worden ontworpen dat aantrekkelijke sluiproutes met veel gebiedsvreemd verkeer zoveel mogelijk worden voorkomen.
- Bij de interne ontsluitingsstructuur dienen doodlopende wegen zoveel mogelijk vermeden te worden in verband met beperkte keermogelijkheden voor vrachtverkeer en oriëntatieproblemen.

Uitgangspunten

- Maximale bereikbaarheid van het bedrijventerrein faciliteren door een optimaal aanbod aan infrastructuur.
- Verbindingen met de bedrijventerreinen Josink Es en Marssteden zijn wenselijk.

Parkeren

Voorwaarden

- De hoeveelheid parkeerplaatsen is afhankelijk van de bedrijfsomvang in termen van bedrijfsvloeroppervlak en type bedrijvigheid; de meest recente parkeerkerncijfers van het CROW zijn daarbij richtinggevend.
- Parkeergelegenheid dient op eigen terrein voorzien te worden; parkeren op de openbare weg of in openbare bermen moet worden voorkomen.

Uitgangspunten

- Er geldt geen strikte maximum parkeernorm, in de berekening van de ambitieniveaus voor het kavelgebruik van de rapportage van Stec (bijlage 10) is een kencijfer van 1,6 parkeerplaats per 100 m2 bedrijfsvloeroppervlak gehanteerd.

Bewegwijzering

Uitgangspunten

- Voor de oriëntatie op het terrein moet t.z.t. worden voorzien in bewegwijzering conform de systeemopzet van andere bedrijfsterreinen in Enschede (bijv. Marssteden). Naarmate de bestemming dichterbij wordt genaderd, geeft de bewegwijzering meer detailinformatie (eerst straatnamen; daarna pas bedrijfsnamen en huisnummers). Voor de duidelijkheid, leesbaarheid en een goede beeldkwaliteit moet de lay-out uniform zijn; logo's en huisstijlen van bedrijven blijven achterwege.

Ongehinderd Logistiek Systeem OLS

- Volgens de huidige stand van zaken en inzichten lijken speciale voorzieningen voor een OLS niet haalbaar, dan wel noodzakelijk (zie verkenning ontsluitingsmogelijkheden bedrijventerrein Usseler Es, bijlage 11).

Fiets- bromfiets, ontsluitingsstructuur

Voorwaarden

- Langs verkeersaders zijn vrijliggende fietsvoorzieningen noodzakelijk.
- Een goede en veelvuldige aansluiting op het stedelijke hoofdfietsnetwerk is noodzakelijk.
- De maaswijdte van de fietsontsluiting is max. ca. 500 meter.

Uitgangspunten

- Een recreatieve fietsverbinding noord-zuid met een nieuwe brug over de A35 is wenselijk in het kader van de Landinrichting Enschede-Zuid
- Langs wegen, die geen functie als stroomweg of verkeersader hebben, zijn aparte fietsvoorzieningen in beginsel niet noodzakelijk; solitaire fietsroutes op eigen infrastructuur door het plangebied zijn wel mogelijk.
- Een recreatieve oost-westverbinding voor fietsverkeer vanaf de Usselerrondweg naar de Marssteden is wenselijk.

Openbaar Vervoer

Voorwaarden

- Lijnennet

- Openbaar vervoer als vervoermiddel voor woon-werkverkeer van en naar bedrijfsterreinen speelt een marginale rol. Vanwege de zeer sterke spitsgebondenheid is het nagenoeg onmogelijk om hierop een efficiënte dienstregeling te ontwerpen. Indien bestaande buslijnen enigszins kunnen worden omgeleid ter ontsluiting van deze gebieden, biedt dat meer kansen. Er is binnen het plangebied geen aparte businfrastructuur (vrijliggende busbanen of busstroken) noodzakelijk.

- Haltes

- Reguliere bushaltes dienen hemelsbreed zoveel mogelijk binnen 350 meter afstand te liggen. Voor HOV haltes geldt een groter gebied: 500 meter.

- Voetgangers, ontsluitingsstructuur

- Naar bushaltes, indien aanwezig, dienen goede voetpaden aanwezig te zijn.
- Fijnmazige ontsluiting is wenselijk. Op bedrijventerreinen, gegeven de aard van de activiteiten daar en de gemiddelde afstand tot woongebieden, is dit aspect echter minder van belang. De nadruk zal liggen op recreatieve/ontspannende activiteiten in lunchpauzes e.d.

Groen

Voorwaarden

Belangrijke kaderstellende nota's zijn de Nota Belvédère, het Groen Structuur ActiePlan (GRAP), Ontwikkelingsvisie Buitengebied Enschede en Landinrichting Zuid en de Flora- en faunawet. Dat betekent dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- De cultuurhistorische identiteit en het landschap richtinggevend laten zijn voor het ontwerp en de inrichting.
- De belangen van de archeologie moeten in een vroeg stadium van de ruimtelijke planvorming worden meegenomen en indien noodzakelijk worden ingepast.
- Behouden ecologische structuren.
- Als stadsrand is de voorkeur voor een heldere grens tussen stad en landschap.
- Kwalitatief landschap realiseren als heldere grens tussen de stad en het omringende landschap.
- Openbare groen moet structureel en ecologische onderdeel uitmaken van het Twentse (onderliggende) landschap.
- Rest- en snippergroen leveren een relatief kleine bijdrage aan de kwaliteit van het gebied als geheel.
- Het openbaar groen in het plangebied moet voldoen aan de volgende criteria:
- Bruikbaarheid, differentiatie, sociale veiligheid, beheersbaarheid ecologische duurzaamheid, samenhang en oriëntatie, eigenheid en karakter en representatie. Dit betekent dat het groen moet bijdragen in de kwalitatieve beleving van het gebied.

Bovendien gelden de volgende voorwaarden:

- De voorwaarden van het flora- en faunaonderzoek hanteren. Dit betekent op hoofdlijnen het volgende:
 - o specifieke aandacht voor een aantal vleermuis- en vogelsoorten
 - o daarmee aandacht voor bestaande houtwallen en bomenstructuren in de kransen
 - o aandacht voor de Usselerstroom
 - o De bolling en oostkrans zijn het best bebouwbaar. In de westkrans liggen vooral in de noordwesthoek een aantal aandachtsgebieden. Een aantal gevonden diersoorten vallen niet onder de ontheffing of de door LNV goedgekeurde gedragscode, voor de eekhoorn, de steenmarter en het bermpje dient wel een gedragscode te worden opgesteld. Voor details, zie bijlage 5.
 - o Zoveel mogelijk handhaven bestaande niveau / hoogte verschillen binnen het zoek / plangebied
 - o Versterken / aanvullen bestaande groenstructuren.
 - o Uitbuiten aanwezige karakteristieken van de es leidt tot voorkeur voor een gesloten grondbalans, vooral in eskrans is het essentieel om bestaande groene waarden te kunnen behouden.

