

SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN USSELER ES 2008, ONTWERP- EXPLOITATIEPLAN USSELER ES 2008 EN MER BEDRIJVENPARK USSELER ES

[geanonimiseerde versie op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens]

Dossiernummer: 20070132 BWT

Het ontwerp-bestemmingsplan Usseler Es 2008, ontwerp-exploitatieplan Usseler Es 2008 en MER Bedrijvenpark Usseler Es heeft vanaf 12 november 2009 tot en met 23 december 2009 ter inzage gelegen. Er zijn 18 zienswijzen ingediend.

Door de volgende personen / instanties is een zienswijze ingediend:

I . t/m XVIII [...]

Ontvankelijkheid

De termijn van terinzagelegging liep van 12 november 2009 tot en met 23 december 2009. Binnen die termijn konden zienswijzen worden ingediend. Het grootste gedeelte van de ingekomen zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn van terinzagelegging. De zienswijze nr. XIII van [...] is gedateerd d.d. 22 december 2009 en is ingeboekt bij de gemeente d.d. 24 december 2009. De enveloppe met poststempel is bij de gemeente in het ongereede geraakt, maar met toepassing van de verzendtheorie mag worden aangenomen dat de brief uiterlijk 23 december 2009 is verzonden en is ontvangen d.d. 24 december 2009. De zienswijze nr. XIV van [...] is gedateerd 22 december 2009. Deze brief is ingeboekt bij de gemeente d.d. 28 december 2009. De enveloppe met poststempel is bij de gemeente in het ongereede geraakt, maar met toepassing van de verzendtheorie en met inachtneming van het gegeven dat tijdens 1e Kersdag 25 december 2009 niet gewerkt werd bij de gemeente kan worden aangenomen dat de brief uiterlijk 23 december 2009 is verzonden.

De zienswijze nr. XVII van [...] is gedateerd 26 december 2009. Deze brief is ingeboekt bij de gemeente d.d. 4 januari 2010. Betrokkene noemt redenen op waarom de brief te laat is ingediend. De brief is gedateerd na afloop van de terinzageleggingstermijn. Hierdoor is voldoende aannemelijk dat de zienswijze niet tijdig is ingediend en derhalve niet-ontvankelijk is.

De overige binnengekomen zienswijzen zijn op tijd binnengekomen en zijn op dat punt ontvankelijk.

In het navolgende worden de ingekomen zienswijzen samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien.

I. [...]

Samenvatting reactie:

1. In de gesprekken die [...] met vertegenwoordigers van de gemeente Enschede hebben gehad is toegezegd dat in het bestemmingsplan rekening zou worden gehouden met uitbreiding van de bedrijfsgebouwen. Op de bestemmingsplankaart is een bebouwingspercentage aangegeven van 15% waarmee een zware rem wordt gezet op de te bebouwen meter². Indien het bebouwingspercentage van 15% blijft gehandhaafd kan het bedrijf niet uitbreiden. Dit is niet conform de afspraken die met de gemeente Enschede zijn gemaakt. De indieners van de zienswijze willen dat het bebouwingspercentage voor hun perceel drastisch wordt aangepast.
2. Verder wijzen de indieners van de zienswijzen erop, dat op de bestemmingsplankaart een maximum bouwhoogte is aangegeven van 10 meter. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat deze maximale bouwhoogte aangepast moet worden. Dit, omdat de hoogte van het bestaande pand reeds hoger is dan 10 meter.
3. De indieners van de zienswijzen verzoeken om hun woning, die nu is bestemd als bedrijfswoning, te veranderen in een bestemming voor een "normale woning" met de bestemming "Wonen".

Gemeentelijk commentaar:

- ad 1. In het ontwerp-bestemmingsplan Usseler Es 2008 is in tegenstelling tot wat de indieners van de zienswijze schrijven wel rekening gehouden met de geplande uitbreiding van het bedrijf volgens het conceptbouwplan dat is overhandigd. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1996 bedraagt het perceel 4.340 m² waarvan 12% mag worden bebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan Usseler Es 2008 is het perceel vergroot naar 4.420 m² en is het bebouwingspercentage verhoogd naar 15%. In totaal zijn de bebouwingmogelijkheden verhoogd met 142 m². De uitbreidingsplannen kunnen daarom worden gerealiseerd.
- ad 2. Voor het gebied van de Usseler Es is voor de gebouwen, die kunnen worden gebouwd in de nieuwe erven met de bestemming "Bedrijf" en bij de bestaande erven met de bestemming "Bedrijf - Erf" overal een maximale bouwhoogte van 10 meter toegepast. Voor bestaande bebouwing (zoals het huidige bedrijfspand van de indieners van de zienswijzen) wordt een uitzondering gemaakt in de planregels. Nieuwbouw (en uitbreiding) van het bedrijfsgebouw moet echter voldoen aan de maximale bouwhoogte van 10 meter. Om die reden wordt de bouwhoogte van 10 meter niet aangepast. Echter abusievelijk is een dergelijke bepaling in artikel 4 "Bedrijf" niet vermeld. Artikel 4 wordt aangevuld met het sublid 4.2.6 met de titel "Bestaande bebouwing" en wordt als zodanig in de planregels opgenomen .
- ad 3. Er is sprake van een bedrijf met de bestemming "Bedrijf". Binnen deze bestemming kunnen bedrijven worden gevestigd volgens de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten voor Bedrijventerreinen (bijlage 3). Een woning met de bestemming "Wonen" kan in bepaalde gevallen belemmeringen opleveren vanwege de milieuwetgeving (met name vanwege de geluidaspecten). Een bedrijfswoning behoeft in verband met de milieuwetgeving aan minder voorwaarden te voldoen. Doordat de woning gerelateerd is aan het bedrijf wordt de woning als een bedrijfswoning aangemerkt.

De zienswijze wordt in zoverre gedeeld inzake de maximale bouwhoogte dat de planregels worden aangepast door het opnemen in artikel 4 van het sublid 4.2.6 "Bestaande bebouwing". Op dit punt wordt het bestemmingsplan aangepast. Voor het overige wordt de zienswijze niet gedeeld.

II. [...]

Samenvatting reactie:

1. De indieners van de zienswijze schrijven, dat op twee percelen van hun eigendom (waaronder het huisperceel), zijnde de percelen kadastraal aangeduid met [...], een aanwijzing o.g.v. de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) is gelegd. Dit, in verband met het plangebied Usseler Es. Deze gronden zullen volgens de indieners van de zienswijze in de toekomst worden bestemd als industrieterrein, en daarom zullen zij bij de onteigening van de gehele percelen genoodzaakt zijn op zoek te gaan naar een nieuwe woonlocatie en bij onteigening van een gedeelte van deze percelen worden geconfronteerd met een aanzienlijke waardevermindering van het overblijvende. Volgens de indieners van de zienswijze wordt de waardevermindering absoluut niet gecompenseerd door de "in de krant" genoemde meter²-prijs voor de percelen die de gemeente Enschede reeds heeft aangekocht van (merendeels) projectontwikkelaars.
2. De indieners van de zienswijze schrijven, dat [...] eeuwenlang in het bezit is geweest van [...] en dat wil de familie graag zo houden.
3. De indieners van de zienswijze vragen zich af of de noodzaak tot het realiseren van de nieuwe bestemming voldoende is onderzocht en of er bewezen kan worden dat de uitvoering van de nieuwe bestemming van groter belang is dan de handhaving van de huidige bestemming, de huidige bebouwing, en hun huidige woongenot.

Gemeentelijk commentaar:

- ad 1. De WVG is gevestigd op de percelen [...]. Wat betreft sectie nummer [...] dient te worden vermeld dat slechts op een gedeelte van perceel sectie [...] de WVG rust. De woning met omliggend erf valt niet onder de WVG. Op de WVG kaart is dit aangegeven. De gemeente gaat momenteel nog uit van minnelijke verwerving van de gronden waarop de WVG is gevestigd. Mocht tussen partijen geen overeenstemming worden bereikt dan zal tot onteigening, van de onder de WVG vallende gronden, worden overgegaan. In de onteigeningswet wordt uitgebreid bepaald op welke wijze de indieners van de zienswijze in dat geval schadeloos worden gesteld. Deze waarde wordt bepaald door deskundigen die door de rechtbank worden aangewezen. Wat betreft de achterblijvende woning met erf, deze zal niet in een eventuele onteigening worden meegenomen. Mocht, gelet op het bestemmingsplan, deze woning in waarde verminderen dan kan een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade ingevolge artikel 6.1 Wro worden ingediend, tenzij deze reeds bij de onteigening is meegenomen als zijnde "waardevermindering overblijvende".
- ad 2. Het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" maakt het mogelijk dat [...] bewoond kan blijven.
- ad 3. De noodzaak voor de realisering van het bedrijventerrein Usseler Es is uitvoerig onderzocht. In hoofdstuk 2 "Behoeftte nieuw bedrijventerrein en Locatiekeuze" en hoofdstuk 4 "Planologisch Beleidskader" van de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid stil gestaan bij deze noodzaak. Diverse (economische) onderzoeksrapporten liggen hieraan ten grondslag. Met behulp van verschillende methoden (onder meer SER-ladder) is gekeken naar de behoefte aan werklocaties. Ook is getoetst aan de Rijks- en provinciaal en regionaal beleid (MER Stadsgewest 1995, Streekplan 2000, Omgevingsvisie 2009) en is mede een relatie met Duitsland gelegd. Verder is voor deze ontwikkeling van een bedrijvenpark een Milieueffectrapport (MER) opgesteld.

