

ZIENSWIJZENREACTIENOTA

Bestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'XL Businesspark Twente tranches 1 en 2' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen (12 april t/m 23 mei 2017). Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) doorlopen en is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Binnen de gestelde termijn zijn diverse zienswijzen ontvangen. In een groot aantal zienswijzen is om uitstel verzocht. Zij konden tot en met 12 juni 2017 een aanvulling indienen. De ingediende zienswijzen worden hieronder samengevat en voorzien van een reactie. Daarbij is tevens aangegeven of de zienswijzen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De aanpassingen naar aanleiding van de procedure zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'XL Businesspark Twente tranches 1 en 2'.

Ontvankelijkheid zienswijzen

1. x, geregistreerd op 23 mei 2017, aangevuld op 12 juni 2017;
2. x, geregistreerd op 23 mei 2017, aangevuld op 11 juni 2017;
3. x, geregistreerd op 23 mei 2017, aangevuld op 11 juni 2017;
4. x op 23 mei 2017;
5. x, geregistreerd op 23 mei 2017, aanvulling 11 juni 2017;
6. x, geregistreerd op 23 mei 2017, aangevuld op 11 juni 2017;
7. x, geregistreerd op 23 mei 2017;
8. x, geregistreerd op 23 mei 2017;
9. x, geregistreerd op 23 mei 2017;
10. x, geregistreerd op 23 mei 2017;
11. x, geregistreerd op 23 mei 2017;
12. x, geregistreerd op 23 mei 2017;
13. x, geregistreerd op 23 mei 2017;
14. x, geregistreerd op 23 mei 2017, aangevuld op 11 juni 2017;
15. x, geregistreerd op 23 mei 2017, aangevuld op 11 juni 2017;
16. Advocatenbureau Fikkert, namens x en x, geregistreerd op 23 mei 2017, aangevuld op 5 juni 2017;

Bovenstaande zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn ontvankelijk. In Bijlage 1 is een overzichtskaart opgenomen, met daarin de situering van appellanten 1-14 (woonwijk Erve het Schothorst) en de woning van appellant 16.

De volgende zienswijzen zijn niet binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn daarmee niet ontvankelijk. Desondanks worden deze zienswijzen wel voorzien van een gemeentelijke reactie.

17. x, geregistreerd op 9 juni 2017;
18. x, geregistreerd op 12 juni 2017;
19. x, geregistreerd op 12 juni 2017;
20. x, geregistreerd op 12 juni 2017;
21. x, geregistreerd op 9 juni 2017;
22. x, geregistreerd op 12 juni 2017;

1. Appellanten 1 t/m 15

Appellanten 1 t/m 15 hebben een gelijkkluidende zienswijze ingediend. Hieronder worden deze zienswijzen gezamenlijk behandeld.

Samenvatting zienswijze

Het bestemmingsplan wijzigt de bouwhoogtes, de bescherming van groen en cultuurhistorische elementen wordt weggenomen en de milieucategorieën worden verhoogd. Appellant maakt zich zorgen om het woongenot met betrekking tot het groene uitzicht, geluids- en stankoverlast en hiermee een waardevermindering van de woning. Er wordt verwezen naar het bestemmingsplan RBT, waarin wordt gesproken over een groene zone en representatieve wand.

Appellant vraagt zich af wat het standpunt is van de overige partners (buurgemeenten en provincie). Door de aanpassing van de milieucategorieën kan in de toekomst niet meer gebouwd worden in Bornerbroek.

Het rapport 'Quick Scan XL Businesspark' uit 2016 is ten onrechte niet ter inzage gelegd. Hieruit blijkt dat er een overaanbod van 100-150 ha aan harde plancapaciteit is, maar dat het XL Businesspark markttechnisch de beste plek voor grootschalige bedrijvigheid is. Er is geen actuele behoefte en er heeft geen overleg plaatsgevonden met de partners, zoals de quick scan voorschrijft.

Verder zijn de volgende onderwerpen niet ter inzage gelegd of ontbreekt een onderbouwing:

- Geurbeoordeling 2008 tranche 1 en geurbeoordeling 2012 tranche 2. De gemeente heeft hierin wijzigingen opgenomen;
- Wegverkeerslawaai: de maximale verkeerstoename bedraagt 30%, het is onduidelijk waar deze op is gebaseerd;
- Industrielawaai: het zonebeheer is geborgen door een juridische regeling. Deze regeling ontbreekt in het bestemmingsplan.

De gemeente verlaat de uitgangspunten van het bestemmingsplan RBT en ontbindt hiermee eenzijdig (zonder instemming omwonenden en partners) de afspraken.

Appellant verwijst naar het beeldkwaliteitsplan. Deze verliest zijn waarde. Het uitzicht op hoge eikenbomen en groenvoorzieningen verdwijnt door uitzicht op hoge bebouwing met geluidoverlast. De flora en fauna ondervindt hier ook hinder van.

Appellant verwijst naar de provinciale omgevingsvisie en –verordening. Men wijst op het behoud van en kwaliteitsverbetering van gebieden die in aanmerking komen voor natuurbeheer.

Reactie gemeente

Appellanten zijn woonachtig in een nieuwbouw woonwijk aan de noordzijde van Bornerbroek. Het betreft de wijk 'Erve Schothorst'. De bouw van deze woonwijk is in 2014 gestart en er zijn nog diverse woonkavels te koop. De kortste afstand van een woning tot een gebouw op het bedrijventerrein bedraagt 350 meter. Zie het kaartje hieronder voor een weergave van de situering van de woonwijk ten opzichte van (een deel van) het bedrijventerrein.

Woonwijk van
appellanten 1-15

Groenzone de
Doorbraak

Snelweg A35



Tot op heden loopt het tempo van de gronduitgifte van het XL Businesspark Twente achter op de verwachting. Ondermeer de strikte regels en beperkingen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan RBT uit 2006 en de uitwerkingen hiervan, hebben een remmende werking op de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Dit is ondermeer gebleken uit het door de STEC-groep uitgevoerde marktonderzoek in 2016. Voorbeelden hiervan zijn de maximale bouwhoogtes, de milieuzonering en de reservering van gronden voor groen. In de praktijk is gebleken dat potentiële bedrijven mede hierdoor afhaken. Er is behoefte ontstaan aan een nieuw ruimtelijk kader, waarin de uitgangspunten van het bedrijventerrein overeind blijven (profiel van het bedrijventerrein en oppervlakte plangebied), maar meer ruimte is voor ontwikkelingsmogelijkheden. Er moet een betere aansluiting worden gevonden bij de markt door een flexibeler opzet van het ruimtelijk kader met minder strikte regels en beperkingen. Het huidige bestemmingsplan kent echter een aantal beperkingen, zoals de maximale bouwhoogtes, wijze van indeling in milieucategorieën en de aanwezigheid van enkele groenstroken.

Met het onderhavige bestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2 vindt (nagenoeg) geen verruiming plaats van het uitgeefbaar terrein en de plangrens is eveneens niet gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan RBT. Er is ruim voldoende afstand van de (te realiseren) bedrijven tot de (bestaande) woningen in Bornerbroek. Dit is ondervangen door de indeling van bedrijfsactiviteiten in milieucategorieën (zonering), waarbij afstanden in acht dienen te worden genomen met betrekking tot geur, stof, geluid, gevaar, verkeer, visuele hinder en lucht. De hierbij behorende afstanden zijn gebaseerd op de uitgave van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009. Met het bovenstaande wordt het woon- en leefklimaat van de (directe) omgeving bewaakt en zal geen verslechtering van het woon- en leefklimaat van appellant optreden met betrekking tot de milieu aspecten.