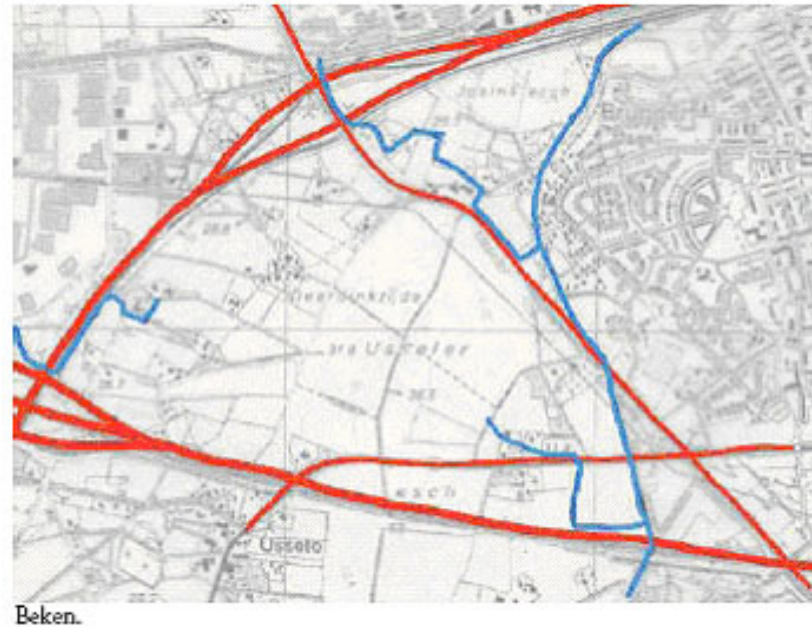
- o Kleinschalige karakter van de eskrans behouden en zoveel mogelijk verbeteren.
- o Bestaande groenstructuren in het gebied handhaven (los van de huidige kwaliteit) en zoveel mogelijk versterken.
- o Oude structuren leidend laten zijn en gebruiken voor de planontwikkeling.
- o 'Gebiedseigen' bedrijventerrein ontwikkelen, d.w.z. een bedrijventerrein dat past binnen de in de aanwezige (landschappelijke) karakteristieken in het plangebied.

Uitgangspunten

- Versterken / herstellen contrast bolling-krans zowel in noord-zuid als in oost-west richting
- Pas indien mogelijk de 'Spaanse' manier van aanleggen van de openbare ruimte toe. Bouw het groene frame direct als een geheel, ook als er nog geen kavels verkocht zijn.
- Groene elementen in aaneengesloten eenheden toepassen.
- Groene toevoegingen rechtstreeks herkenbaar toepassen, hierbij riante plantmaten toepassen.
- Hoogwaardige groenstructuren in openbaar eigendom houden.
- Plantkeuze van grootschalige landschapselementen relateren aan de omringende vegetatie / karakteristiek Twentse vegetatie.



Groenstructuur.



Water

Voorwaarden

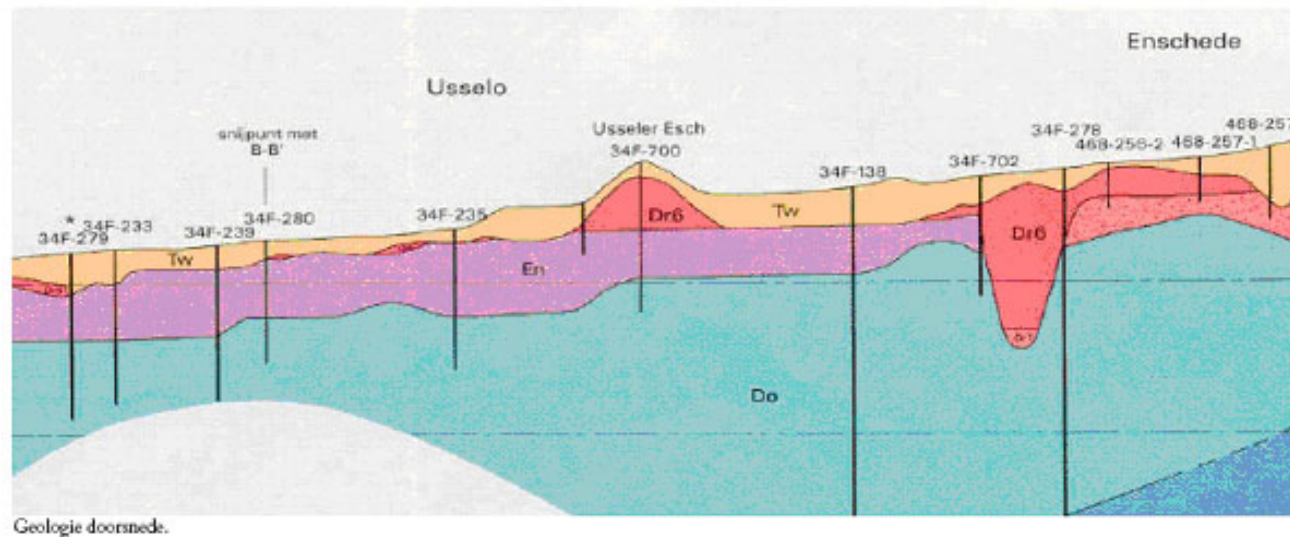
Het Waterbeleid in de 21e eeuw, de 4e nota waterhuishouding, het Waterhuishoudingsplan Overijssel 2000+, Waterbeheersplan Regge en Dinkel en de gemeentelijke Watervisie zijn voor de discipline water de belangrijkste beleidsnota's. Een doelstelling van de watervisie is om het water een leidende rol te laten vervullen bij de inrichting van de ruimte. Dit is dan ook het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Usseler Es. Voor het water is een globaal waterhuishoudingsplan Usseler Es opgesteld. Deze is uitgebreid doorgerekend en besproken met het Waterschap. Het Waterschap heeft haar goedkeuring hieraan gegeven. In verband hiermee wordt verwezen naar dit waterhuishoudingsplan Usseler Es in bijlage 8 als integrale randvoorwaarde in plaats van het opsommen van de kaders, randvoorwaarden en uitgangspunten in deze paragraaf. In de ruimtelijke rekenmodellen is dit globaal waterhuishoudingsplan doorgerekend en getoetst en dit blijkt haalbaar te zijn.

In het waterhuishoudingsplan worden op hoofdlijnen de volgende voorwaarden gehanteerd:

- volledige oppervlakkige afkoppeling van hemelwater van straat, kavels en dakvlakken.
- afvloeiing en zuivering hiervan in één gecombineerd systeem van greppels en wadi's. Het oppervlak van dit systeem bedraagt ongeveer 15% van het totaal verharde oppervlak (wegen, parkeerplaatsen, gebouwen).
- beleefbaar maken van dit systeem

- regulier DWArriool onder vrij verval. • De riolering met behulp van een gemaal aansluiten op de bestaande persleiding van het Waterschap. Deze rioolpersleiding is reeds hierop gedimensioneerd.
- beperkte drainage onder die wegen waar dit noodzakelijk is. Bij drainage géén permanente verlaging van de grondwaterstand: tijdens zomer geen afvoer van grondwater. In verband met uitgangspunt duurzaam waterbeheer gaat de voorkeur uit naar beperkt ophogen in plaats van drainage. De keuze moet worden afgestemd in relatie tot de aspecten: gesloten grondbalans, behoud bestaande groenstructuren en archeologie. Zo optimaal mogelijk grondwaterneutraal bouwen met een zo optimaal mogelijke gesloten grondbalans. Hierbij de Stedelijke afvoernorm 2,4 L/sec/ha (incl. kwelwater) hanteren.
- Bij de gesloten grondbalans, aandachtspunten hierbij zijn ontwateringdiepte en archeologie
- handhaving en ecologische verbetering van de bestaande beken in het plangebied- Ten behoeve van voortijdige afvang van verontreinigingen: materialisering en bouwen met niet-uitlogende materialen (bijvoorbeeld zink)
- Oppervlakkige afstroming hemelwaterafvoer aan de voorzijde van de uitgeefbare kavels als randvoorwaarde meegeven aan de kavelkopers.
- Géén voorzieningen t.b.v. infiltratie op particulier terrein.