In deze MER is ingegaan op de onderbouwing van de locatiekeuze op regionaal niveau, de behoefteraming van het bedrijventerrein op regionaal niveau, de beschrijving van effecten op landschap en cultuurhistorie en de mogelijke maatregelen op de nieuwe locatie om milieueffecten te beperken en te voorkomen, met een accent op de landschappelijke invulling. Deze locatie en de keuze van de bestemming is daarom met de nodige zorgvuldigheid voorbereid.

De zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, MER en/of exploitatieplan.

III. [...]

Samenvatting reactie:

1. Op de bestemmingsplankaart is de woning van de voormalige boerderij en de tweede bedrijfswooning ([...]) opgenomen in één bestemmingsvlak met de aanduiding "W" en "2". In de legenda van de plankaart is deze bestemming omschreven als "Wonen" met een aanduiding "maximaal 2 wooneenheden". Opgemerkt wordt dat de aanduiding "wooneenheden" niet terug te vinden is in de begrippenomschrijving.
2. Het is niet correct om beide woningen in één bestemmingsvlak te bestemmen. Van oudsher zijn de woningen twee afzonderlijke woningen en dienen beide woningen afzonderlijk op de plankaart te worden opgenomen met de bestemming "Wonen".
3. Vanuit de planologische mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt is het evident, dat de gehele boerderij wordt aangemerkt als woning. De bestemming "Wonen" dient dus niet beperkt te blijven tot het zogenoemde "voorhuis".
4. De indiener van de zienswijze verzoekt om verplaatsing van een tweede (bedrijfs)woning in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Middels een bijgevoegde tekening is een locatie aangeduid, ongeveer 60 meter vanaf de huidige woning. In de bij het bestemmingsplan behorende beschrijving van de in het plangebied aanwezige boerenerven (bijlage 19, het Oversticht), is aangegeven dat het wenselijk is om de tweede dienstwoning te verwijderen. Deze maatregel komt de indiener van de zienswijzen niet onrealistisch voor. De woning dient dan wel op het eigendom van de huidige eigenaar te worden herbouwd.
5. Met de bestemming "Bedrijf - Erf" kan worden ingestemd maar met de voorgestelde begrenzing niet. De begrenzing van het bouwperceel is niet correct op de bestemmingsplankaart weergegeven. Een belangrijk deel van de reeds aanwezige bebouwing is niet in de bestemming "Bedrijf - Erf" opgenomen. Daarnaast is het bouwvlak zeer nauwsluitend om slechts een deel van de bestaande gebouwen gelegd zodat er hoegenaamd geen ruimte is voor eventuele additionele ontwikkelingen. Verzocht wordt om het bestemmingsvlak "Bedrijf - Erf" uit te breiden en op de bestemmingsplankaart op te nemen, zoals gearceerd is aangegeven op een kaartje dat als bijlage 1 bij de zienswijze is gevoegd. De grens van het bestemmingsvlak wordt dan gelijk aan de omlijning van het bouwperceel.
6. Aan de noordzijde van het eigendom en deels erover wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd voor de kleinere bedrijventerrentjes in de krans. De ontsluitingsweg komt als een parallelweg langs de Westerval te liggen. Tussen de ontsluitingsweg en de Westerval is een groenstrook opgenomen. De indieners van de zienswijze stellen voor om langs de nieuwe weg een groenstrook op te nemen op de bestemmingsplankaart, zoals is aangegeven op de tekening nr. 2 die als bijlage bij de zienswijze is gevoegd. Voorgesteld wordt om een groenstrook van 20 meter aan te leggen. Het ligt in de rede dat de gemeente de voor die groenstrook benodigde grond van de eigenaren verwerft.

7. De cultuurgronden die in eigendom zijn van [...] zijn bestemd als “Agrarisch - Stadsrandzone”. In de bestemmingsomschrijving (regels artikel 3.1, lid a.1) staat, dat deze gronden bedoeld zijn voor het weiden van vee en de exploitatie van grondgebonden agrarische bedrijven. Het huidige gebruik bestaat gedeeltelijk uit het telen van maïs voor het vee van de pachter van de grond. De indiener van de zienswijze is van mening dat het telen van maïs valt binnen de omschrijving “exploitatie van grondgebonden agrarische bedrijven”. Indien de gemeente deze mening deelt, zien de indieners van deze zienswijze graag een bevestiging daarvan. Indien het telen naar de mening van de gemeente niet is toegestaan op grond van de bestemmingsomschrijving, maken de indieners van de zienswijzen daartegen bezwaar.

Gemeentelijk commentaar:

- ad 1. Aan artikel 1 Begrippen wordt het begrip “wooneenheid” toegevoegd. Onder wooneenheid wordt verstaan, “een gebouw, dat één of meer woningen bevat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden”.
- ad 2. De planologische regeling maakt het mogelijk dat twee afzonderlijke woningen binnen het bestemmingsvlak en bouwvlak kunnen gerealiseerd. Er kunnen twee wooneenheden binnen het bestemmingsvlak (in het bouwvlak) met de bestemming “Wonen” worden gebouwd. Volgens de definitie van “wooneenheid” (zie: ad 1) is een wooneenheid “een gebouw, dat één of meer woningen bevat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd”. Binnen het bestemmingsvlak kunnen twee wooneenheden worden gerealiseerd en derhalve ook twee woningen. Het is volgens de bestemmingsplansystematiek niet noodzakelijk om voor elke woning ([...]) afzonderlijk een bestemming “Wonen” toe te kennen.
- ad 3. De woning van de voormalige boerderij is gelegen aan de oostzijde van het gebouw [...]. De wens om de voormalige stal (westzijde gebouw [...]) een woonbestemming te geven is niet mogelijk vanwege de maximaal toegestane hogere grenswaarde inzake geluid. De Westerval is een autoweg, hierdoor moet het gebied binnen de bebouwde kom dat is gelegen binnen de zone van de weg gezien worden als buitenstedelijk. Voor een eventuele uitbreiding van de woning van de voormalige boerderij met de voormalige stal ([...]) geldt een maximale hogere waarde van 53 dB (art 83 lid 1 Wgh). De 58 dB contour van de Westerval loopt door de voormalige stal. De geluidsbelasting zal tussen de 58 en 63 dB zijn gelegen. Uitbreiding van de woning [...] met de voormalige stal is derhalve niet mogelijk. Bij een eventueel concreet nieuw (bouw)plan kan nader bekeken worden of een herziening van het bestemmingsplan tot de mogelijkheden behoort. Vooralsnog behoudt alleen het voorhuis de bestemming “Wonen”.
- ad 4. Juist is, dat in het onderzoeksrapport van het Oversticht (bijlage 19 van de plantoelichting) wordt gesteld dat de genoemde tweede dienstwoning ([...]) niet past in het cultuurhistorische ensemble van gebouwen en dat in dit rapport wordt aanbevolen om deze woning te verwijderen. Een eventuele verplaatsing van een gebouw moet echter wel passen in de oorspronkelijke bebouwingswijze van het erf zowel wat betreft situering als verschijningsvorm. De aangegeven locatie langs de Harberinksweg past daar niet in. Tevens zal vanwege de geluidscontour van de Westerval middels een akoestisch onderzoek nader bekeken dienen te worden of medewerking aan een dergelijk verzoek kan worden verleend. De gemeente stelt voor de huidige situatie te bestemmen en belanghebbende te verzoeken om in overleg tot een bouwplan te komen en na wederzijdse goedkeuring tot een planherziening over te gaan, waarbij ook een eventuele uitbreiding van het bestemmingsvlak / bouwvlak wordt meegenomen.