Appellant verwijst naar het bestemmingsplan RBT met betrekking tot de groene zone en een representatieve wand. In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is eveneens met zorg aandacht besteed aan groene zones, zoals het Park, wat direct in contact staat met de Doorbraakzone (hetgeen eveneens een groene zone is) en diverse gronden (parallel aan de Pastoor Ossestraat en de snelweg). Op basis van artikel 3.4.1 van het onderhavige bestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat percelen binnen 1 jaar nadat deze in gebruik zijn genomen moet zijn ingericht conform de eisen uit het geldende beeldkwaliteitsplan met betrekking tot de groenbeplanting. Hiermee wordt eveneens bijgedragen aan de groene uitstraling, met name aan de zuidzijde vanwege de ligging aan de Doorbraak. Door het bovenstaande wordt in ruime mate voorzien in een groene inpassing van het bedrijventerrein.

Er vindt primair een betere aansluiting plaats op de huidige vraag van de markt, door de genoemde beperkingen weg te nemen. De uitgangspunten/het profiel van het vigerende bestemmingsplan RBT, waarin alle percelen al zijn voorzien van een bedrijfsbestemming, blijven overeind: Het bedrijventerrein is gericht op grote ruimtevragers met een hoogwaardig profiel. Het plan leidt verder niet tot een hogere milieubelasting, aangezien de maximale milieucategorie wordt verlaagd naar categorie 4.2 en het oppervlak van de bedrijvigheid niet toeneemt. Een verhoging van de milieucategorie is slechts beperkt aan de orde, waarbij de richtafstanden gebaseerd op de uitgave van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering' in acht zijn genomen. Daarnaast is op enkele percelen mogelijk gemaakt dat ook bedrijven met een lagere milieucategorie gevestigd kunnen worden op kavels waarop een hogere milieucategorie is toegestaan, zoals ondermeer langs de Pastoor Ossestraat. Dit was in het bestemmingsplan RBT uitgesloten. Ook geldt voor het bedrijventerrein dat de geluidzone niet wijzigt, zodat de te verwachten maximale geluidbelasting ook niet wijzigt.

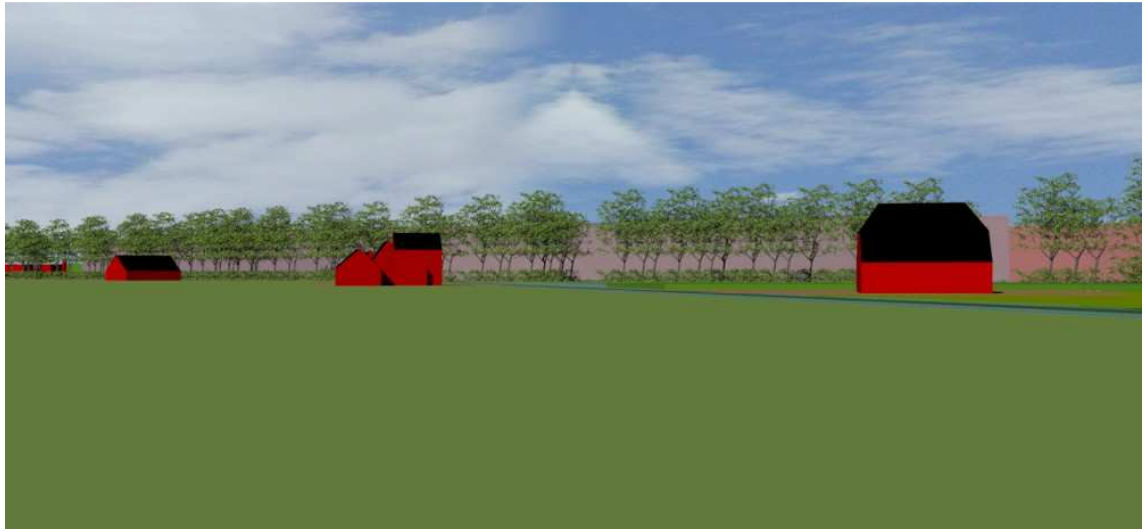
De maximale bouwhoogtes zijn verhoogd. Aan de zuidzijde van Tranches 1 en 2 was de opbouw van de maximale bouwhoogte 10-15-25 meter. In het voorliggende plan is de opbouw van de maximale bouwhoogte 15- 18-25-30 meter. Op de volgende pagina's zijn weergaves opgenomen vanaf de hoekwoning (Wolbes Landen) in de woonwijk Erve Schothorst richting het bedrijventerrein. Het merendeel van de appellanten is hier woonachtig. Gezien de afstand van de woningen van appellanten tot de bouw mogelijkheden op het bedrijventerrein (de kortste afstand is 350 meter) is

de verhoging slechts beperkt waarneembaar en valt deze deels weg door begroeiing. Daarbij is er sprake van een passende bouwhoogte bij een bedrijventerrein van deze omvang en is één van de hoofdredenen om het bestemmingsplan aan te passen. Daarbij stuurt het beeldkwaliteitsplan op een landelijke inpassing. Hiervoor zijn diverse eisen in het beeldkwaliteitsplan opgenomen, die dienen als toetsingskaders voor de redelijke eisen van welstand bij een aanvraag om omgevingsvergunning. Hierdoor wordt een bedrijf op een juiste wijze ingepast in de omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met het landelijke karakter en de woonsituatie van appellanten. Voor het inpassen van groen (zoals bomen, struiken) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

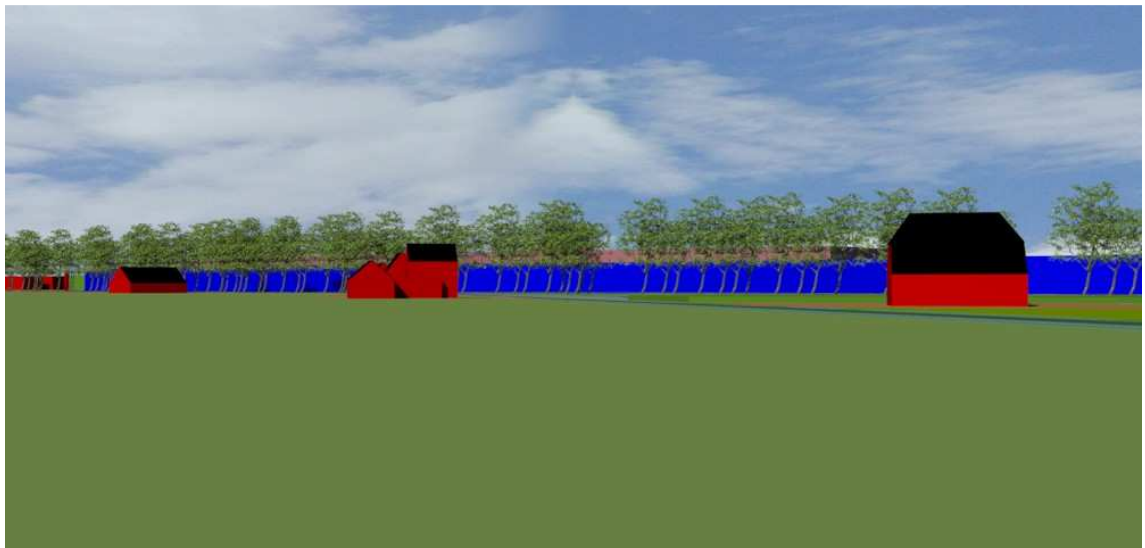
Op de volgende aanzichttekening is het ontwerpbestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2' opgenomen met projecties van de maximale bebouwingsmogelijkheden, met daarbij de projectie van volgroeide bomen (groen):