• *Bodemopbouw + Grondwater*



3.4 Bouwtechnische, milieutechnische, technische en beheervoorwaarden en uitgangspunten

Milieu / duurzaamheid

Beleidskaders, voorwaarden

Milieubeleidsplan Overijssel 2000+, convenant duurzaam bouwen Twente, gebiedsgericht milieustreefbeeld Enschede en het toetsingskader milieukwaliteit zijn voor de discipline bouwen en milieu de belangrijkste beleidsnota's. Hieruit zijn de volgende beleidskaders afkomstig:

- Toetsingskader milieukwaliteit:
 - o uitvoeren van een quickscan duurzaamheid voor de aspecten energie, water, bodem, grondstoffen, afval, milieuzorg en vervoer. De hoofdstukken 1, 2, 3, 5 en 6 van deze quickscan zijn als bijlage 12 toegevoegd
 - o vaststellen uitgangspunten/ ambities op basis van uitkomsten quickscan. Zie hiervoor de hoofdstukken 5 en 6 van de quickscan bijlage 12. In deze bijlage is aangegeven welke opties gelden als randvoorwaarde of als uitgangspunt.
 - o toepassen intensief ruimtegebruik. Zie hiervoor de ambitieniveaus van bijlage 10, de rapportage zorgvuldig ruimtegebruik.
- Gebiedsgericht milieustreefbeeld:
 - o Het gebiedsgericht milieustreefbeeld is een (nog niet vastgesteld) uitwerking van het toetsingskader milieukwaliteit en geeft per “stedelijk milieu” een korte omschrijving van de belangrijkste kenmerken van het stedelijke milieu en een milieustreefbeeld voor de locatie. Onder het stedelijke milieu bedrijvenlocaties wordt verstaan bedrijven tot en met milieucategorie 4 (voor het Havengebied tot en met categorie 5). De bedrijven zijn gekoppeld aan een snelweg of aan een provinciale weg en eventueel gekoppeld aan een haven.
 - o Het milieustreefbeeld combineert een aantal thema's en vat deze samen.

- o Onderstaand streefbeeld is een uitwerking van het toetsingskader voor het gebied Usseler Es en geldt als voorwaarde:
 - ☐ Waterkwaliteit: afkoppelen regenwater, zie ook randvoorwaarden water, bijlage 8;
 - ☐ Bebouwingsdichtheid, (zie bijlage 10, rapportage zorgvuldig ruimtegebruik;
 - ☐ Functiemenging: geen bedrijfswoningen. Dit is randvoorwaarde, zie paragraaf 2.3.
 - ☐ Geluidskwaliteit: laag, inwaarts zoneren (bedrijventerrein zoneren volgens Wet Geluidhinder), zie verderop in deze paragraaf;
 - ☐ Externe veiligheid: toepassen besluit externe veiligheid inrichtingen, d.w.z. inwaarts zoneren, zie verderop in deze paragraaf;
 - ☐ Groen / water: incidenteel ecologisch / landschappelijk groen. Zie ook randvoorwaarden groen, paragraaf 3.3;
 - ☐ Energie: opstellen energievisie op basis van Quickscan duurzaamheid, d.w.z. bij voorkeur clusteren van energievraag en aanbod. Deze energievisie wordt reeds opgesteld. Deze visie brengt de kansen op het gebied van energiebesparing en inzet van duurzame energie in beeld.
 - ☐ Langzaam verkeer (fiets etc.): grofmazig netwerk, directe fietsroutes. Zie paragraaf 3.3;
 - ☐ Bodem: functionele kwaliteit, bodem waarnodig functiegericht saneren, d.w.z. rekening houdend met de toekomstige functie.

Uitgangspunten

Het Convenant duurzaam bouwen Twente bepaalt dat voor de Usseler Es gestimuleerd moet worden om te werken met de volgende Nationale Pakketten:

- Het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. Dit pakket geeft aan dat voldaan moet worden aan de volgende randvoorwaarden:
- Een zorgvuldig georganiseerd proces bij de totstandkoming van het project Usseler Es;
- Tijdens het project moet tijdig en voldoende aandacht besteed worden aan de thema's natuur en ecologie, cultuurhistorie, landschappelijke inpassing, bodem en water, leefbaarheid en energie.
- Het Nationaal Pakket Duurzame Grond-, weg- en waterbouw en;
- Het Nationaal Pakket Duurzame Utiliteitsbouw.

Vanuit de Nationale pakketten Duurzame Grond-, weg- en waterbouw en Duurzame Utiliteitsbouw geldt een inspanningsverplichting voor het uitvoeren van alle vaste maatregelen, alle kostenneutrale variabele maatregelen en een keus uit de niet-kostenneutrale maatregelen tot een voor het project vast te stellen bedrag.

Afval

Voorwaarde

- Het afval dient op eigen kavel te worden verzameld

Uitgangspunt

- Stimuleren dat het afval gescheiden wordt verzameld en opgehaald. Dit nader uit te werken met de parkmanagementorganisatie.

Archeologie

Kaders, voorwaarden

- In een vroeg stadium van de ruimtelijke planning moeten de belangen van de archeologie worden meegenomen.
- op basis van de archeologische verwachtingenkaart wordt vastgesteld in welk deel van het plangebied archeologisch onderzoek moet plaatsvinden;
- uitvoeren van archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en booronderzoek) tijdens de definitiefase van het project;
- uitvoeren van aanvullend veldonderzoek (wanneer nodig) tijdens definitiefase/ontwerpfase; op termijn zal dit rapport als bijlage worden toegevoegd aan het programma van eisen.
- uitvoeren van opgraving of archeologische begeleiding (indien nodig) voorafgaand aan fase bouwrijp maken

Op de Usseler Es hebben deze kaders en randvoorwaarden reeds een vertaling gekregen in een aantal uitgevoerde werkzaamheden. Deze zijn de volgende geweest:

In 2004 is het plangebied onderzocht door BAAC uit Deventer (Schorn, 2004). Dit inventariserende archeologisch veldonderzoek omvatte een bureauonderzoek, oppervlaktekartering en een vlakdekkend booronderzoek. Op basis van de resultaten van dit inventariserende onderzoek is door het ADC uit Amersfoort een karterend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (Kenemans, 2005, zie bijlage 6). Dit proefsleuvenonderzoek heeft aangetoond dat met name op het hoogste en westelijke deel van de bolling hoogwaardige archeologie voorkomt. In deze zone met hoogwaardige, in deze fase als behoudenswaardig aangemerkte archeologie, betreft ongeveer 10% van het in totaal 90 ha grote plangebied. Naar verwachting zal het gebied met een spoordichtheid 'gemiddeld' en hoger, zoals door Kenemans weergegeven door de bevoegde overheid (provincie Overijssel) behoudenswaardig worden verklaard. Echter, het is mogelijk dat de bevoegde overheid de zone met laagwaardige archeologie eveneens behoudenswaardig verklaard. De voorlopige vertaling van de uit te voeren beheersmaatregelen zijn opgenomen in het concept beheersmaatregelenplan van bijlage 6.