- ad 5. Tegen het uitbreiden van het bestemmingsvlak "Bedrijf – Erf", zoals aangegeven op bijlage 1 van de zienswijze, is op zich geen bezwaar waardoor de grenzen van het erf en de bestemming samen vallen. Het bouwvlak is echter zodanig bepaald dat, indien een bestaand gebouw wordt vervangen of een nieuw gebouw wordt toegevoegd, dit past in de cultuurhistorische bebouwingwijze van dit erf. Ondergeschikte bouwsels zoals een kippenhok e.d. aan de zijde van het woongedeelte van de boerderij passen in het oorspronkelijke beeld, maar liggen buiten het bebouwingvlak en vallen onder het overgangsrecht. Gezien de eerdere opmerkingen over de bestemming "Wonen" (ad 2.), de geluidscontour van de Westerval (ad 3.) en de locatie tweede woning (ad 4.) wordt voorgesteld om de huidige situatie te bestemmen en belanghebbende te verzoeken om in overleg tot een (bouw-)plan te komen en na wederzijdse goedkeuring eventueel tot een afzonderlijke planherziening over te gaan.
- ad 6. In de bestemming "Agrarisch - Stadsrandzone" is het toegestaan om een houtwal aan te leggen met een maximale breedte van 10 meter. De eigenaar kan geheel zelfstandig en bij recht een dergelijke houtwal aanleggen. De gemeente heeft op de aangegeven locatie er bezwaar tegen dat een dergelijke houtwal van 20 meter breed, zoals voorgesteld, wordt aangelegd op kosten van de gemeente. Ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe bedrijfskavels in de Westkrans van het bedrijventerrein wordt de bestaande Keuperweg aan de noordzijde verlengd evenwijdig aan de Westerval en vervolgens aangetakt aan de nieuwe rondweg om de bolling. De laanbeplanting langs de Keuperweg wordt aangevuld en voortgezet langs het nieuwe noordelijke deel van de weg. Hierdoor zal deze lusvormige weg in de Westkrans overal een zelfde wegprofiel met laanbeplanting krijgen. Het vervangen van een deel van de eikenlaanbeplanting door een houtwal past niet in het gewenste eenduidige beeld van deze weg. Om deze reden bestaat er geen aanleiding om een aanduiding voor een houtwal op de plankaart op te nemen en is er geen behoefte om deze aangewezen gronden aan te kopen.
- ad 7. Het telen van maïs voor het vee valt onder het begrip "grondgebonden agrarisch bedrijf", volgens artikel 1 "Begrippen".

De zienswijze wordt in zoverre gedeeld dat het begrip "wooneenheid" wordt toegevoegd aan artikel 1 "Begrippen". Op dit punt wordt het bestemmingsplan aangepast. Voor het overige wordt de zienswijze niet gedeeld.

IV. [...]

Samenvatting reactie:

1. Volgens de indieners van de zienswijze is het bestemmingsplan gemaakt om bedrijven zoveel mogelijk vrijheid te geven en zo min mogelijk beperkingen op te leggen. Het MER is volgens de indieners van de zienswijzen gemaakt om het realiseren van het plan te waarborgen en is niet objectief. De werkelijkheid is uit het oog verloren als gevolg van ambities en scoringsdrift.
2. Een toename van geluidsoverlast op hun woning wordt gevreesd door de ligging van het bedrijventerrein, de komst van de bedrijven met bijbehorende technische installaties en machines, toename van verkeersbewegingen, verbreding van de Ussele rondweg en afsluiting van de Geerdinkweg.
3. Gevreesd wordt het ontstaan van geuroverlast, doordat bedrijven toegelaten worden, zoals industriële broodbakkerijen en fotochemische bedrijven. Volgens de indieners van de zienswijze is de wind overwegend westelijk waardoor de geur altijd met de wind mee hun richting op komt.

4. Voorts is sprake van horizonvervuiling als gevolg van de toegestane maximale bouwhoogte in combinatie met het bouwen op de bolling van de es, waardoor bedrijfsgebouwen ver boven het niveau van de Usselerrondweg zullen uitsteken.
5. Ook wordt gevreesd voor stofoverlast door de uitstoot van installaties, al of niet voorzien van filterinstallaties. Door de bouw op de bolling zal het stof ver komen, ondersteund door de westenwind.
6. De indieners van de zienswijze verwachten ook een toename van verkeersoverlast door het woon-werkverkeer, de verbreding van de Usselerrondweg tot vier rijstroken en afsluiting van de Geerdinkweg.
7. Langdurige overlast wordt verwacht door de bouwactiviteiten en vanwege onvoldoende infrastructuur.
8. Volgens de indieners van de zienswijze is het bestemmingsplan erop gericht om zo weinig mogelijk beperkingen op te leggen aan bedrijven. Dit, omdat, indien de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, er niet iets anders gebouwd mag worden dan wat in het bestemmingsplan staat. Tevens staat in brochures van de gemeente dat "het van de markt afhangt wat voor bedrijven er komen".
9. Het ontbreekt bij de gemeente aan een hoog ambitieniveau om de genoemde overlast voor bewoners uit te sluiten.
10. De financiële onderbouwing van het exploitatieplan gaat uit van veel te rooskleurige uitgangspunten. Dit zal er toe leiden, dat de financiële doelstellingen niet worden gehaald.
11. De beste duurzaamheid wordt bereikt door samenwerkende Twentse gemeenten, het landschap van de Usseler Es onaangetast te laten en de bestaande industrieterreinen, waar veel leegstand van gebouwen is en veel onbebouwde grond is – vaak door ondernemers gedurende lange tijd geclaimd en niet benut – te revitaliseren en te ontwikkelen.

Gemeentelijk commentaar:

- ad 1. Voor de bepaling van de locaties (bestemming) van de verschillende bedrijven op de Usseler Es is gebruik gemaakt van de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (2009) en maakt de lijst van bedrijfstypen en twee staten van bedrijfsactiviteiten onderdeel uit van de planregels (bijlage 2 t/m 4 van de planregels). In deze handreiking wordt specifiek ingegaan op het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en van gevoelige functies, zoals wonen, nabij bedrijven. Naast een omschrijving van de bedrijfstypen is in de publicatie aangegeven tot welke milieucategorie het desbetreffende bedrijfstype wordt gerekend, alsmede welke minimale richtafstand tot gevoelige functies geldt. De genoemde richtafstanden zijn indicatief en gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning met een verblijfsfunctie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De VNG-publicatie is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen of om woningbouw af te stemmen op bestaande bedrijventerreinen.
- Bij de beoordeling van de milieubelasting van een bedrijf of een voorziening (feitelijke milieuhinder) dient te worden gelet op de volgende aspecten:
- potentiële geur-, stof-, geluid- of trillingshinder;
 - lucht-, water- of bodemverontreiniging;
 - visuele hinder;
 - verkeersaantrekkende werking;
 - het al dan niet continue karakter van de activiteit;
 - externe veiligheid (gevaar).

De Lijst van Bedrijfstypen en de twee Staten van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 t/m 4 van de planregels) vormen het middel voor het uitvoeren van een toets of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de planregels binnen een bepaalde bestemming toelaatbaar is. Daarnaast kunnen via de milieuregelgeving aanvullende randvoorwaarden worden opgelegd. Bedrijven die zich willen vestigen dienen te voldoen aan de geldende milieuwetgeving en een milieuvergunning aan te vragen waarin deze aspecten beoordeeld zullen worden, of een melding te doen waarbij zij gehouden zijn aan algemeen geldende voorschriften. In het MER wordt beschreven welke milieueffecten optreden bij het realiseren van het bedrijventerrein teneinde het milieupaspect in de planvorming c.q. de besluitvorming een volwaardige plaats te kunnen geven. Door de Commissie m.e.r. wordt een toetsingsadvies uitgebracht waarin de kwaliteit en objectiviteit van het MER wordt beoordeeld. Hierbij neemt de Commissie m.e.r. ook de zienswijzen, die in de bestemmingsplanprocedure zijn ingediend, in ogenschouw.