Zicht vanuit hoekwoning Erve Schothorst op Tranche 2

- Ontwerpbestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2 (bouwhoogtes 15, 18, 30 meter)



- Vigerend bestemmingsplan RBT en Uitwerkings- en wijzigingsplan RBT Tranche 2a en 2b (bouwhoogtes 10, 15 en 25 meter)

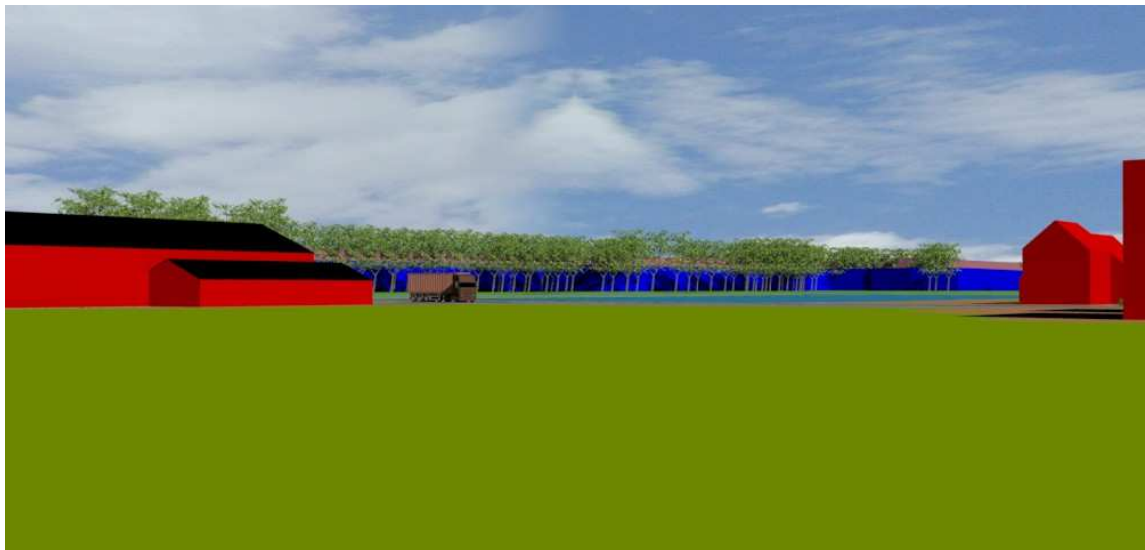


Zicht vanuit hoekwoning Erve Schothorst op Tranche 1

- Ontwerpbestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2 (bouwhoogtes 15, 18, 30 meter)



- Vigerend bestemmingsplan RBT en Uitwerkingsplan RBT Tranche 1 (bouwhoogtes 10, 15 en 25 meter)



Het gehele bedrijventerrein (125 hectare) maakt onderdeel uit van de bedrijventerreinvisie Netwerkstad Twente 2011 en de herijking hiervan in 2013. Deze visies zijn in samenspraak met de Twentse gemeenten opgesteld, afgestemd en als zodanig vastgesteld. Zie hiervoor hoofdstuk 3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij is onderhavige wijziging van het bestemmingsplan op verzoek van het XL Businesspark Twente in procedure gebracht. De aandeelhouders van het bedrijventerrein zijn de gemeenten Almelo, Borne, Hengelo, Enschede en de provincie Overijssel. Hieruit blijkt nogmaals de afstemming en instemming heeft plaatsgevonden met alle gemeenten in Overijssel.

Er vindt geen uitbreiding plaats van het uitgifbare terrein, dus zal er ook geen uitbreiding van het overaanbod plaatsvinden. Het bestemmingsplan ziet toe op een aanpassing van de bouwregels en gebruiksmogelijkheden. Hogere bebouwing en een ander bebouwingspercentage leidt niet tot overcapaciteit, maar tot een betere aansluiting op de marktvraag.

Het rapport 'Quick Scan XL Businesspark' uit 2016 is niet ter inzage gelegd bij het ontwerpbestemmingsplan, maar is opvraagbaar. Het rapport wordt alsnog aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hierin staat dat er een overaanbod van 100-150 ha aan harde plancapaciteit is in Twente, maar dat het XL Businesspark markttechnisch de beste plek voor grootschalige bedrijvigheid is. In paragraaf 3.3 van het ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid de actuele behoefte naar bedrijfskavels beschreven en onderbouwd door diverse recente rapportages. Appellant draagt geen documenten aan waaruit zou blijken dat er geen actuele behoefte is.

Inmiddels hebben op 28 september 2017 alle Twentse gemeenten afspraken gemaakt tot het terugdringen van de overcapaciteit van bedrijventerreinen. Deze afspraken worden als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In deze visie voor bedrijventerreinen maakt het XL Businesspark Twente onderdeel uit van de harde plannen en kan deze als zodanig worden ontwikkeld.

Met dit bestemmingsplan worden juist niet de uitgangspunten verlaten van het bestemmingsplan RBT: het bestemmingsplan biedt ruimte voor (zeer) grote kwalitatieve bedrijven vanaf 2 hectare. Dit is altijd het uitgangspunt geweest van het **Regionale** Bedrijvenpark Twente, zoals ook overeengekomen met de netwerksteden.

Er heeft meerdere malen afstemming plaatsgevonden met de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek (SDB). Bij diverse vergaderingen van SDB was het onderwerp XL Businesspark Twente als agendapunt meegenomen. Alle vergaderingen zijn openbaar. Op deze wijze zijn in een vroegtijdig stadium de onderhavige plannen gepresenteerd. Tijdens algemene vergaderingen van SDB wordt het XL Businesspark Park (projectbureau RBT) uitgenodigd om een toelichting te geven op ontwikkelingen en om vragen van bewoners te beantwoorden. Daarnaast houdt het projectbureau RBT jaarlijks een informatiebijeenkomst, speciaal voor de inwoners van Bornerbroek en omgeving. De belangen van het dorp en haar inwoners zijn zorgvuldig afgewogen bij de planvorming.

Het (huidige) beeldkwaliteitsplan is juridisch verankerd in de welstandsnota en is en blijft hiermee het toetsingskader voor de stadsbouwmeester (welstandscommissie), aangezien het gehele bedrijventerrein is voorzien van een welstandsplicht. Er is een nieuw beeldkwaliteitsplan in voorbereiding, deze zal aansluiten op het bestemmingsplan. Zoals aangegeven is het groen van de erfinrichting van het beeldkwaliteitsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen en als zodanig verankerd in de gebruiksregels van het bestemmingsplan, zie hiervoor artikel 3.4.

Het bestemmingsplan is afgestemd met de provincie en is in overeenstemming met de omgevingsvisie- verordening, zoals deze gold ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan. Inmiddels is een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld door PS. Het bestemmingsplan is ook hiermee in overeenstemming. Dit zal in het vast te stellen bestemmingsplan worden verwerkt.