De bevoegde overheid heeft aangegeven dat voor een eindoordeel over de nemen beheersmaatregelen in de nog niet met proefsleuven onderzochte terreindelen (onder ander als gevolg van het uitblijven van betredingstoestemming) en in een aantal zones buiten de als behoudenswaardig aangemerkte terreindelen, kleinschalig en thematisch gericht aanvullend archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Dit heeft inmiddels geleid tot het opstellen van een plan van aanpak en een concept bestek hiervoor in overleg met de Provincie Overijssel en Rijk (Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek), zie bijlage 6. Na dit aanvullend proefsleuvenonderzoek zal de bevoegde overheid op basis van een door de gemeente opgesteld selectieadvies een formeel besluit nemen over de behoudenswaardigheid van de aangetroffen archeologie: het selectiebesluit. Anticiperend hierop is door de Gemeente Enschede het eerste concept archeologisch beheersmaatregelenplan opgesteld (bijlage 6). Hierin staat verwoord hoe er met de behoudenswaardige archeologie wordt omgegaan: (1) opgraven, (2) in situ behoud door inpassing of fysieke bescherming in de bodem of (3) archeologische begeleiding tijdens het bouwrijp maken van het terrein.

De uitvoering van dit archeologische onderzoek vindt plaats voorafgaande aan de fase van bouwrijp maken.

De voorwaarden voor archeologie na waardering en verklaring van behoudenswaardigheid door de bevoegde overheid zijn de volgende.

- Behoud in situ (behoud in de bodem) verdient de voorkeur. Dit in lijn met het Verdrag van Malta en de in dit jaar verwachte nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Bij de uitgifte van de bouw kavels dient handhaving bij uitvoering van de bouwvergunningen en de aanlegvergunningen plaats te vinden om te voorkomen dat behouden archeologie alsnog verloren gaat.
- Uitgangspunt bij de beheersing van de archeologie van de Usseler es is dat alleen archeologische beheersmaatregelen worden getroffen in door de bevoegde overheid behoudenswaardige verklaarde terreindelen.
- Ter bescherming van de aangetroffen archeologie wordt in het wat thans als archeologisch behoudenswaardig is aangemerkt het maaiveld afgedekt met ophoogzand. Dit geldt in ieder geval voor de zuidwestzone van de bolling. Op basis van de beschikbare gegevens wordt een ophoging met ca 70 a 80 cm afdoende geacht. Het op te hogen gebied is ongeveer 9 ha groot. Dat is exclusief de in deze zone gelegen weg- en rioolcunetten. De aanleg van deze cunetten archeologisch begeleid te worden. Mocht daar tijdens de begeleiding aanleiding toe zijn, bijvoorbeeld indien een deel van een vermoede huisplattegrond wordt aangetroffen, dan dient er budgettaire ruimte te zijn voor een locale uitbreiding tot een groter onderzoeksvlak.
- Indien dit behoudenswaardig wordt verklaard, wordt in het gebied met een relatief lage archeologische waarde terreindelen ten dele opgegraven, voorafgaand aan het bouwrijp maken. Het betreft de relatief diepe weg- en rioolcunetten, alsmede ondiepe 'gebouwcunetten'. Gezien de lage aangetroffen spoordichtheid in deze zone volstaat een dekking van maximaal 15%. Dit gravend onderzoek dient vraag gestuurd, dus thematisch plaats te vinden. De aanleg van de weg- en rioolcunetten wordt evenals de geplande wadi's archeologisch begeleid.
- De uitvoering van aanvullend archeologische onderzoek vindt plaats voorafgaande aan de fase van bouwrijp maken. Archeologische begeleiding vindt plaats tijdens de fase van bouwrijp maken van het terrein.

Monumenten

Kaders, voorwaarden

- In het plangebied zijn een tweetal rijksmonumenten gesitueerd. Aanvullend hierop zijn een drietal panden cultuurhistorisch waardevol en deze zijn op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Deze gemeentelijke monumentenlijst is in september 2004 vastgesteld. De aangegeven rijks- en gemeentelijke monumenten dienen te worden gehandhaafd en op een goede wijze te worden ingepast in het plan. Voor een overzicht, zie bijlage 4.
- Voor verbouw en restauratie van een rijks- en gemeentelijk monument moet een vergunning bij de gemeente worden aangevraagd. De gemeente Enschede geeft zelf deze vergunning af.

Flora en fauna

Kaders, voorwaarden

Zie paragraaf 3.3 onder 'groen'.

Mijnbouwconcessies, zoutwinning AKZO

Kaders, voorwaarden

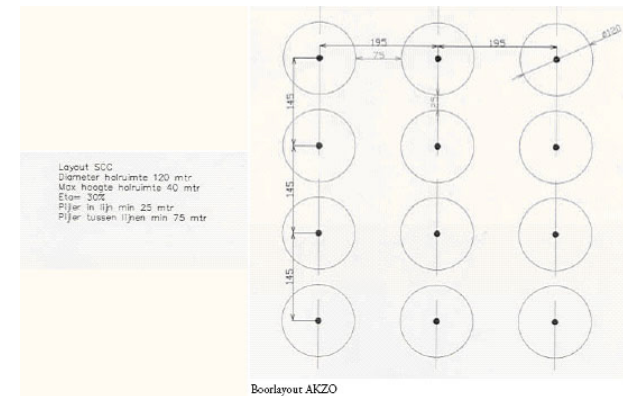
Binnen het plangebied Usseler Es zijn twee concessies verleend voor het winnen van steenzout. Het oostelijk deel van de Usseler Es valt hierbuiten. In 1998 heeft het College van B&W besloten medewerking te verlenen aan zoutwinning door AKZO op het gedeelte van de Usseler Es tussen de A35, De Westerval, de Usselerrondweg en de Haaksbergerstraat. In 1999 heeft het College van B&W de AKZO een aanlegvergunning verleend voor het leggen van leidingen, het slaan van boorputten en het aanleggen van ontsluitingswegen (oude winningmethode met oude boorputlocaties). De aanlegvergunning heeft overigens ook betrekking op het oostelijk deel van de Usseler Es. In 2003/'04 zijn afspraken gemaakt tussen gemeente Enschede en AKZO op grond waarvan de winningmethode van AKZO moet worden herijkt, ter voorkoming van ongewenste zakkingen ten gevolge van de zoutwinning.

Voorwaarde is dat zoutwinning door AKZO op de Usseler Es Noord geen beperkingen oplevert voor het ontwikkelen van een modern gemengd bedrijventerrein op deze locatie. AKZO-Nobel heeft schriftelijk verklaard te garanderen dat bodemdaling als gevolg van de zoutwinning geen relevante nadelige gevolgen zal hebben voor zowel de huidige als toekomstige situatie op het grondgebied van de gemeente Enschede. De richtlijnen opgesteld door het "Staatstoezicht op de Mijnen" worden bij de zoutwinning opgevolgd. De boorputten en kabel- en leidingentracés ten behoeve van deze zoutconcessies moeten eveneens in de planontwikkeling worden ingepast.