- ad 2. Zoals reeds onder ad 1. is gesteld, zijn in de planregels een lijst van bedrijfstypen en twee staten van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Voor wat betreft het geluid dienen de richtlijnen in acht te worden genomen ten opzichte van een woonwijk zoals de aangrenzende wijk 't Zwering. De toegedachte bestemmingen voldoen hieraan. De geluidsbelasting is uitgebreid onderzocht en gemodelleerd en op basis daarvan zijn diverse maatregelen getroffen. De bestemmingen voor bedrijven zijn in verschillende milieuzones verdeeld en er wordt een geluidzone van 50dB(A) rondom het industrieterrein vastgesteld. Binnen deze zone is geen geluidgevoelige bebouwing (bijvoorbeeld een woning) toegestaan. Deze zone is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Usseler Es 2008". De woning van de indieners van de zienswijze en de wijk 't Zwering valt buiten deze geluidzone. De woning is op meer dan 650 meter van de zonegrens van het industrieterrein Usseler Es gelegen. Gezien de grote afstand tot het industrieterrein en de dichterbij de woning gelegen Haaksbergerstraat en Usselerrondweg zal het geluid bij de woning bepaald worden door wegverkeer en niet door industrielawaai. In het kader van het MER is gekeken naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeer buiten het plangebied. Ten gevolge van het bestemmingsplan Usseler Es 2008 zal ter hoogte van de woning de verkeersintensiteit op de Haaksbergerstraat en Usselerrondweg met minder dan 10% toenemen. Veranderingen in de verkeersintensiteit tot ca. 10% hebben echter nagenoeg geen invloed op de geluidsbelasting (toename minder dan 1 dB). De Usselerrondweg wordt alleen ter hoogte van het kruispunt met de Josink Es en Usseler Es voorzien van extra rijstroken. Voor het rechtdoorgaande verkeer komen er twee voorsorteervakken. Deze uitbreiding van het wegprofiel is noodzakelijk om het verkeer bij de plaatsing van verkeerslichten binnen een acceptabele wachttijd af te kunnen wikkelen. Van onaanvaardbare geluidsoverlast is geen sprake.
- ad 3. Zoals reeds onder ad 1. is gesteld, zijn in de planregels een lijst van bedrijfstypen en twee staten van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Voor wat betreft geur dienen de richtlijnen in acht te worden genomen. Bedrijven die zich willen vestigen dienen te voldoen aan de geldende milieuwetgeving en een milieuvergunning aan te vragen waarin deze aspecten beoordeeld zullen worden, of een melding te doen waarbij zij gehouden zijn aan algemeen geldende voorschriften.
- ad 4. De integratie van het bedrijventerrein Usseler Es in het bestaande landschap is een belangrijk doel. Daarenboven wordt ook door de inrichting van het bedrijventerrein zelf en in de omgeving daarvan (in de west- en oostkrans) een aanzienlijke toevoeging aan het bestaande landschap gedaan door onder meer nieuwe waterelementen als greppels en wadi's, nieuwe laanbeplanting en houtwallen en door singelbeplanting rondom nieuwe bedrijfserven aan te leggen. De schaal van bedrijfskavels, gebouwen, infrastructuur en de rationele verkaveling, die nodig is voor een doelmatig bedrijventerrein, past uitstekend op de Bolling. De maximale bebouwingshoogte is afgestemd op een functioneel gebruik van de bedrijfsgebouwen.

De openheid gaat daarbij weliswaar verloren, maar de unieke landschappelijke onderlegger vormt de basis voor het nieuwe unieke ontwerp voor het bedrijventerrein. Het huidige landschapsbeeld verandert weliswaar, maar van onaanvaardbare situatie, horizonvervuiling, is geen sprake.

- ad 5. Zoals reeds onder ad 1. is gesteld, zijn in de planregels een lijst van bedrijfstypen en twee staten van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Voor wat betreft stof dienen de richtlijnen in acht te worden genomen. Bedrijven die zich willen vestigen dienen te voldoen aan de geldende milieuwetgeving en een milieuvergunning aan te vragen waarin deze aspecten beoordeeld zullen worden, of een melding te doen waarbij zij gehouden zijn aan algemeen geldende voorschriften. Van onaanvaardbare stofoverlast is geen sprake.
- ad 6. Door de ontwikkeling van de Usseler Es neemt de verkeersintensiteit op de Haaksbergerstraat en op de Usselerrondweg toe. Door het kruispunt Usselerrondweg/Josink Esweg/Usseler Es te reconstrueren wordt op dit kruispunt een goede verkeersafwikkeling gegarandeerd. Het kruispunt wordt voorzien van verkeerslichten en van voldoende voorsorteervakken. Daarnaast wordt de doorstroming op de Afinkstraat verbeterd door de verdubbeling van de Auke Vleerstraat. Met name door de reconstructie van de kruispunten met de Windmolenweg/H. ter Kuilestraat en Westerval wordt de capaciteit van de kruispunten vergroot, waardoor de doorstroming op de Afinkstraat verbeterd wordt. Ook op het kruispunt Usseler Es/Haaksbergerstraat worden verkeerslichten geplaatst en voldoende voorsorteervakken aangelegd, waardoor een goede doorstroming is gewaarborgd.
- Door de waarschijnlijke omlegging van de N18 neemt de verkeersdruk op de N18 ter hoogte van het plangebied met 35 tot 40% af. Daarnaast neemt hierdoor de verkeersdruk op de route Usselerrondweg - Afinkstraat met 5 tot 10% af. De verkeersstroom vanuit de Achterhoek richting de Westerval en de Auke Vleerstraat wikkelt zich in dat geval immers via de omgelegde N18 af. Hierdoor verbetert de verkeersafwikkeling op beide routes aanzienlijk. Ook op het kruispunt Usselerrondweg/Haaksbergerstraat neemt de verkeersdruk door de waarschijnlijke omlegging van de N18 af, waardoor de doorstroming op dit kruispunt verbetert. Dit neemt echter niet weg dat de gemeente Enschede er naar streeft om dit kruispunt in de toekomst van extra capaciteit te voorzien. De bestaande afwikkelingsproblemen op dit kruispunt worden echter veroorzaakt door de bestaande verkeersdruk en de autonome groei van het verkeer. Oplossingen voor de verkeerproblematiek op dit kruispunt maken dan ook geen deel uit van de ontwikkeling van de Usseler Es.
- De Usselerrondweg wordt alleen ter hoogte van het kruispunt met de Josink Es en Usseler Es voorzien van extra rijstroken. Voor het rechtdoorgaande verkeer komen er twee voorsorteervakken. Deze uitbreiding van het wegprofiel is noodzakelijk om het verkeer bij de plaatsing van verkeerslichten binnen een acceptabele wachttijd af te kunnen wikkelen. In de huidige situatie heeft de Usselerrondweg voorrang op de aansluitende wegen en is het kruispunt niet van verkeerslichten voorzien. Het kruispunt vormt daarmee geen barrière voor het rechtdoorgaande verkeer op de Usselerrondweg. Door de plaatsing van de verkeerslichten ontstaat er voor het doorgaande verkeer op de Usselerrondweg, ten opzichte van de bestaande situatie, wel een extra barrière. De reistijd op de Usselerrondweg neemt met de ontwikkeling van de Usseler Es dan ook niet af. De verbreding van het wegprofiel ter plaatse van het kruispunt heeft dan ook geen extra verkeersaantrekkende werking tot gevolg.
- Door de afsluiting van de Geerdinkweg onder de Westerval wordt sluipverkeer door het plangebied voorkomen. Dit sluipverkeer zal zich bij afsluiting van de Geerdinkweg moeten verplaatsen via de N18 (Haaksbergerstraat) en de Usselerrondweg. Bij de verkeersmodelberekeningen is met deze hoeveelheid extra verkeer rekening gehouden. De beoogde kruispunten van de Usseler Es met de N18 (Haaksbergerstraat) en de Usselerrondweg worden van verkeerslichten en voldoende voorsorteervakken voorzien om het toekomstige verkeersaanbod te kunnen verwerken.

De verkeerintensiteit op de Usselerrondweg en de Haaksbergerstraat zal toenemen maar door afdoende verkeersmaatregelen zal het toekomstige verkeersaanbod adequaat worden afgewikkeld, zodat de verkeersoverlast tot een minimum wordt beperkt.

- ad 7. De fysieke ontwikkeling van het bedrijventerrein start met het (in fasen) bouwrijp maken van het terrein. Tijdens het bouwrijp maken wordt per fase de volledige infrastructuur (wegennet) aangelegd op het bedrijventerrein inclusief de aansluiting van die infrastructuur op de bestaande infrastructuur (hoofdwegennet) van het gebied. Tijdens het bouwrijp maken van fase 1 wordt de hoofdontsluiting op de Haaksbergerstraat aangelegd (ontsluiting voor fase 1 en 2). Tijdens het bouwrijp maken van fase 3 wordt de hoofdontsluiting op de Usselerrondweg aangelegd. Tijdens de aanleg van de genoemde hoofdontsluitingen zal er gedurende een half jaar sprake zijn van enige verkeershinder op de bestaande infrastructuur in het gebied. Zodra een fase bouwrijp opgeleverd is en de bouwactiviteiten op de kavels beginnen zal er van overlast door bouwverkeer geen sprake zijn omdat dit kan worden afgewikkeld via het definitieve wegennet van het bedrijventerrein en de aansluitingen op het hoofdwegennet van het gebied.
- ad 8. Gemakshalve wordt verwezen naar het reeds gestelde onder ad 1, waarin staat onder welke condities bedrijven zich mogen vestigen op de Usseler Es.
- ad 9. Naast hoofdstuk 2 "Behoeftte nieuw bedrijventerrein en Locatiekeuze" en hoofdstuk 4 "Planologisch Beleidskader" wordt in hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreid stilgestaan bij de ruimtelijke ontwikkeling en stedenbouwkundige ontwikkeling van het gebied Usseler Es. Ook is een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan voor het gebied ontwikkeld. Verder is voor deze ontwikkeling van een bedrijvenpark een Milieueffectrapport (MER) opgesteld. In deze MER is ingegaan op de onderbouwing van de locatiekeuze op regionaal niveau, de behoefteeraming van het bedrijventerrein op regionaal niveau, de beschrijving van effecten op landschap en cultuurhistorie en de mogelijke maatregelen op de nieuwe locatie om milieueffecten te beperken en te voorkomen, met een accent op de landschappelijke invulling. Door het bedrijventerrein in fasen te ontwikkelen en per fase zorg te dragen voor een goede ontsluiting van de infrastructuur van het bedrijventerrein op de hoofdinfrastructuur in het gebied doet de gemeente een maximale inspanning om de overlast voor bewoners in het gebied te minimaliseren.
- ad 10. De financiële onderbouwing van het exploitatieplan is gebaseerd op voorcalculatorische begrotingen vanuit reële uitgangspunten, mede gelet op huidige financiële inzichten. Daarnaast wordt voldaan aan de regels die in de Wro zijn opgenomen. Het exploitatieplan zal jaarlijks worden herzien op basis van voortschrijdend inzicht en werkelijk gerealiseerde cijfers. Het exploitatieplan kent geen financiële doelstelling maar is de resultante van het hiervoor vermelde.
- ad 11. De Twentse gemeenten werken – deels i.s.m. de provincie – al lange tijd samen op onder andere het gebied van afstemming ontwikkeling bedrijvenlocaties (kantoren en bedrijventerreinen), herstructurering, havenontwikkeling en grondbeleid. In hoofdstuk 2 "Behoeftte nieuw bedrijventerrein en Locatiekeuze" en hoofdstuk 4 "Planologisch Beleidskader" van de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid stil gestaan bij de locatiekeuze onder meer in regionaal verband. Diverse (economische) onderzoeksrapporten liggen hieraan ten grondslag. Met behulp van verschillende methoden (onder meer SER-ladder) is gekeken naar de behoefte aan werklocaties. Ook is getoetst aan de Rijks- en provinciaal en regionaal beleid (MER Stadsgewest 1995, Streekplan 2000, Omgevingsvisie 2009) en is mede een relatie met Duitsland gelegd. Verder is voor deze ontwikkeling van een bedrijvenpark een