Een van de belemmeringen op het bedrijventerrein was de aanwezigheid van een aantal groenstroken, die ook als zodanig bestemd waren. De situering daarvan maakt een zeer ongunstige kavelindeling. Hierdoor zijn er geen gegadigden voor deze gronden. Om de kwaliteit van het bedrijventerrein te waarborgen (bedrijven >2 hectare en optimaal ruimtegebruik) is deze bescherming in de planregels weggenomen. Het bedrijventerrein wordt aan de zuidzijde in ruime mate van groen voorzien, mede door de groene overgang naar het landelijke gebied (grondwal/bomenrij), de aanleg van het park tussen Tranches 1 en 2, groene overgang naar de Pastoor Ossestraat en de aanwezigheid van de Doorbraak. In paragraaf 4.8 is uitgebreid gemotiveerd en middels onderzoek aangetoond dat er geen sprake is van negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. De benodigde ontheffingen op basis van de Wet natuurbescherming voor Tranche 2 zijn inmiddels verleend.

Indien appellant van mening is dat dit bestemmingsplan leidt tot een waardevermindering van de woning, dan kan men hiervoor separaat een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen. Dit maakt echter geen onderdeel uit van onderhavige bestemmingsplanprocedure.

2. Appellant 16

Samenvatting zienswijze

De gemeente wilde een bedrijventerrein ontwikkelen in een agrarisch gebied met cultuurhistorische kenmerken en hoge archeologische verwachtingen. Hiervoor zijn destijds strenge eisen gesteld in het bestemmingsplan RBT. Daarbij is een gedetailleerd beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Door de achterblijvende gronduitgifte moet het bestemmingsplan worden gewijzigd en wordt appellant geconfronteerd met een bouwhoogte van 15, 18 en 30 meter. Terwijl recent actuele bestemmingsplannen voor de Tranches 1 en 2 zijn vastgesteld met een hoogte van 10 en 15 meter.

Er is sprake van een onbetrouwbare overheid. In de directe omgeving worden diverse andere ontwikkelingen mogelijk gemaakt, wanneer de gemeente het uitkomt. Er is sprake van misbruik van bevoegdheden. De gronden van het XL Park moeten zo snel mogelijk worden verkocht om te kunnen cashen en het maakt niet uit hoe het bedrijventerrein eruit komt te zien.

Er wordt niet aangetoond of er sprake was van stringente regels en of de verwachting realistisch was. Het tempo kan ook aan de grondprijs of de crisis liggen? Waarom zijn onlangs nog actuele bestemmingsplannen vastgesteld?

Er is geen toetsingskader meer voor bouwaanvragen, omdat bij het bestemmingsplan geen beeldkwaliteitsplan is gevoegd. Appellant verwijst naar jurisprudentie. Het beeldkwaliteitsplan dient onderdeel uit te maken van het bestemmingsplan, om te voorkomen dat hoge blokkendozen op willekeurige wijze worden gestapeld.

Er is strijd met de provinciale omgevingsvisie, zoals vastgesteld op 12 april 2017. Hierin zijn diverse eisen aan bedrijventerreinen opgesteld. Hier wordt niet aan voldaan, waardoor de aansluiting op het landschap zal verslechteren. Cultuurhistorische waarden zijn geschrapt. Archeologische waarden zijn niet adequaat opgenomen in het plan. Ook de juridische waarborgen hiervoor ontbreken, omdat artikel 8.6 alleen voor rioolleidingen geldt.

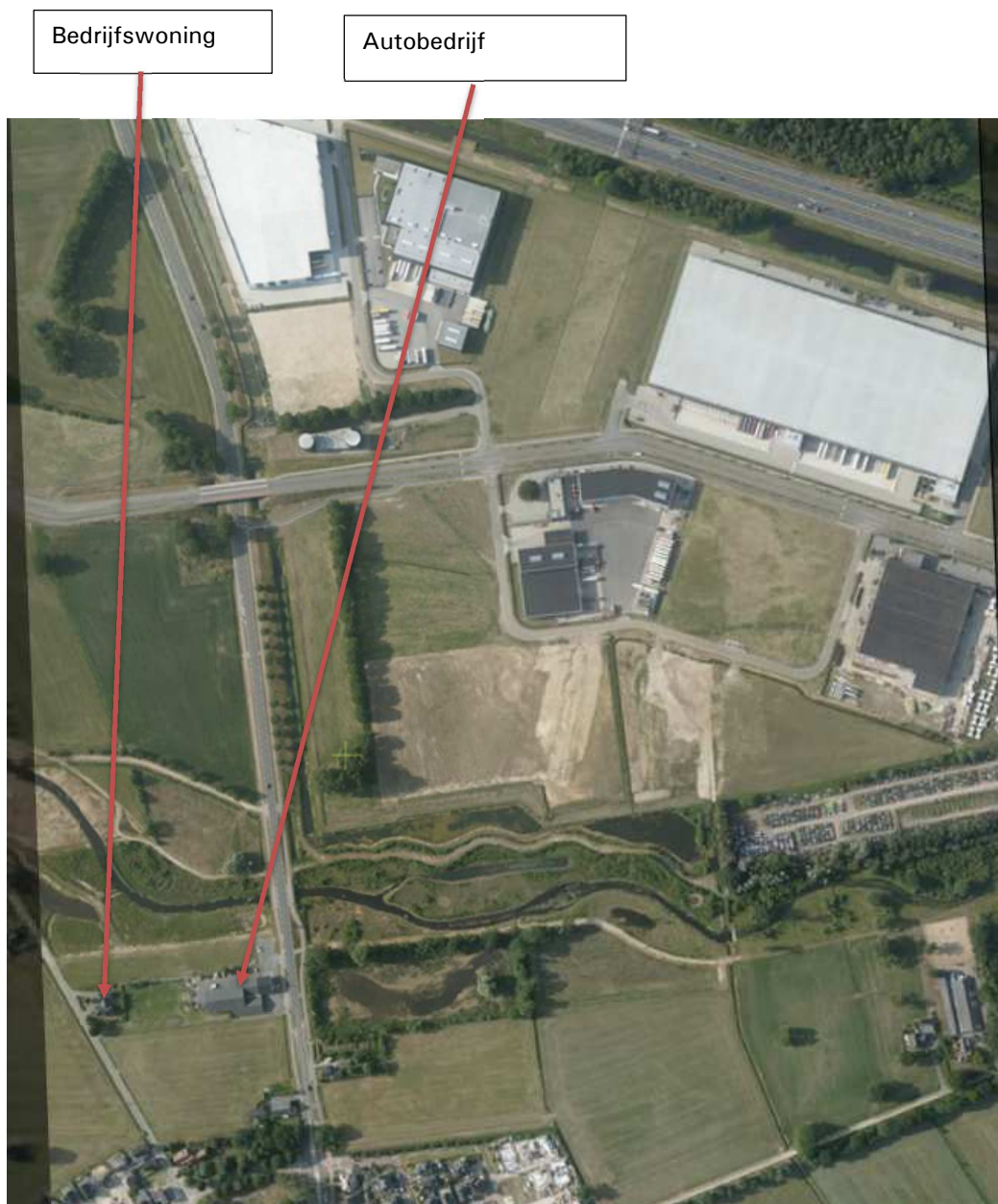
Ladder voor duurzame verstedelijking. In de rapporten hiervoor wordt uitgegaan van grote ruimtevragers. Echter, blijkbaar worden ook minder grote bedrijven gerealiseerd door het schrappen van de minimale bouwhoogtes, lagere milieucategorieën en uitsluiting van categorie 5 bedrijven. Terwijl logistieke bedrijven graag grootschalige rechthoekige kavels vanaf 4ha willen. De rapporten zijn dan ook niet meer bruikbaar.