Conform het oude boorpuntenplan zijn inmiddels twee boringen binnen het gebied afgeboord in de noordwesthoek (NRS. 480 en 481). De nieuwe winningsmethodiek betreft een lineair systeem met enkelvoudige boorpunten (zie tekening). Hierdoor ontstaan ondergrondse stabiele gewelven, waarbij geen watertransport tussen de boorcavernes onderling kan plaatsvinden. Op basis van de nieuwe wetgeving geldt dat de verantwoordelijkheid en daarmee aansprakelijkheid bij onverhoopte te grote zakkingen bij AKZO ligt.

Voor de het plangebied leidt dit tot de volgende voorwaarden:

- De beide aanwezige boorputten (noord-west hoek) moeten in de planontwikkeling worden ingepast.
- De technische randvoorwaarden blijven op basis van de oude winningmethode. Zie hiervoor de tekeningen.
- Met de nieuwe (lineaire) winningstechniek wordt in de planontwikkeling rekening gehouden, het nu aangegeven boorputensysteem (zie bijgevoegde tekening) is hierbij indicatief. Bij de ontwerpfase zullen in goed onderling overleg tussen gemeente Enschede en AKZO de definitieve boorpunten worden ingepast. Dit overleg loopt reeds en heeft reeds geleid tot een eerste fase winningsplan in een deel van de Usseler Es dat definitief niet ontwikkeld zal worden tot bedrijventerrein. Start van de winning van deze eerste 10 boorpunten is begin 2007 - Geen (over-) last van boringen t.b.v. geplande bedrijventerreinontwikkeling
- Er wordt een nieuwe concessie-aanvraag door AKZO voorbereid, waardoor ook in de oostkrans van de Usseler Es geboord kan worden. Naar verwachting start de aanvraag hiervoor in 2007.

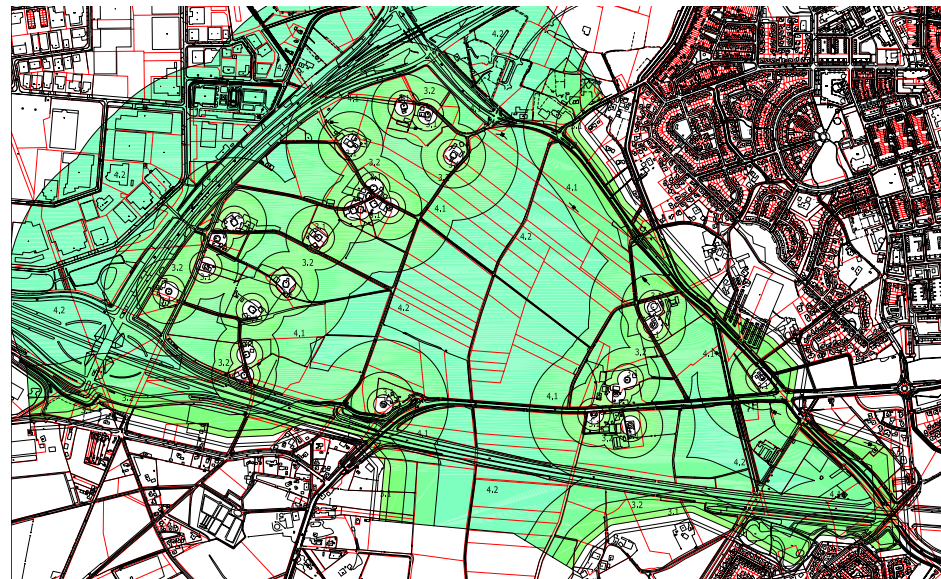


Milieuzonering

Kaders, voorwaarden

- Inwaartse zonering van het terrein, deze zonering moet opgenomen worden in het toekomstige bestemmingsplan, zodat de milieuhinder buiten de grenzen van het plangebied zo beperkt mogelijk blijven. De inwaartse zonering voor de Usseler Es is uitgewerkt in bijgevoegde tekening.
- Milieuzonering toepassen rond gevoelige objecten.
- Respecteren van veiligheidsafstanden tot gasleidingen, hoogspanningsleidingen. Zie verderop in deze paragraaf.
- Respecteren van zakelijke rechtstroken rond hoogspanningsleidingen, stadsverwarmingsleiding, riool persleiding en gasleiding. Zie verderop in deze paragraaf
- In beeld brengen van de situatie rond de bodemgesteldheid in het kader van het bestemmingsplan (verkenkend bodemonderzoek plus asbestonderzoek).
- Voorafgaand aan de bouw dient waar nodig bodemsanering plaats te vinden.
- Indien er (nieuwe aanvullend op de huidige nog bestaande woningen) geluidsgevoelige functies op de Usseler Es worden gerealiseerd, dient er rekening gehouden te worden met de geluidsinvloed van de liggende infrastructuur. (wegverkeerslawaaai).
- De milieuzonering gebeurt op basis van de milieucategorieënlijst die momenteel in Enschede gehanteerd wordt. Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met de volgende afstanden tot woningen:

Milieucategorie Enschede	Afstand in meters
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300



Binnen het plangebied zijn géén risicovolle bedrijven aanwezig. Er zijn wel hinderzones rondom een aantal bestaande bedrijven in het plangebied waar rekening mee dient te worden gehouden. Deze hinderzones staan weergegeven in bijlage 15. Afhankelijk van de voortzetting van de op deze locaties aanwezige bedrijvigheid in de komende periode (o.a. afhankelijk van eigendom) dient met deze zones rekening te worden gehouden.

Bodemverontreiniging

Kaders, voorwaarden

- Alle plaatsen waar bodemverontreinigingen worden geconstateerd moeten, afhankelijk van de gemeten waarden, voorafgaand aan de bouw of herinrichting worden gesaneerd.
- Uit oude onderzoeken blijkt dat binnen het plangebied zeker 2 percelen sterk zijn verontreinigd, nl. Haaksbergerstraat 904A (aromaten en minerale oliën) en Geerdinkweg 30 (zware metalen en minerale oliën): deze verontreinigingen dienen gesaneerd te worden.
- Er wordt geadviseerd een oriënterend asbestonderzoek te laten uitvoeren.
- Voor het gehele gebied geldt echter dat voor de procedure rond het bestemmingsplan de situatie volledig in kaart moet worden gebracht.

Bommendetectie

Uitgangspunten

- Archiefonderzoek heeft aangetoond dat er geen verdachte bommenlocaties binnen het plangebied van de Usseler Es aanwezig zijn. Aan de bedrijven die in de toekomst de grondwerkzaamheden gaan uitvoeren in het noordelijk deel van de Westkrans van de Usseler Es moet echter wel worden gemeld dat uit archiefonderzoek bekend is geworden dat op de Marssteden (op belendende percelen aan de Usseler Es) bommen gevonden zijn (12 brisantbommen rondom de huidige warmtekrachtcentrale). Verhoogde waakzaamheid in de westzone van het plangebied is noodzakelijk. Inmiddels wordt gewerkt aan een nieuwe verwachtingenkaart op het gebied van bommen. De gevolgen daarvan voor het plangebied zijn nog niet bekend.