Milieueffectrapport (MER) opgesteld. In deze MER is ingegaan op de onderbouwing van de locatiekeuze op regionaal niveau, de behoefteraming van het bedrijventerrein op regionaal niveau, de beschrijving van effecten op landschap en cultuurhistorie en de mogelijke maatregelen op de nieuwe locatie om milieueffecten te beperken en te voorkomen, met een accent op de landschappelijke invulling. Deze locatie en de keuze van de bestemming is daarom met de nodige zorgvuldigheid voorbereid. In de gemeente Enschede wordt op meerdere bestaande bedrijventerreinen gewerkt aan revitalisering/ herstructurering in verschillende stadia van ontwikkeling. De grootste opgaven zijn de Zuiderval – een langjarige ontwikkeling waarbij het vooral gaat om transformatie naar woningbouw, onderwijs en kantoren – en het Havengebied. Daarnaast is in de wijk Roombeek sprake van herontwikkeling van de voormalige Grolsch-locatie. De uitgifte is gestart in 2008, en er hebben zich nu circa 7 bedrijven gevestigd. In 2010 komt de locatie Hardick & Seckel op de markt waar kleinschalige bedrijven met een stedelijke klantoriëntatie kunnen bouwen. Hier is sprake van een wachtlijst van gegadigden. Naast herstructurering van terreinen worden ook gebouwen aangepakt. In 2007 is de Spinnerij Oosterveld heropend, een voormalige garensponnerij. Nu zitten in het historische pand kleinschalige bedrijven en biedt het tevens plaats aan culturele en cursusvoorzieningen voor de wijk. Ook het voormalige kantoorgebouw van Grolsch is weer in gebruik. Samen met o.a. de UT wordt hier ruimte geboden aan kennisintensieve bedrijven met bijvoorbeeld laboratoriumbehoefte. Het oude Polaroidpand heeft een voorlopige invulling gekregen met een bedrijf dat een doorstart maakt met Polaroidproducten, de zogenoemde Zwarte Markt en sociale voorzieningen. Herontwikkeling van bestaande terreinen en invulling en voorkomen van leegstaande panden heeft dus absoluut prioriteit bij de gemeente. Onderzoek heeft echter aangetoond dat naast de bestaande ontwikkelingen nog behoefte is aan terrein voor grootschaliger bedrijven in hogere milieucategorieën. Hiervoor wordt de Usseler Es ontwikkeld.

De zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, MER en/of exploitatieplan.

V. [...]

Samenvatting reactie:

1. Het ontwerp-bestemmingsplan “Usseler Es 2008” is niet in overeenstemming met de verplichting volgens artikel 3.1 Wro om zorg te dragen voor een “goede ruimtelijke ordening”. Ten aanzien van de besluitvorming omtrent een “goede ruimtelijke ordening” spelen vele belangen, waarbij economische belangen niet persé de doorslag dienen te krijgen.
2. Voor een groot gebied is de archeologische waarde onvoldoende in beeld gebracht. Het is volstrekt onduidelijk hoeveel gebieden als behoudenswaardig dienen te worden aangemerkt.
3. De voorgestelde maatregelen genoemd in het mitigatie- en compensatieplan, opgesteld door Eelerwoude, zijn niet afdoende. Door de bebouwing van de Usseler Es en de toename van het verkeer en de lichtvervuiling, zal de functionele leefomgeving van de buizerd, kerkuil, steenuil en torenvalk in ernstige mate worden aangetast onder andere doordat zij voor hun voedselvoorziening in belangrijke mate afhankelijk zijn van open terrein.
4. Opgemerkt wordt dat de Rijksoverheid groot belang hecht aan groengebieden en andere recreatiemogelijkheden in c.q. aan de rand van de stad. Het bedrijvenpark Usseler Es komt niet overeen met het beleid van de Rijksoverheid.

5. Volgens de indieners van de zienswijze is er door de concentratie van bedrijventerreinen onvoldoende rekening gehouden met de daarmee gepaard gaande verkeersstromen. Weliswaar worden er voorstellen gedaan die de verkeersdoorstroming moet verbeteren, plannen de bedoeling is om arbeidsintensieve bedrijven aan te trekken zodat een aanzienlijke vergroting van het aantal verkeersdeelnemers zal plaatsvinden, is de verkeerssituatie rond de Westerval en Haaksbergerstraat / Usseleerondweg niet afdoende geregeld.
6. Vraagtekens worden gezet bij de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan "Usseler Es 2008". In deze tijden van economische malaise is het de grote vraag in hoeverre het haalbaar is om een dergelijk gebied te exploiteren. Het gaat om een gebied met een grote natuur- en cultuurhistorische waarde, zodat met de doorgang van het plan extra kosten zullen zijn gemoeid teneinde die belangen te waarborgen. Het is maar de vraag in hoeverre bedrijven bereid zijn extra te betalen voor een "zichtlocatie". Is het vanuit lange termijn beleid niet veel wijzer om oude bedrijventerreinen te moderniseren en opnieuw te gebruiken?
7. De indieners van de zienswijze schrijven, dat aangezien bij het ontwerp-exploitatieplan een groot aantal bijlagen niet openbaar zijn gemaakt, het voor hen niet goed mogelijk is om de economische haalbaarheid van het plan te beoordelen. Ten aanzien daarvan maken zij een voorbehoud.
8. Op voorhand was te voorspellen dat er geen sprake zou zijn van een geldig referendum.

Gemeentelijk commentaar:

- ad 1. Ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn er diverse onderzoeken verricht en is uiteindelijk de afweging gemaakt inzake het toekennen van de bestemmingen. Volgens de verschillende onderzoeken en literatuurstudies zijn diverse thema's aan de orde behandeld die de gewenste toekomstige ontwikkeling rechtvaardigen. Naast de economische belangen is uitvoerig stilgestaan bij de ruimtelijke en functionele karakteristieken en structuur en cultuurhistorie van het gebied, beleidskaders van andere overheden, omgevingsaspecten (o.a. geluid, bodem, lucht, water, externe veiligheid, ecologie, archeologie) en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ook is voor deze ontwikkeling een Milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Voorts is met diverse voorgeschreven partners vooroverleg gevoerd. In de toelichting van het bestemmingsplan is deze integrale belangenafweging neergelegd. Aan de onderzoeksverplichting als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro is voldaan.
- ad 2. Het archeologisch verkennend onderzoek is voor het gehele gebied afgerond. Op de verbeelding (bestemmingsplankaart) zijn enkele gebieden aangemerkt met een archeologische dubbelbestemming of aanduiding. Voor de delen van het plangebied die geen archeologische bestemming of aanduiding kennen op de verbeelding (bestemmingsplankaart) gelden geen archeologische beperkingen. De delen met een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" zijn gebieden of terreinen van hoge archeologische waarde. Dit betekent dat hier de behoudenswaardigheid middels eerder onderzoek is aangetoond. Voor de opgravingen van de behoudenswaardigheden en daarbijbehorende onderzoeken zijn budgetten gereserveerd.
De delen met een aanduiding "Overig - Archeologisch Onderzoeksgebied A" en met de aanduiding "Overig - Archeologisch Onderzoeksgebied B" zijn blijkens verkennend onderzoek gebieden met een archeologische verwachting, maar waar nog geen (of gedeeltelijk) waarderend onderzoek is uitgevoerd en eveneens geen selectie van behoudenswaardige archeologie door het bevoegd gezag heeft plaatsgevonden. In de planregels is hiervoor een bouwverbod opgenomen en de verplichting dat de initiatiefnemer eerst een archeologisch onderzoek dient te verrichten. Naar deze regels wordt gemakshalve verwezen.