Het rapport Quick Scan XL Businesspark uit 2016 is ten onrecht niet ter inzage gelegd. Hierin is aangegeven dat er sprake is van een overcapaciteit in Twente en moet worden teruggebracht. Van een actuele behoefte is dan ook geen sprake. Er worden teveel aannames gedaan en is niet onderbouwd.

Gemeentelijke reactie op de zienswijzen

Zie primair de gemeentelijke reactie op de zienswijzen van appellanten 1-15.

Appellant heeft een bedrijfswoning bij zijn autobedrijf/tankstation en is als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Almelo. De kortste afstand van de bedrijfswoning van appellant tot een gebouw op het bedrijventerrein bedraagt 200 meter. Zie het kaartje hieronder voor een weergave van de situering van de bedrijfswoning en het autobedrijf/tankstation ten opzichte van (een deel van) het bedrijventerrein.



De huidige bestemmingsplannen voor deze gronden betreffen het 'Uitwerkingsplan RBT 1^e Tranche' (onherroepelijk in 2009) en het 'Uitwerkings- en wijzigingsplan RBT Tranche 2a en 2b' (onherroepelijk in 2015). Beide zijn gebaseerd op de uitwerkings- en wijzigingsregels van het bestemmingsplan RBT uit 2008. Deze stamt hiermee uit de tijd voor de recessie. Het bestemmingsplan RBT is daarbij bijna 10 jaar oud en dient geactualiseerd te worden. Met de actualisering wordt aangesloten op de vraag van de huidige markt. De vraag (omvang) is sinds de recessie veranderd. Deze vraagt om een aanpassing van de bouwhoogte en indeling van de percelen.

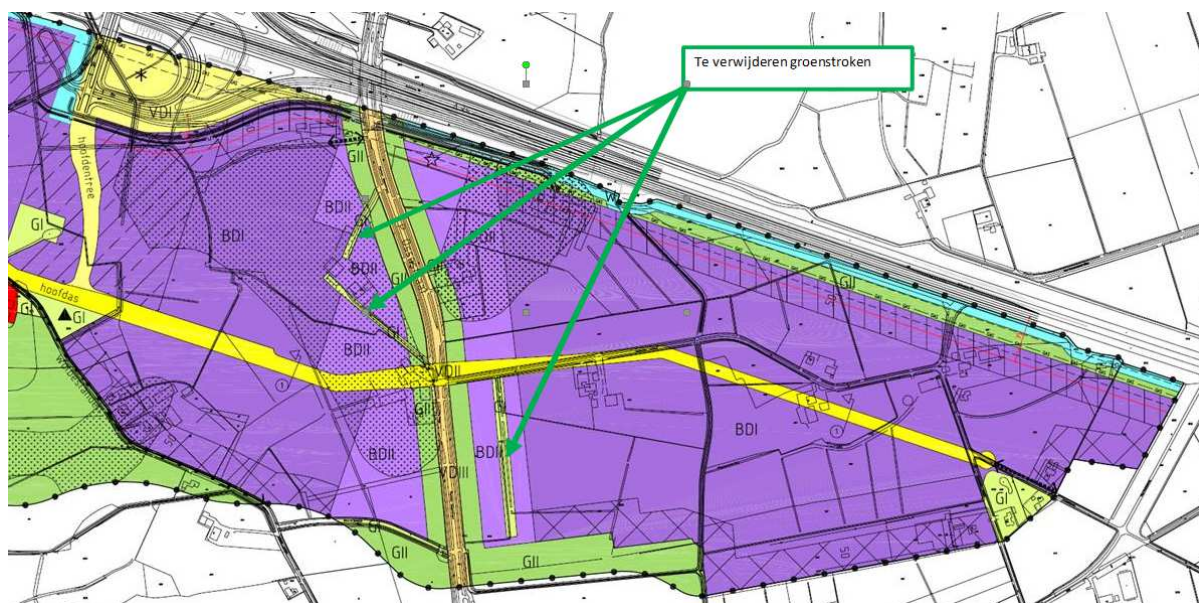
De gronden van het XL Businesspark Twente zijn op basis van het bestemmingsplan RBT al ((bij recht) van een bedrijvenbestemming voorzien. Het bedrijventerrein is wel deels omringd door een landelijk omgeving. Hiermee is rekening gehouden door een gelaagde opbouw van bouwhoogtes, door aan de snelwegzijde de hoogste maximale bebouwing te situeren en af te laten lopen naar de landelijke omgeving en door de rand groen in te vullen. De verhoging van de maximale bouwhoogtes zijn passend bij de schaal van een bedrijventerrein met (zeer) grote bedrijven. Het zicht op het bedrijventerrein is enigszins vergelijkbaar met het zicht van appellanten 1-15.

Er is geen sprake van een onbetrouwbare overheid. Er vindt geen uitbreiding plaats van het uitgeefbare terrein. Besluitvorming wordt zorgvuldig voorbereid en wordt afgestemd met de Stichting Dorpsbelang Bornerbroek. Andere (mogelijke) ontwikkelingen in de omgeving van appellant maken geen deel uit van dit bestemmingsplan.

De huidige opzet van het plan zorgt er voor dat XL Businesspark Twente zich niet voldoende kan onderscheiden van het overig aanbod in de regio. Verkaveling en overige stedenbouwkundige eisen (bijvoorbeeld maximale hoogte van 10 meter op delen van het terrein) zorgen voor beperkingen voor grootschalige logistiek; beschikbare kavels zijn veelal te klein of ongunstig qua vorm. Dit blijkt zowel uit de praktijk (acquisitie met gegadigden), als ook uit de rapportage van STEC (Quick Scan XL Businesspark) uit 2016. Hoewel nog ruim 100 hectare uitgeefbaar is op XL Businesspark Twente is het op dit moment lastig om (zeer) grootschalige bedrijven (voornamelijk logistiek) te huisvesten. Logistieke bedrijven zoeken over het algemeen grootschalige, rechthoekige kavels (vanaf 4 hectare) met een juiste verhouding (breedte en diepte). Als gevolg hiervan haken bedrijven af, investeren zij niet of op de verkeerde plekken. Dit aspect hangt niet (alleen) af van de grondprijs of de recessie. Het dieptepunt van de recessie is immers voorbij, waarbij een stijgende lijn te signaleren is van de economische groei en hiermee ook de vraag naar bedrijventerrein. De gehanteerde grondprijs is marktconform en behoeft hierdoor geen aanpassing.

Appellant geeft aan dat de rapporten die ten grondslag liggen aan de Laddertoets niet meer bruikbaar zijn vanwege een andere ruimtebehoefte. De ruimtebehoefte is juist grote ruimtevragers met als ondergrens 2 ha te huisvesten, waarbij de nadruk ligt op bedrijven vanaf 4-6 ha. De aangepaste bouwregels nemen juist de belemmeringen voor grotere ruimtevragers weg, waardoor deze zich kunnen vestigen. Er is geen sprake van een verandering ruimtebehoefte, opdat zich kleine bedrijven zouden vestigen. Wij kunnen appellant dan ook niet volgen over de 'onbruikbaarheid' van de rapporten.