Luchtkwaliteit

Kaders, voorwaarden

- De ontwikkeling van het bedrijventerrein dient te voldoen aan de normen van het Besluit

Er is in het kader hiervan reeds een luchtkwaliteitscan uitgevoerd waarbij de gevolgen voor de luchtkwaliteit van het verkeer van het bedrijventerrein op de Usseler Es zijn getoetst. Deze is bijgevoegd als bijlage 14. Conclusie is dat voldaan wordt aan de eisen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

In het kader van het bestemmingsplan dient uitgebreider onderzoek op dit gebied te worden uitgevoerd, waarbij tevens de gevolgen voor de luchtkwaliteit van de bedrijven zelf worden meegerekend.

Geluid

Uitgangspunt

- Het geluid van de omliggende verkeersstructuur kan van invloed zijn bij gevoelige functies. Dit is waarschijnlijk niet van invloed op het toekomstige bedrijventerrein. Nieuwbouw van woningen is om redenen van geluidbelasting in het gebied niet mogelijk. Geadviseerd wordt om een geluidszone rond het bedrijventerrein te leggen.

Rijksweg A35

Voorwaarden

- Rijkswaterstaat stelt eisen aan ontwikkelingen belendend aan de bovenregionale Rijkswegen. Er moet een afstand van 100 meter vanaf de rand van het asfalt van de A35 aangehouden worden waarbinnen geen ontwikkeling mag plaatsvinden. De ligging van de Usseler Es aan bovenregionale infrastructuur (A35) kan ook indirect belemmeringen met zich meebrengen vanwege milieuhinder (trillingen / uitlaatgassen / geluid). De luchtkwaliteitscan heeft aangetoond dat ten aanzien van uitlaatgassen deze belemmering niet geldt (bijlage 14)

Water- en grondbalans

Voorwaarden

- Het hemelwater in het plangebied dient voor het nieuw te ontwikkelen gebied volledig bovengronds te worden afgekoppeld, zowel op openbaar gebied als op de uit te geven kavels. En voor zover mogelijk tevens de bestaande deelgebieden op deze wijze afkoppelen. In verband hiermee dienen alle nieuwbouwopstallen kruipruimteloos te worden gebouwd. Zie verder paragraaf 3.3 en bijlage 8.

Uitgangspunt

- Er dient gestreefd te worden naar een gesloten grondbalans.

Externe veiligheid, route gevaarlijke stoffen

Voorwaarden

- Conform het Besluit Externe veiligheid: toetsen bij het bestemmingsplan.
- Zowel de Rijksweg A35 als de Haaksbergerstraat zijn aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen.

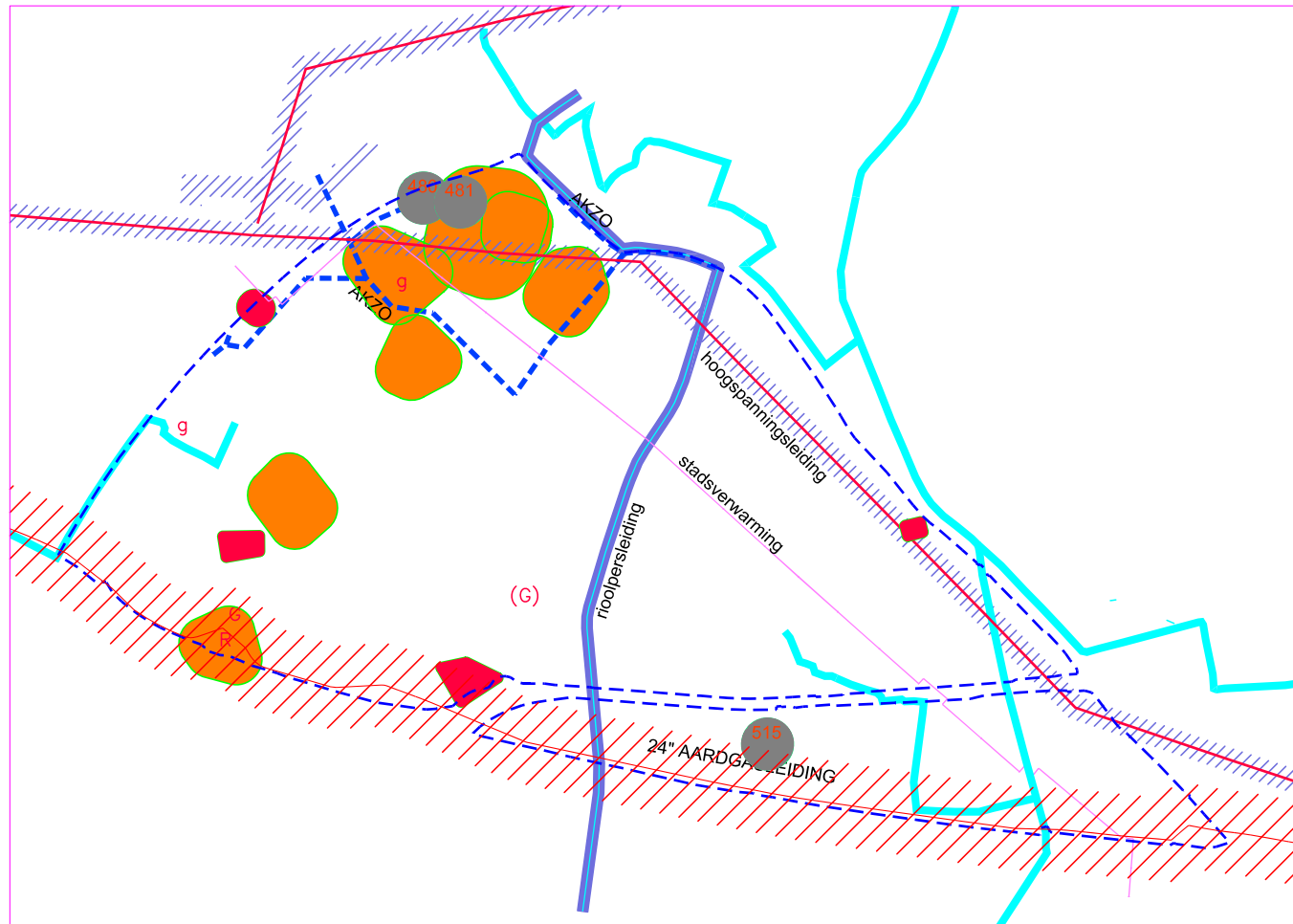
op basis van uitgevoerde berekeningen geldt zowel voor de Haaksbergerstraat als voor de Rijksweg A35 dat er geen overschrijding van de normen (voor plaatsgebonden risico en voor groepsrisico) verwacht worden. De aanwijzing van beide de wegen tot route gevaarlijke stoffen heeft derhalve geen gevolgen voor de ontwikkeling op de Usseler Es.

Aanwezige kabels en leidingen

Voorwaarden

In het plangebied zijn diverse kabels en leidingen aanwezig met de bijbehorende belemmeringszones. Dit zijn de volgende:

- een 18 inch gasleiding. Deze wordt verwijderd. De belemmeringszone is voor de planontwikkeling niet meer relevant.
- Een 24 inch gasleiding langs de A 35.
- een hoofdleiding ten behoeve van de stadsverwarming parallel aan de oude 18 inch gasleiding
- een persleiding van het waterschap
- een hoogspanningsleiding parallel aan de Usselerrondweg.
- over de Usseler Es lopen géén straalpaden.