- ad 3. Het bureau Eelerwoude heeft uitgebreide mitigerende en compenserende maatregelen voorgeschreven met het rapport "Mitigatie- en compensatieplan Usseler Es" (14 juni 2010). De maatregelen zijn voldoende om de schade te voorkomen en/of te beperken. Deze maatregelen worden voldoende geacht voor het voortbestaan van de soorten. Dit wordt door de Dienst Landelijk Gebied (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit) onderschreven. Het verdwijnen van de openheid van de es, wordt door de deskundigen niet als een ernstige mate van aantasting van de functionele leefomgeving van de betreffende soorten gezien. Het centrale deel van de Usseler Es bestaat vooral uit maïsakkers, deze staan in het algemeen niet bekend als muizenrijke gebieden. De west- en oostkrans zijn beduidend belangrijkere leefgebieden. De teloorgang van foerageergebied door bebouwing en wegeaanleg wordt gemitigeerd door de waarde van de overblijvende delen van het landschap als foerageergebied te verhogen. Met de verlichting wordt spaarzaam omgegaan om verstoring te voorkomen/ te beperken. Voor de westkrans geldt dit in het bijzonder.
- ad 4. In hoofdstuk 4 van de plantoelichting is de ontwikkeling Usseler Es getoetst aan het rijks-, provinciaal en regionale beleid. Het bedrijvenpark Usseler Es is hiermee in overeenstemming. In het kader van het vooroverleg heeft de rijksoverheid over deze ontwikkeling van het bedrijvenpark geen opmerkingen gemaakt.
- ad 5. Door de ontwikkeling van de Usseler Es neemt de verkeersintensiteit op de Haaksbergerstraat en op de Usselerrondweg toe. Door het kruispunt Usselerrondweg/Josink Esweg/Usseler Es te reconstrueren wordt op dit kruispunt een goede verkeersafwikkeling gegarandeerd. Het kruispunt wordt voorzien van verkeerslichten en voldoende voorsorteervakken. Daarnaast wordt de doorstroming op de Afinkstraat verbeterd door de verdubbeling van de Auke Vleerstraat. Met name door de reconstructie van de kruispunten met de Windmolenweg/H. ter Kuilestraat en Westerval wordt de capaciteit van de kruispunten vergroot, waardoor de doorstroming op de Afinkstraat verbeterd wordt. Ook op het kruispunt Usseler Es/Haaksbergerstraat worden verkeerslichten geplaatst en voldoende voorsorteervakken aangelegd, waardoor een goede doorstroming gewaarborgd is. Door de waarschijnlijke omlegging van de N18 neemt de verkeersdruk op de N18 ter hoogte van het plangebied met 35 tot 40% af. Daarnaast neemt hierdoor de verkeersdruk op de route Usselerrondweg - Afinkstraat met 5 tot 10% af. De verkeersstroom vanuit de Achterhoek richting de Westerval wikkelt zich in dat geval immers via de omgelegde N18 af. Hierdoor verbetert de verkeersafwikkeling op beide routes aanzienlijk. Ook op het kruispunt Usselerrondweg/Haaksbergerstraat neemt de verkeersdruk door de waarschijnlijke omlegging van de N18 af, waardoor de doorstroming op dit kruispunt verbetert. Dit neemt echter niet weg dat de gemeente Enschede er naar streeft om dit kruispunt in de toekomst van extra capaciteit te voorzien. De bestaande afwikkelingsproblemen op dit kruispunt worden echter veroorzaakt door de bestaande verkeersdruk en de autonome groei van het verkeer. De verkeerintensiteit op de Usselerrondweg en de Haaksbergerstraat zal toenemen maar door afdoende verkeersmaatregelen te nemen zal het toekomstige verkeersaanbod adequaat worden afgewikkeld, zodat de verkeersoverlast tot een minimum wordt beperkt.
- ad 6. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gebaseerd op voorcalculatorische begrotingen vanuit reële uitgangspunten, mede gelet op huidige financiële inzichten. Hierbij is rekening gehouden met bijzondere aspecten van het gebied de Usseler Es. Mocht de exploitatie zich in positieve dan wel in negatieve zin wijzigen, dan zal dit worden verrekend met de reserve van het Grondbedrijf. In de gemeente Enschede wordt op meerdere bestaande bedrijventerreinen gewerkt aan revitalisering/ herstructurering in verschillende stadia van ontwikkeling.

De grootste opgaven zijn de Zuiderval – een langjarige ontwikkeling waarbij het vooral gaat om transformatie naar woningbouw, onderwijs en kantoren – en het Havengebied. Daarnaast is in de wijk Roombeek sprake van herontwikkeling van de voormalige Grolsch-locatie. De uitgifte is gestart in 2008, en er hebben zich nu circa 7 bedrijven gevestigd. In 2010 komt de locatie Hardick & Seckel op de markt waar kleinschalige bedrijven met een stedelijke klantoriëntatie kunnen bouwen. Hier is sprake van een wachtlijst van gegadigden.

Naast herstructurering van terreinen worden ook gebouwen aangepakt. In 2007 is de Spinnerij Oosterveld heropend, een voormalige garensponnerij. Nu zitten in het historische pand kleinschalige bedrijven en biedt het tevens plaats aan culturele en cursusvoorzieningen voor de wijk. Ook het voormalige kantoorgebouw van Grolsch is weer in gebruik. Samen met o.a. de UT wordt hier ruimte geboden aan kennisintensieve bedrijven met bijvoorbeeld laboratoriumbehoefte. Het oude Polaroidpand heeft een voorlopige invulling gekregen met een bedrijf dat een doorstart maakt met Polaroidproducten, de zogenoemde Zwarte markt en sociale voorzieningen. Herontwikkeling van bestaande terreinen en invulling en voorkomen van leegstaande panden heeft dus absoluut prioriteit bij de gemeente. Onderzoek heeft echter aangetoond dat naast de bestaande ontwikkelingen nog behoefte is aan terrein voor grootschaliger bedrijven in hogere milieucategorieën. Hiervoor wordt de Usseler Es ontwikkeld.

- ad 7. De financiële onderbouwing van het exploitatieplan is gebaseerd op voorcalculatorische begrotingen vanuit reële uitgangspunten, mede gelet op huidige financiële inzichten. Daarnaast wordt voldaan aan de regels die in de Wro zijn opgenomen. De gemeente heeft voldaan aan haar wettelijke verplichtingen inzake publicatie en openbaarheid.
- ad 8. De gemeente Enschede kende sinds 1992 de mogelijkheid om een referendum te organiseren. In de Referendumverordening van 1992 waren alle spelregels, de voorwaarden en procedures voor een referendum opgenomen, waaronder het voorschrift dat minimaal 60% van alle kiesgerechtigden in Enschede hun stem moeten uitbrengen voor een geldige uitslag. Verder zou de uitslag niet rechtstreeks beslissend zijn. Het was aan de gemeenteraad om uiteindelijk een besluit te nemen. In 2001 is er een referendum gehouden over de "Usseler Es", dat door de "Vereniging tot Behoud van Usselo en de Usselers" was aangevraagd. Ruim 30.000 mensen hebben hun stem uitgebracht en daarmee bedroeg het opkomstpercentage ruim 26%. Het referendum werd als geldig beschouwd indien dit opkomstpercentage meer dan 60% zou bedragen. Het gehouden referendum moest dus als ongeldig worden aangemerkt.

De zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, MER en/of exploitatieplan.

VI. Akzo Nobel Industrial Chemicals B.V., Postbus 25, 7550 GC Hengelo, 7550 GC Hengelo.

Samenvatting reactie:

1. De naam "concessie" is oud en moet worden vervangen door "winningsvergunning"
2. In de paragrafen 2.2.1, 2.2.2, 3.1.2 en 7.3.4 staat geschreven "AKZO". Dit moet echter zijn "Akzo Nobel".

Gemeentelijk commentaar:

- ad 1. Dat de term “concessie” wordt gebruikt is de paragrafen 1.7 en 5.1.1. van de plantoelichting, heeft als oorzaak dat in deze paragrafen wordt verwezen naar besluitvorming in januari 2003. In die tijd was de nieuwe Mijnbouwwet nog maar kort van kracht. De term concessie was gebaseerd op de oude Mijnbouwwet (1810) en het was in die tijd de juiste term.
De Toelichting zal in de paragrafen 1.7 en 5.1.1 zodanig worden aangepast, dat op de juiste manier wordt verwezen naar de historische besluitvorming in 2003 en dat toch de nieuwe term “winningsvergunning” zal worden genoemd.
- ad 2. De term “AKZO” in de paragrafen 1.7, 2.2.1, 2.2.2, 3.1.2, 5.1.1 en 7.3.4 wordt vervangen door de juiste naam “Akzo Nobel”.

De zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van de Toelichting van het bestemmingsplan.

VII. [...]

Samenvatting reactie:

1. Volgens het bestemmingsplan is aan de westzijde van het plangebied een nieuwe weg geprojecteerd met de bestemming “Verkeer”. Deze weg loopt parallel aan de Westerval en dient voor de ontsluiting van de nieuwe bedrijfsterreinen in de Westkrans. Om de nieuwe weg aan te kunnen leggen dient de woning [...] te worden verwijderd. Betrokkene kan niet akkoord gaan dat met het bestemmingsplan de mogelijkheid blijft bestaan dat vanaf de nieuwe ontsluitingsweg verkeer van en naar de Harberinksweg kan rijden. Door dit bestemmingsplan wordt betrokkene benadeeld in zijn woongenot door de aanleg van het bedrijventerrein. De wens is om op dit punt het plan aan te passen. Voorgesteld wordt dat ter hoogte van de Harberinksweg, aan de oostzijde van de nieuwe ontsluitingsweg, een strook van circa 10 meter wordt bestemd met de bestemming “Groen”.

Gemeentelijk commentaar:

- ad 1. De nieuwe ontsluitingsweg in de Westkrans, parallel aan de Westerval is bedoeld als ontsluiting voor de nieuwe bedrijfskavels. Hierdoor blijven de huidige landwegen tussen de nieuwe ontsluitingsweg langs de Westerval en de bolling, zoals de Harberinksweg, als ontsluitingsweg voor de direct aanwonenden en voor recreatief langzaam verkeer beschikbaar. In de plannen van de gemeente zal het gebruik voor doorgaand gemotoriseerd verkeer van deze landwegen worden tegengegaan door deze wegen verkeersluw in te richten.
Het is de bedoeling dat de Harberinksweg zo min mogelijk gebruikt wordt door verkeer van en naar de nieuwe bedrijven in de westkrans. Door het verkeersaanbod te beperken blijft de leefbaarheid en verkeersveiligheid op de Harberinksweg op een zo hoog mogelijk niveau. De exacte vorm van de verkeersluwe inrichting is op dit moment nog niet bepaald. Een krap wegprofiel, verkeersdrempels of een wegafsluiting behoren tot de mogelijkheden. De gemeente Enschede wil in een later stadium met alle bewoners van de Harberinksweg overleggen hoe de Harberinksweg het beste verkeersluw ingericht kan gaan worden. Een bestemming “Groen” is daarom niet noodzakelijk op de voorgestelde plaats.

De zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

VIII. [...]

Samenvatting reactie:

1. Doordat een gedeelte van hun eigendom zal worden bestemd als "industrieterrein" wordt hun huidige uitzicht belemmerd. Verder zal er lichtoverlast en geluidsoverlast ontstaan als gevolg van de voorgenomen bebouwing.
2. Van het dorp Usselo worden betrokkenen afgesloten; althans het dorp Usselo zal via een grote omweg voor hen bereikbaar zijn.
3. De indieners van de zienswijze vragen zich af of de noodzaak tot het realiseren van de nieuwe bestemming voldoende is onderzocht en of bewezen kan worden dat de uitvoering van de nieuwe bestemming van groter belang is dan de handhaving van de huidige bestemming.

Gemeentelijk commentaar:

- ad 1. Door het bebouwen van de bolling zal het uitzicht naar de oostzijde wijzigen. De afstand tot de dichtstbijzijnde bedrijfsbebouwing tot opzichte van de woning bedraagt ongeveer 150 meter. Voorts zal de bebouwing rondom de bolling worden voorzien van groenbeplanting.
- Voor wat betreft milieu-aspecten (o.a. geluid, geur, gevaar, stof), dienen de richtlijnen in acht worden genomen. In de planregels zijn een lijst van bedrijfstypen en twee staten van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Bij het bestemmen van de gronden zijn de gevoelige bestemmingen, waaronder de woningen, als uitgangspunt genomen (inwaartse zonerings). Daarnaast dienen bedrijven die zich willen vestigen te voldoen aan de geldende milieuwetgeving en een milieuvergunning aan te vragen waarin deze aspecten beoordeeld zullen worden, of een melding te doen waarbij zij gehouden zijn aan algemeen geldende voorschriften.
- Lichtoverlast zal worden beperkt door de aanplant van bomen langs de wadi rond de bolling en door de plaatsing van de straatverlichting aan de buitenzijde van de rondweg met de lichtbundel gericht naar de binnenzijde.
- Mocht, gelet op het bestemmingsplan, het woongenot verminderen dan kan een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade ingevolge artikel 6.1 Wro worden ingediend.
- Ondanks de gewijzigde omstandigheden is van een onaanvaardbare situatie echter geen sprake.
- ad 2. Door het bestaande sluipverkeer via het westelijke gedeelte van het plangebied wordt de leefbaarheid en verkeersveiligheid sterk aangetast. Om de verkeersveiligheid en leefbaarheid te verbeteren wordt de Keuperweg ter hoogte van het landbouwmechanisatiebedrijf Munsterman afgesloten. Daarmee wordt de sluiproute richting de Marssteden en de Usselerrondweg onmogelijk gemaakt. Voor fietsers en voetgangers blijft de aansluiting bij Munsterman op de N18 (Haaksbergerstraat) wel gehandhaafd. Voor het langzame verkeer neemt de bereikbaarheid dan ook niet af. Met name voor het fietsverkeer zal de verkeersveiligheid op de Keuperweg verbeteren, doordat sluipverkeer geweerd wordt. De bewoners van het westelijke gedeelte van het plangebied kunnen via het nieuwe kruispunt Usseler Es/N18 (Haaksbergerstraat) per auto richting Usselo rijden. Voor de woningen in het westelijke gedeelte van het plangebied levert de afsluiting van de Keuperweg een beperkte omrijafstand op richting Usselo. In de verdere uitwerking van het plan wordt nog gezien of het mogelijk is om bij de afsluiting(en) een uitzondering te maken voor de bewoners van de Usseler Es.

- ad 3. De noodzaak voor de realisering van het bedrijventerrein Usseler Es is uitvoerig onderzocht. In hoofdstuk 2 “Behoeftte nieuw bedrijventerrein en Locatiekeuze” en hoofdstuk 4 “Planologisch Beleidskader” van de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid stil gestaan bij deze noodzaak. Diverse (economische) onderzoeksrapporten liggen hieraan ten grondslag. Met behulp van verschillende methoden (onder meer SER-ladder) is gekeken naar de behoefte aan werklocaties. Ook is getoetst aan de Rijks- en provinciaal en regionaal beleid (MER Stadsgewest 1995, Streekplan 2000, Omgevingsvisie 2009) en is mede een relatie met Duitsland gelegd. Verder is voor deze ontwikkeling van het bedrijvenpark een Milieueffectrapport (MER) opgesteld. In deze MER is ingegaan op de onderbouwing van de locatiekeuze op regionaal niveau, de behoeftebepaling van het bedrijventerrein op regionaal niveau, de beschrijving van effecten op landschap en cultuurhistorie en de mogelijke maatregelen op de nieuwe locatie om milieueffecten te beperken en te voorkomen, met een accent op de landschappelijke invulling. Deze locatie en de keuze van de bestemming is daarom met de nodige zorgvuldigheid voorbereid.

De zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, MER en/of exploitatieplan.

IX. Vereniging Oudheidkamer Twente, Stroinksbleekweg 12B, 7523 ZL Enschede.

Samenvatting reactie:

1. De Vereniging Oudheidkamer Twente wordt als eigenaar van het “Mauritsbeumke” door de voorgestelde bestemmingswijziging in een bijzonder vervelende en nadelige positie gebracht. De omzetting van een landschappelijk en historisch bijzondere kranse naar een bedrijventerrein is voor de vereniging onverteerbaar. De vereniging vindt het ongewenst dat er steeds meer nieuwe bedrijven komen, terwijl de (beroeps)bevolking al bijna niet meer toeneemt. Het aantal obsoleete (=verouderde) bedrijventerreinen neemt toe en het aantal arbeidsplaatsen per meter² bedrijventerrein neemt af. Er zijn volgens de vereniging andere keuzes te maken, zoals het intensiever gebruiken van bestaande terreinen.
2. Met het verdwijnen van de Usseler Es als onbebouwd gebied zullen de recreatie- en ontspanningsmogelijkheden in de directe omgeving van de stad afnemen en daarmee de aantrekkelijkheid van Enschede als woonstad en van Twente als woongebied.
3. De vereniging schrijft ernstig verontrust te zijn over de dubbelrol die de gemeente inneemt. De gemeente is volgens de vereniging reeds eigenaar van circa 95% van het grondgebied van de Usseler Es. Dit maakt de gemeente naar de mening ongeschikt om te oordelen over zienswijzen van anderen ten aanzien van een bestemmingsplanwijziging, omdat de gemeente de grootste belanghebbende is. Gezien de financiële positie van de gemeente zullen de financiële argumenten zeer zwaar wegen en kan er geen sprake zijn van een objectieve afweging van argumenten en belangen.
4. De oudheidkamer is al meer dan vijftig jaar in het bezit van een cultuurhistorisch bijzonder gebied op de es. Het gaat om het zogenoemde Mauritsbeumke of Vlierbosje met een bijbehorende holle zandweg. De “Fleerboom” op de es vormde door zijn ligging een opvallend landkenmerk voor de gehele omgeving. Het Mauritsbeumke is bij de realisatie van het bedrijventerrein geen baken meer op een markante es maar zal volgens de vereniging verworden tot zwerfvuil vangend struikgewas. Een bedrijventerrein is geen geschikte plaats voor dit cultureel erfgoed. De cultuurhistorische waarde van het bezit gaat verloren met de nieuwe bestemming.