Er worden geen cultuurhistorische waarden geschrapt. In het plangebied ligt het erf Erve 't Wolbert, Wolbeslanden 9, die opnieuw planologisch is beschermd door het opgenomen sloopverbod in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.6) voor gronden met de aanduiding 'karakteristiek'. In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt hier uitgebreid bij stilgestaan. Hetgeen in het plangebied geschrapt wordt heeft betrekking op een drietal groenbestemmingen. Deze groenbestemmingen hebben een zeer belemmerende werking op de verkaveling van de bedrijfspercelen. Het algemeen belang tot ontwikkeling van het bedrijventerrein is doorslaggevend ten opzichte van het behoud hiervan. Zie het kaartje hieronder:



Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van archeologie. Al het archeologisch onderzoek is afgerond en er zijn geen belemmeringen gebleken, zie paragraaf 4.7 van de toelichting. Hierdoor hoeven hiervoor geen regels te worden opgenomen.

Het bestemmingsplan RBT kent drie bedrijfsbestemmingen, namelijk Bedrijfsdoeleinden II (milieucategorie 1 t/m 3), Bedrijfsdoeleinden I (milieucategorie 3 t/m 5) en Cultuurhistorische doeleinden (milieucategorie 1 t/m 3). Het ontwerpbestemmingsplan kent slechts één bedrijfsbestemming voor de milieucategorieën 1 t/m 4.2, waarbij de zwaarste milieucategorie 5 is komen te vervallen en geeft hiermee een verlichting van het plan en ruimere mogelijkheden. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen, aangezien de afstand tot de meest dichtbijzijnde woning in acht is genomen. Voor deze percelen vindt dus een verruiming plaats van de toegestane milieucategorieën.

Destijds was ook de visie om deels kleinere bedrijven te vestigen. Hiervoor werd ruimte geboden op de gronden bij de Pastoor Ossestraat, hier was planologisch t/m maximaal milieucategorie 3 mogelijk. Dit past echter niet in de visie voor het bedrijventerrein, waarbinnen voornamelijk (zeer) grote bedrijven zich dienen te vestigen. Op deze gronden is nu **ook** deels milieucategorie 4.1 en 4.2 mogelijk. Op basis van de aanduidingen voor milieucategorieën op de verbeelding is het plangebied gezoned (gebaseerd op de uitgave van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering'), waardoor dit geen belemmeringen voor milieuhinder met zich meebrengen voor appellant. Daarnaast heeft aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat de wijziging niet leidt tot overschrijding van het zonemodel. Eveneens is een extra waarborg opgenomen ten aanzien van geluidhinder: artikel 3.4.3 Strijdig gebruik, lid b.

- b. bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
1. niet meer geluid wordt geproduceerd dan een gemiddeld bedrijf met milieucategorie 4, te weten gemiddeld 65 dB/m² of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 1' met milieucategorie 3, te weten gemiddeld 60 dB/m², en
 2. uit toetsing van de zonebeheerder blijkt dat de grenswaarde ter plaatse van de zonegrens en de vastgestelde hogere grenswaarden (MTG's) niet worden overschreden.

De andere indeling in milieucategorieën doet geen afbreuk aan de planopzet: het gaat om grootschalige kwalitatieve hoogstaande bedrijven van minimaal 2 ha en staat los van de indeling in milieucategorieën. Aan de kant van de snelweg is (wederom) een minimale bouwhoogte als eis opgenomen om de grootschaligheid op een juiste wijze te kunnen afdwingen en als zodanig te kunnen presenteren.

Het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen (en die op kavelniveau) waar appellant naar verwijst blijft onverkort van kracht tot het moment dat deze wordt herzien. Een herziening van het beeldkwaliteitsplan is in voorbereiding. Het ontwerp hiervan heeft inmiddels voor inspraak ter inzage gelegen. Separate besluitvorming hierover dient nog plaats te vinden. De jurisprudentie waar appellant naar verwijst ziet toe op het opnemen van een parkeernorm die op een gebrekkige wijze is geformuleerd en hierdoor onvoldoende waarborg biedt als toetsingsnorm. Deze situatie is niet vergelijkbaar en niet van toepassing in onderhavige situatie met betrekking tot een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld en dient hierdoor als toetsingscriteria voor omgevingsvergunningen. Er is daarentegen wel een juridische constructie in het bestemmingsplan opgenomen. Het gaat hierbij om de realisatie van de groene erfinrichting uit het beeldkwaliteitsplan (heggen, overgang naar landelijk gebied). Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3.4.1, lid b:

b. Binnen 1 jaar na ingebruikname van het bouwperceel, wordt deze ingericht conform de eisen uit het geldende beeldkwaliteitsplan met betrekking tot de groenbeplanting.

MER

Op 1 juli 2015 is de Programmatische Aanpak Stikstof (hierna: PAS) in werking getreden. Het doel van dit programma is door het verminderen van de stikstofemissie en het versterken van de natuur nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Door de vermindering van de stikstofemissie ontstaat er depositieruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Deze depositieruimte wordt verdeeld over een viertal activiteiten. Eén van deze activiteiten betreft de zogenaamde prioritaire projecten. Prioritaire projecten zijn projecten van algemeen maatschappelijk belang die worden aangewezen door de overheid. Voor deze prioritaire projecten is ontwikkelingsruimte gereserveerd, zodat uitvoering daarvan verzekerd is in de PAS.

Het bedrijventerrein XL Businesspark in Almelo is in de PAS aangewezen als een dergelijk prioritair project. Aan een prioritair project wordt op basis van de kenmerken van het project een 'totale emissie stikstof' toegekend. Deze bedraagt voor het bedrijventerrein 370 ton per jaar. De toedeling van de daarbij behorende depositieruimte gebeurt bij een zogenaamd toestemmingsbesluit, zoals bijvoorbeeld een Natuurbeschermingswetvergunning of een verklaring van geen bedenkingen in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het aspect milieu. In het kader van de PAS is een passende beoordeling uitgevoerd, waarin het bedrijventerrein XL Businesspark is meegenomen voor de eerder genoemde omvang van stikstofemissie. Als onderdeel van de passende beoordeling is per Natura 2000-gebied, die onder de regeling van de PAS valt, een gebiedsanalyse opgesteld. Het oordeel van alle gebiedsanalyses is dat er wetenschappelijk gezien geen twijfel is dat door het beschikbaar stellen van ontwikkelingsruimte en depositieruimte voor economische ontwikkelingen conform de uitgangspunten van het programma de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten niet in gevaar wordt gebracht, de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen ook niet onevenredig wordt vertraagd en behoud van de habitattypen en leefgebieden steeds is geborgd, dus verslechtering wordt voorkomen. Daarbij is getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen, opgenomen in het aanwijzingsbesluit van de betreffende Natura 2000-gebieden.