Bovenstaande kaart geeft inzicht in de op dit moment aanwezige milieuhindercontouren op de Usseler Es, met uitzondering van de te verwijderen 18inch gasleiding.

Al deze voorzieningen doorsnijden het plangebied en geven direct en indirect de nodige belemmeringen / beperkingen / voorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied. Op de specifieke voorwaarden met betrekking tot deze belemmeringen wordt onderstaand ingegaan.

18 inch gasleiding

Deze gasleiding komt te vervallen, de belemmeringszone is voor de planontwikkeling niet meer relevant.

24 inch gasleiding

De door Gasunie (op verzoek van Essen) aangelegde nieuwe leiding (24 inch) langs de rijksweg 35 (op ca 22,5 meter vanaf de rand van het asfalt, deels ook verder in het plangebied gesitueerd, zie tekening) heeft een minimale bebouwingsafstand van 25 meter, een toetsingsafstand van 80 meter en een effectafstand van 94 meter (aan weerszijden van de leiding).

1. toetsingsafstand = streef afstand tussen transportleiding en bebouwing
2. bebouwingsafstand = minimale afstand tussen de transportleiding en de bebouwing
3. effectafstand = afstand om de zogenaamde domino-effecten te voorkomen. Objecten die domino effecten kunnen veroorzaken zijn bijvoorbeeld inrichtingen waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen kunnen worden gebruikt of opgeslagen.

Hoogspanningsleiding

Voor deze beschrijving van de ruimtelijke beperkingen is gebruik gemaakt van de publicatie "veiligheidsvoor-schriften voor werken in de nabijheid van hoogspanningsverbindingen beheerd door TenneT TSO BV (maart 2006)".

De hoogspanningsleiding die over de Usseler Es loopt, in beheer is bij TenneT.

De verbinding die over de Usseler Es loopt is een gecombineerde 110 kV/380 kV verbinding.

Zonder schriftelijke toestemming is het verboden om binnen de belaste strook (zakelijk rechtstrook) van 60 meter:

1. roerende of onroerende zaken als opslagplaatsen en beplantingen te plaatsen, dan wel machinaal verhardingen aan te brengen;
2. opstallen en andere zaken uit te breiden of van bestemming te veranderen;
3. op of aan opstallen e.d. voorwerpen aan te brengen;
4. te gedogen dat door derden boven of ondergrondse kabels of leidingen aangebracht worden;
5. het bodemniveau te wijzigen.

Er gelden beperkingen ten aanzien van:

- de toelaatbare bouwhoogte,
- hoogte van beplantingen,
- bepaalde recreatieve activiteiten (zoals vissen en vliegeren).

Op parkeerterreinen mogen alleen personenauto's worden geparkeerd (zonder brandbare stoffen)
Binnen de belaste strook is geen opslag van brandgevaarlijke stoffen mogelijk.

Rondom de hoogspanningsmast moet het terrein vrijblijvend van opslag: de grootte van dit terrein staat in de toestemming die de netbeheerder verleent. In ieder geval geen opslag binnen 5 meter vanaf de horizontale projectie van de mast op de grond.

Verder gelden een groot aantal beperkingen ten aanzien van het uitvoeren van werkzaamheden in de nabijheid van de hoogspanningverbinding.

Er moet minimaal een maand voor aanvang van de werken schriftelijk toestemming worden aangevraagd bij TenneT BSO BV, afdeling Grondzaken.

Er heeft overleg met TenneT plaatsgevonden over het ruimtelijke rekenmodel in oktober 2006.
Op basis hiervan heeft TenneT de gedetailleerde randvoorwaarden weergegeven tussen de individuele hoogspanningsmasten, zie bijlage 13.

Stadsverwarmingleiding

De aan te houden bebouwingsafstand van de stadsverwarmingleiding, tevens zakelijk rechtstrook is 5 meter aan weerszijden van de leiding. Wegaanleg binnen deze zone (of parkeren) kan alleen na overleg met beheerder (Essent). Een groene invulling mag binnen deze 5 meter zone, tenzij bomen worden ingeplant (ook in dat geval dient weer overleg gepleegd te worden met beheerder).

Rioolpersleiding

De aan te houden bebouwingsafstand aan weerszijden van de leiding is 10 meter.
Deze zone mag niet bebouwd worden. In principe geldt een afstand van 2x5 meter aan weerszijden van de leiding die niet bebouwd mag worden, echter door de diepe ligging van de persleiding t.p.v. de Usseler Es (diepste ligging 5,5 meter onder maaiveld en hoogste ligging 2 meter onder maaiveld) moet de marge van 10 meter aan weerszijden worden aangehouden.

Kabels en leidingen, nieuw aan te leggen

Voorwaarden

- De ligging van kabels en leidingen dient te voldoen aan de gestelde eisen van de betreffende nutsbedrijven en aan het vigerend “toetsingskader openbare ruimte” van de gemeente Enschede.

Uitgangspunten

- Kabels en leidingen zijn voor uitleglocaties volgend aan het ontwerp, de plaats van de kabels en leidingen wordt meegenomen in het ontwerp van het uiteindelijke inrichtingsplan en de uitwerking hiervan in het groenplan.
- Kabels en leidingentracés liggen op bedrijventerreinen in principe in de wegbermen.
- Bij de uitwerking van het inrichtingsplan wordt tevens rekening gehouden met bij de kabels en leidingen behorende nutsvoorzieningen zoals, trafo's, gasstations, CAI-kasten, etc.
- Voor de Usseler Es is een indicatief principeprofiel, inclusief kabels en leidingen, ontwikkeld voor de vervolgfase. Deze is bijgevoegd in bijlage 16.

Ontwerptechnisch algemeen

Uitgangspunten

- Het ontwerp van het openbaar gebied dient in principe te voldoen aan de gestelde eisen van het vigerend “toetsingskader openbare ruimte” van de gemeente Enschede.
- Naast beleidskaders en specifiek op de opgave toegespitste randvoorwaarden en uitgangspunten kennen verschillende disciplines binnen ontwerp ook ontwerptechnische uitgangspunten. Deze ontwerptechnische uitgangspunten vormen een leidraad voor de ontwikkeling van het gebied, dit betekent dat er in specifieke gevallen, indien de situatie dat vraagt / vereist, van deze uitgangspunten kan worden afgeweken. Voor de Usseler Es is een indicatief principeprofiel ontwikkeld voor de vervolgfase (bijlage 16).