Uit de passende beoordeling en het bijbehorende MER die in het kader van de PAS uitgevoerd zijn en waarin ook het gehele bedrijventerrein XL Businesspark is getoetst, blijkt dat deze toename niet tot effecten leidt. Artikel 19j lid 5 Nbw 1988 regelt dat de verplichting tot het maken van een passende beoordeling bij de voorbereiding van een plan niet geldt in gevallen waarin het plan een herhaling of voortzetting is van een plan of project ten aanzien waarvan reeds eerder een passende beoordeling is gemaakt. Nu er voor dit project een passende beoordeling is uitgevoerd hoeft voor dit planinitiatief niet nogmaals een passende beoordeling te worden gemaakt. Het uitwerkings- en wijzigingsplan sluit naadloos aan bij hetgeen is onderzocht in de passende beoordeling en er zijn geen nieuwe gegevens en inzichten dat dit plan wel significante effecten op de Natura 2000 gebieden kan hebben. De emissie van 370 ton NOx per jaar, die conform de passende beoordeling geen effecten op Natura2000 gebieden oplevert, biedt ruimte genoeg voor de invulling van het gehele bedrijventerrein.

Op deze wijze hebben wij grondig afgewogen dat dit bestemmingsplan ook ten uitvoer kan worden gebracht en te voorzien is dat toekomstige vergunningen op basis van de Wet natuurbescherming kunnen worden verleend. Het feit dat er over de PAS vragen zijn gesteld aan het Europese hof houdt niet direct in dat de PAS onrechtmatig is.

Geur

Wij hebben onderzoek gedaan naar de mutaties in milieuvergunningen van omliggende agrariërs sinds het vaststellen van de geurverordening. De wet geurhinder en veehouderij en de door ons vastgestelde geurverordening zijn voor ons het beoordelingskader waarbinnen wij de onderlinge aanvaardbaarheid toetsen. Wij hebben bij de omliggende agrarische bedrijven geen toenames geconstateerd van geureenheden die effect hebben op het plangebied. Appellant specificeert ook niet om welke agrarische bedrijven het zou gaan en wat het effect zou zijn.

Wegverkeer

De tekst waar belanghebbende aan refereert betreft de geluidsbelasting als gevolg van de A35. Het wettelijk invloedsgebied van de A35 bedraagt 400 meter. Appelanten zijn op meer dan 750 meter van de A35 gevestigd. Hiermee is de invloed van een toename in wegverkeer op de A35 appelanten niet relevant. De genoemde toename van 30% komt voort uit het regionaal verkeersmodel (2030 Primos) zoals ook aangegeven in de memo verkeersafwikkelingen (bijlage 4 van het ontwerpbestemmingsplan).

Industrielawaai

Rondom een industrieterrein waar zich "grote lawaaimakers " kunnen vestigen moet op grond van de Wet Geluidhinder, gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan, een geluidszone worden vastgesteld. De geluidszone is het gebied tussen de planologische grens van het industrieterrein en de vastgestelde 50 dB(A)-geluidscontour. De geluidsbelasting vanwege alle bedrijfsactiviteiten mag gecumuleerd niet meer dan 50 dB(A)-etmaalwaarde bedragen op de 50 dB(A)-contour. De geluidszone en de 50-dB(A)-contour zijn vastgesteld gelijktijdig met het bestemmingsplan RBT. De geluidsbelasting wordt bewaakt middels het zonebeheer. In de individueel te verlenen milieuvergunningen wordt getoetst of een initiatief kan voldoen aan de zone en of er binnen dit zonebeheer model voldoende ruimte beschikbaar is. Daarnaast is in de planregels onder artikel 3.4.3, door het stellen van een maximale geluidsproductie per hectare, geborgd dat aan de zone kan worden voldaan. Onderzoek heeft aangetoond dat de wijzigingen in milieucategorie inpasbaar zijn binnen de zone.

Externe veiligheid

Binnen het plangebied zijn geen risicobedrijven toegestaan op basis van artikel 3.1.i. In het plangebied komen twee situaties voor met betrekking tot een risicovolle inrichting (plaatsgebonden 10^{-5} of 10^{-6} risico contouren), namelijk bij Vivochem en de buisleiding voor gastransport.

- Vivochem (Darwin 5) betreft een reeds vergunde situatie, waardoor deze als zodanig opgenomen dient te worden. Het perceel zal voorzien worden van een aanduiding dat een risicovol bedrijf is toegestaan, conform de vergunde situatie.
- Voor de buisleiding geldt de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', waardoor per definitie een risicovolle inrichting (buisleiding) is toegestaan. De aanduiding voor de gasleiding overlapt de 10^{-6} contour. Binnen deze aanduiding mag geen bebouwing worden opgericht, waardoor (beperkt) kwetsbare objecten zijn uitgesloten.

3. Appellanten 17 t/m 22

Appellanten 17 t/m 22 hebben een gelijkkluidende zienswijze ingediend. Hieronder worden deze zienswijzen gezamenlijk behandeld.

Zienswijze

Appellant geeft aan dat tijdens de algemene vergadering van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek op 8 juni 2017 is aangegeven dat tot uiterlijk 12 juni 2017 een zienswijze kan worden ingediend.

Er wordt geen rekening gehouden met de bewoners van buurtschap het Maatveld. Er is geen sprake van een natuurlijke afscherming, zoals een hoge aarden wal, maar alleen hoge gebouwen. Appellant wil de aanleg van een aarden wal als maatregel opnemen. Er is en blijft zicht op het bedrijventerrein vanuit de zuidelijke groene longen en is een recreatieve en visuele afknapper. De nieuwe hallen hebben een bouwhoogte van 30 meter en de milieucategorie wordt verhoogd van 3 naar 4. Men geeft aan nu gedupeerd te zijn door de bouw van een woning met hoge hallen tegenover appellant. Er zal meer geluidsoverlast ontstaan door de situering van de laaddocks en de weerkaatsing van het geluid door hogere bebouwing. Ook vreest men lichtoverlast door de hogere bebouwing. Er zijn geen maatregelen genomen over het kleurgebruik.

Gemeentelijke reactie op de zienswijzen

Tijdens de algemene vergadering van Stichting Dorpsbelangen Deventer heeft het XL Businesspark Twente een toelichting gegeven op de visie van het bedrijventerrein. Hierbij is eveneens aangegeven dat tegen het ontwerpbestemmingsplan 'XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2' zienswijzen door de gemeente zijn ontvangen. Hierbij is aangegeven dat een groot aantal van de indieners van de zienswijzen deze nog kunnen aanvullen t/m 12 juni 2017. Appellant heeft dit anders opgevat en heeft alsnog een zienswijze ingediend. De zienswijze is buiten de termijn ontvangen en is hierdoor formeel niet ontvankelijk.

De zienswijze wordt wel voorzien van een inhoudelijke reactie. De bezwaren komen grotendeels overeen met de bezwaren van appellanten 1/m 16. Wij verwijzen in eerste instantie naar onze beantwoording onder 1 en 2.

In het plan is rekening gehouden met de bewoners van het Maatveld. Er is sprake van een oplopende bouwhoogte (van 30 meter naar 18) meter, de milieufacturen zijn afgestemd op de meest dichtbij gelegen woning en in de regels is opgenomen dat de erfinrichting (groen en/of een eventuele groenwal) conform het geldende beeldkwaliteitsplan moet worden ingericht. Een grondwal is mogelijk, maar is niet noodzakelijk om een 'groene' afscheiding te realiseren.

Appellanten 17, 18, 20 en 22 wonen aan de noordzijde van het plangebied. Aan deze zijde (snelweg) was op basis van het bestemmingsplan RBT reeds bebouwing als wandwerking mogelijk met een maximale bouwhoogte van 25 meter om de XL gedacht te profileren. De verhoging van de (nog onbebouwde) gronden in het uiterste noordoosten van Tranche 1 van 25 naar 30 meter dient daarbij als herkenningspunt en is passend in schaal en grootte van het bedrijventerrein.

Tot slot

Uit de praktijk (middels onderzoek bevestigd) is gebleken dat het bestemmingsplan RBT te beperkend was, waardoor een planologische verruiming noodzakelijk is om tot de gewenste ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein te komen. Bij de planvorming zijn alle belangen van appellant zorgvuldig meegenomen. Het regionale bedrijventerrein is van grote economische betekenis voor de regio Twente en brengt veel werkgelegenheid met zich mee. Dit algemeen maatschappelijke belang is voor ons uiteindelijk van doorslaggevende betekenis geweest ten opzichte van de individuele belangen van appellant. Desalniettemin hebben wij zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van appellanten. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en zijn de relevante aspecten met

onderzoeken onderbouwd. Appellant hebben geen onderzoeken aangedragen die leiden tot andere inzichten.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

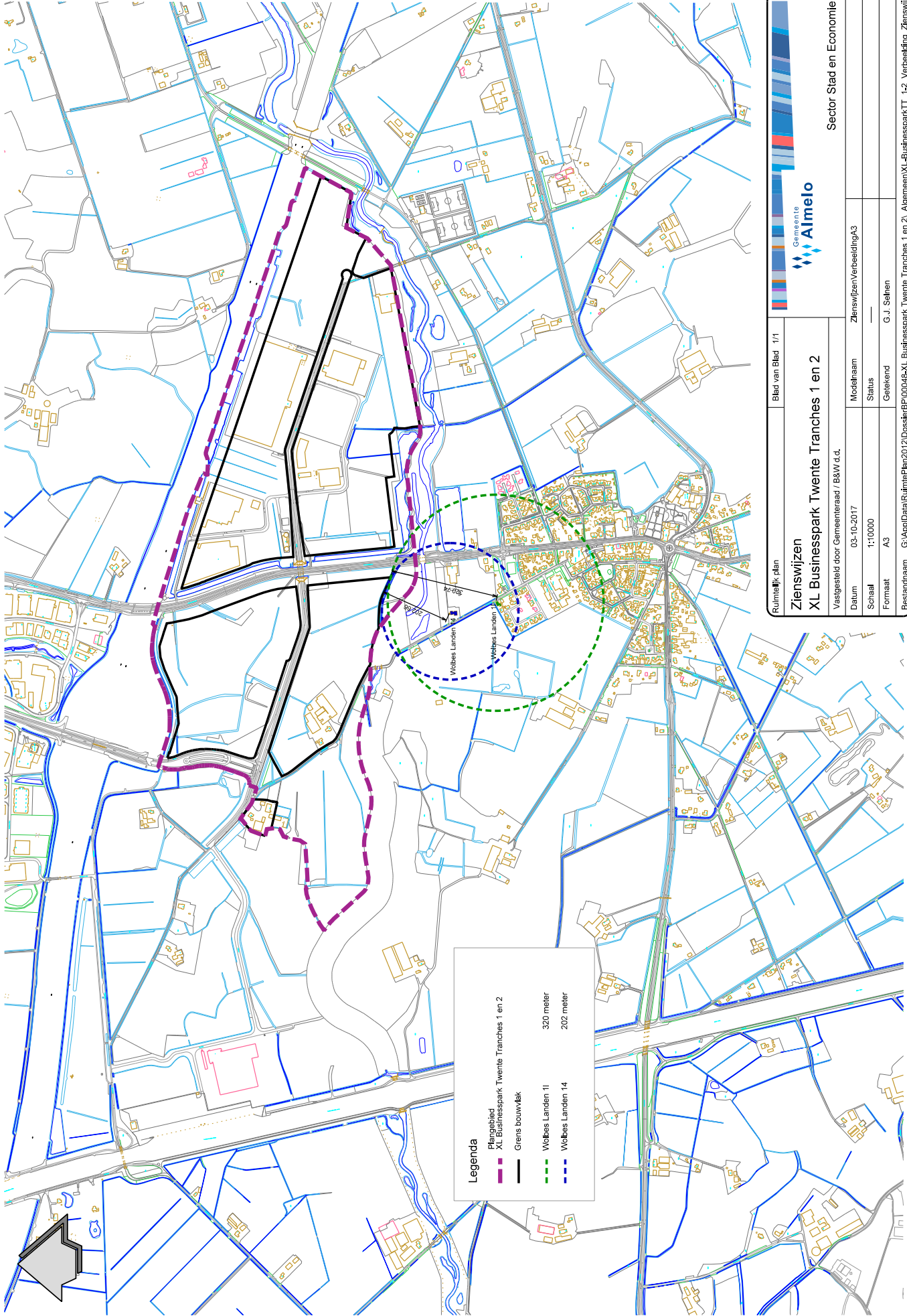
Naar aanleiding van de zienswijzen (diverse overleggen met bewoners van Bornerbroek en de Stichting Dorpsbelang Bornerbroek) wordt het bestemmingsplan gewijzigd:

- De maximale bouwhoogte aan de zuidzijde van Tranche 1 en 2 wordt verlaagd van 18 meter naar 15 meter;
- De maximale bouwhoogte van het nog onbebouwde deel aan de snelweg in Tranche 1 wordt verlaagd van 30 meter naar 25. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan;

Hiermee wordt voor een deel tegemoet gekomen aan de zienswijzen van de appellanten.

Daarnaast worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Aanpassen van het bouwvlak aan de zuidzijde van het plan op de verbeelding, conform het vigerende bestemmingsplan;
- Opnemen van de aanduiding 'Veiligheidszone-Bevi' voor het bestaande bedrijf Vivochem op de verbeelding en in de regels;
- Aanpassing hoofdstuk 3 van de toelichting (ladder voor duurzame verstedelijking en provinciaal beleid), inclusief toevoeging van relevante onderzoeken als bijlage;
- Inpassen bestaande risicovolle inrichting Vivochem aan de Darwin 5 op de verbeelding met de aanduiding 'veiligheidszone _Bevi 10-6' en in artikel 3.1.i
- Verwerking actualisatie van het waterhuishoudkundig plan bij de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.4.1.



Legenda

| | |
|---|-----------|
| Plangebied XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2 | 320 meter |
| Grens bouwvlak | 202 meter |
| Wobes Landen 11 | |
| Wobes Landen 14 | |

Ruimtelijk plan

Bled van Blad 1/1

Gemeente Almelo

Sector Stad en Economie

Zienswijzen XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2

Vastgesteld door Gemeenteraad / B&W d.d.

| | | | |
|--------------|--|--------------------------|--------------|
| Datum | 03-10-2017 | ZienswijzenVerbeeldingA3 | |
| Schaal | 1:10000 | Status | |
| Formaat | A3 | Getekend | G. J. Seinen |
| Bestandsnaam | G:\App\Data\RuimtePlan\2012\DossierEP\00046-XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2\AlgemeenXL-BusinessparkT_1_2_Verbeelding_ZienswijzenVerbeeldingA3 | | |