Secundair blussysteem, brandweereisen

Voorwaarden

- Er dient te worden voldaan aan de gestelde eisen in de Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de NVBR. Er dient een primair en secundair bluswatersysteem te worden gerealiseerd op de Usseler Es.
- Als primaire bluswatervoorzieningen op een industrie terrein moet een leidingsysteem met een capaciteit van 60 m³ per uur aanwezig zijn, dit betekent minimaal een diameter van 110 mm waarbij moet worden uitgegaan van toepassing van diameter toe te passen van de algemene waterleiding (200 mm = 90 m³).
Aangezien er meerdere brandkranen op een leiding worden geplaatst zal er drukval plaatsvinden bij het aanspreken van de brandkraan, daarom wordt een secundaire bluswatervoorziening geëist. De capaciteit moet in dat geval gedurende 5 uur in 90 m³ / uur voorzien
- Secundaire bluswatervoorziening in de vorm van:
 1. vijver met capaciteit van 360 m³
 2. geboorde brandput(ten)
 3. bluswaterriool
 4. apart leidingsysteem (Aqua plus, 300 mm)
 5. Voor deze geëiste secundaire bluswatervoorziening voor de Usseler Es geldt dat de voorkeur uitgaat naar de twee laatst genoemde opties (apart leidingsysteem).
 6. De secundaire bluswatervoorziening, zowel extra leiding als evt. bergingsvijver, dient aan de openbare ruimte te grenzen (bijvoorbeeld een weg), zodat er voldoende opstelplaats is voor het brandweervoertuig.
 7. Opstelplaats minimaal 5 meter breed, 10 meter lang (bestand tegen aslast 10 ton, totaalgewicht 15 ton) én maximaal 8,00 meter verwijderd van het water onttrekkingspunt.

Beheer

Voorwaarden

- Voor de Usseler Es geldt het beheerniveau basis. Dit is het huidige niveau wat voor de gehele stad geldt met uitzondering van de binnenstad. In het licht van parkmanagement kan door de bedrijven zelf, in overleg met de gemeente, op bepaalde onderdelen worden overgegaan tot een hoger beheerniveau.

Beheeraspecten K&L stroken

Voorwaarden

- Ook voor kabel en leidingenstroken geldt het minimum onderhoudsniveau volgens de systematiek van BOR is vastgesteld op het niveau “basis”.
- Het ontwerp moet maakbaar en beheersbaar zijn, ook voor de kabelbeheerders
- Het ontwerp van de kabels en leidingen strook dient getoetst te worden door cluster IBE en cluster BOR voordat het wordt vastgesteld.

3.5 Voorwaarden naar aanleiding van de rekenmodellen uit planfase 1A en de hierop volgende open gespreksronde met belanghebbenden

Aan het eind van planfase 1A was een concept PvE gereed op hoofdlijnen op basis van het bijeenbrengen van:

- 1 de specifieke opgave, op hoofdlijnen te formuleren als 3 onderdelen, namelijk het ontwikkelen van 60 hectare netto uitgeefbaar modern gemengd bedrijventerrein op deze locatie, landschappelijke inpassing en minimaal een financieel sluitende exploitatie,
- 2 reguliere beleidsuitgangspunten, en
- 3 inventarisatie van locatiegebonden randvoorwaarden (archeologie, flora/fauna, kabels/leidingen etc).

Dit concept PvE is ter afronding van planfase 1A door middel van ruimtelijke rekenmodellen (tekenen + rekenen) getoetst op realiteit en wenselijkheid. Op basis hiervan zijn een aantal herijkingen en aanvullingen geformuleerd.

Als hoofdrandvoorwaarde is vanuit de ruimtelijke rekenmodellen herleid dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein primair op de bolling dient te worden gesitueerd met aanvullend hierop grote zichtkavels langs de A35 in de oosthoek van de Oostkrans. In de Westkrans komen aanvullend bedrijfskavels, voor zover de ruimtelijke structuur van de Westkrans en de exploitatie dit toelaten.

Op basis van de ruimtelijke rekenmodellen is verder programmatisch de opgave van 60 hectare netto uitgeefbaar bedrijvenkavels herijkt.. Een ontwikkeling van 60 hectare netto uitgeefbaar bleek financieel onhaalbaar, omdat de omvang van de noodzakelijke landschappelijke inpassing van de kavels en infrastructuur in de Westkrans te zwaar zou drukken op de exploitatie. Daarnaast zou ten gevolge van de 60 hectare ontwikkeling de landschappelijke waarde van de Westkrans onder druk komen te staan, op het grensvlak van wenselijkheid. Anderzijds is geconcludeerd als voorwaarde dat het ontwikkelen van een economische drager voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de Westkrans op langere termijn noodzakelijk is, wegens het nagenoeg volledig wegvallen van de landbouwfunctie in dit gebied. De grote open delen binnen de Westkrans worden hierdoor onvoldoende gebruikt en beheerd en het aantal woningen in de Westkrans is te minimaal om dit gebied op lange termijn staande te houden.

Ten gevolge hiervan is het programma herijkt naar:

- het realiseren van minimaal 53 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein met een optimalisatie naar maximaal 60 hectare, primair op de bolling en in de oosthoek van de Oostkrans. Voor de te ontwikkelen kavels in de Westkrans geldt dat deze, naast de functie als bedrijvenkavel, tevens de ruimtelijk/landschappelijke kwaliteiten van de Westkrans dienen te ondersteunen door enerzijds de kavels goed in het groene karakter in te passen en anderzijds een nieuwe economische drager te bieden voor behoud van de Westkrans op lange termijn.
- Aanvullend op de minimaal 53 hectare met optimalisatie naar meer (tot maximaal 60 hectare) wordt met de huidige eigenaren en bewoners onderzocht welke mogelijkheden op en om hun eigen erven kan worden geboden ter nadere versteviging van de economische positie van de Westkrans op de langere termijn. Ook hier geldt dat dit als doel heeft het ondersteunen van de landschappelijke waarden van de Westkrans. In navolging van de Westkrans worden ook de uitbreidingsmogelijkheden van het gebruik voor de eigenaren en bewoners voor de Oostkrans onderzocht.
- De bestaande erven die verworven zijn door de gemeente worden heruitgegeven voor bewoning, voorzieningen, kantoren en/of passende bedrijvigheid.
- Indien de voorgaande programmaonderdelen ontoereikend benut kunnen worden om het ruimtelijk behoud van de Westkrans op langere termijn te waarborgen zal onderzocht worden welke andere ontwikkeling (buiten de bestaande erven en de te realiseren bedrijfskavels) in de Westkrans hiervoor kan zorgdragen.
- De aanvullende gebruiksmogelijkheden voor de bewoners/eigenaren mag, tezamen met de geplande modern gemengde bedrijfskavels en de heruitgegeven bestaande erven, de 60 hectare netto uitgeefbare bedrijfsoppervlak (maximaal) niet overschrijden.



Aanvullend zijn de volgende voorwaarden uit de modellenstudie van deze planfase afgeleid (Deze voorwaarden zijn in vorenstaande reeds opgenomen):

- inpassing van alle bestaande kavels en functies binnen het plangebied;
- behoud van het bosje van Maurits en de bijbehorende route;
- behoud van de historische oude route, de Helweg;
- behoud en ten dele versteviging van de groene wigen in de West- en Oostkrans naar de stad;
- als zeer belangrijke ruimtelijke conclusie geldt de voorwaarde dat de ontwikkeling primair op de bolling plaats dient te vinden en in de oosthoek van de Oostkrans (enige zichtlocatie vanaf de A35) En vervolgens dient de resterende benodigde ontwikkeling plaats te vinden in de Westkrans.
- Bij de ontwikkelingen in de Westkrans geldt als voorwaarde dat deze ontwikkeling de ndschappelijke waarde van de Westkrans niet mag aantasten.

Voor een nadere visualisering van de resultaten van planfase 1A, zie de presentatie voor de belanghebbenden in bijlage 1.