5. De Vereniging Oudheidkamer Twente schrijft, dat zij een vereniging is en dat belangrijke beslissingen de instemming behoeven van de leden. De vereniging schrijft dat zij geen ledenraadpleging kan organiseren in de korte tijd die hen rest tussen de bestuursvergadering, de informatieavond, en de sluitingstermijn voor het indienen van zienswijzen. De vereniging vraagt om opschorting van de besluitvorming om de leden op de algemene ledenvergadering van maart 2010 te kunnen raadplegen.
6. Mocht de bestemmingswijziging toch doorgaan dan verwacht de Vereniging Oudheidkamer Twente compensatie van haar verlies door bijvoorbeeld schenking van een ander cultuurhistorisch monument waarvan het waardig voortbestaan beter is gegarandeerd.

Gemeentelijk commentaar:

- ad 1. De noodzaak voor de realisering van het bedrijventerrein de Usseler Es is uitvoerig onderzocht. In hoofdstuk 2 “Behoeftte nieuw bedrijventerrein en Locatiekeuze” en hoofdstuk 4 “Planologisch Beleidskader” van de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid stil gestaan bij deze noodzaak. Diverse (economische) onderzoeksrapporten liggen hieraan ten grondslag. Met behulp van verschillende methoden (onder meer SER-ladder) is gekeken naar de behoefte aan werklocaties. Ook is getoetst aan de Rijks- en provinciaal en regionaal beleid (MER Stadsgewest 1995, Streekplan 2000, Omgevingsvisie 2009) en is mede een relatie met Duitsland gelegd. Verder is voor deze ontwikkeling van een bedrijvenpark een Milieueffectrapport (MER) opgesteld. In dit MER is ingegaan op de onderbouwing van de locatiekeuze op regionaal niveau, de behoeftebepaling van het bedrijventerrein op regionaal niveau, de beschrijving van effecten op landschap en cultuurhistorie en de mogelijke maatregelen op de nieuwe locatie om milieueffecten te beperken en te voorkomen, met een accent op de landschappelijke invulling. Deze locatie en de keuze van de bestemming is daarom met de nodige zorgvuldigheid voorbereid.
- ad 2. Naast het ruimtebeslag voor bedrijven zijn er met name in de westkrans recreatieve routes opgenomen. In de bestemming “Agrarisch – Stadsrandzone” is extensieve recreatie nadrukkelijk toegestaan. Deze gebieden worden gezien als uitloopgebied van de stad Enschede en kunnen verder ontwikkeld worden met het creëren van wandel- en fietsroutes (het project rondje Enschede).
- ad 3. De gemeente(raad) heeft een door de wetgever toegekende bevoegdheid om op eigen verantwoordelijkheid een afweging te maken van belangen om aan gronden een bepaalde bestemming toe te kennen. Hierbij speelt de eigendomsituatie geen rol. Ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn er diverse onderzoeken verricht en is uiteindelijk een afweging gemaakt inzake het toekennen van de bestemmingen. In de verschillende onderzoeken en literatuurstudies zijn diverse thema’s aan de orde gesteld die de gewenste toekomstige ontwikkelingen rechtvaardigen. Naast de economische belangen is uitvoerig stilgestaan bij de ruimtelijke en functionele karakteristieken en bij de structuur en de cultuurhistorie van het gebied. Verder is rekening gehouden met de beleidskaders van andere overheden, omgevingsaspecten (o.a. geluid, bodem, lucht, water, externe veiligheid, ecologie, archeologie) en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ook is voor deze ontwikkeling een Milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Voorts is met diverse voorgeschreven partners vooroverleg gevoerd. In de toelichting van het bestemmingsplan is deze integrale belangenafweging neergelegd.

- ad 4. Door de ontwikkeling van dit deel van de Usseler Es en de bolling zal het open gebied in de nabijheid van het Mauritsbosje verdwijnen. In de plannen van de gemeente is er rekening gehouden met het Mauritsbosje door dit element op te nemen in een bredere groenzone. Het Mauritsbosje wordt zodoende behouden binnen het bestemmingsplangebied, doordat het Mauritsbosje daarin een plaats heeft gekregen binnen de groenzone (Holleweg) die een bestemming "Groen" heeft gekregen. Verder zal het Mauritsbosje aan de toekomstige recreatieve route, genoemd "rondje Enschede", komen te liggen. In overleg met Landschap Overijssel en de Vereniging Oudheidkamer Twente zal de inrichting van deze groenzone nader worden bepaald.
- ad 5. De wijze waarop de Oudheidkamer is georganiseerd is een interne aangelegenheid van de vereniging en de vereniging dient zich voor dergelijke situaties adequaat te organiseren middels delegatie c.q. mandaat.
- ad 6. Het Mauritsbosje wordt wel behouden binnen het bestemmingsplangebied, doordat het gebied waar dit bosje staat, een groenbestemming krijgt, en het Mauritsbosje daarin een plaats heeft gekregen. Het Mauritsbosje zal aan de toekomstige recreatieve route, rondje Enschede komen te liggen. In overleg met Landschap Overijssel en de Vereniging Oudheidkamer Twente zal de inrichting van deze groenzone nader worden bepaald.

De zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, MER en/of exploitatieplan.

X. Stichting Schaderegelingskantoor voor Rechtsbijstandverzekering (SRK), Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer, namens [...].

Samenvatting reactie:

1. De indiener van de zienswijze schrijft, dat de [...] lid is van de Vereniging tot Behoud van Usselo en de Usseleres. Deze vereniging zal bij de gemeenteraad een zienswijze indienen. [...] onderschrijft deze zienswijze volledig en derhalve verzoekt hij de inhoud daarvan hier als herhaald en ingelast te beschouwen.
2. [...] woont met zijn gezien aan [...] te Enschede. De gemeente heeft het plan om de Usseler Es te bestemmen als bedrijventerrein. Volgens de indiener van de zienswijze zullen de percelen van [...] volledig worden ingebouwd door industriehallen met kantoren. De weide voor het huis wordt aangewend voor de bouw van drie bedrijfshallen. Op het maïsveld waar [...] op uitkijkt komen twee grote hallen en de weide achter het huis wordt bebouwd met een hal.
3. De doodlopende weg, die thans langs het perceel van [...] loopt, wordt verbreed en zal gaan fungeren als toegangsweg naar het bedrijventerrein. [...] heeft gevraagd hoe hij met auto's en met de koets de openbare weg op kan draaien. Het indraaien zal nog veel problematischer gaan. Als oplossing is door de gemeente aangedragen dat er een wit kruis op de weg zal worden geplaatst, zodat de uitgang vrij zal blijven
4. Het kruispunt Usselerschoolweg / Haaksbergerstraat wordt voorzien van verkeerslichten, terwijl zich 300 meter verderop ook een kruispunt met verkeerslichten bevindt. De afslag van het kruispunt zal worden aangewend om het industrieterrein te kunnen bereiken maar aangezien de weg rond gaat lopen, zal deze ook worden aangewend als sluiproute.
5. De indiener van de zienswijze betwijfelt de cijfers van de verkeersbewegingen die de gemeente aangeeft over de nieuw aan te leggen weg. De gemeente gaat er kennelijk vanuit dat de mensen per fiets komen en niet per auto.

6. De indiener van de zienswijze schrijft, dat [...] het vrije uitzicht en de privacy kwijtraakt. "Er wordt bijna tegen de erfafscheidingen aangebouwd". Door de gemeente is wel de toezegging gedaan om houtwallen te plaatsen en deze te onderhouden, maar deze zullen slechts een geringe verlichting betekenen.
7. Het gebied is in 1996 in het bestemmingsplan Buitengebied aangewezen als Agrarisch gebied met Landschappelijke Waarden. Daar wordt thans volledig aan voorbijgegaan.
8. Tijdens openbare zittingen is door de gemeente aangegeven dat het gedeelte van het gebied Usseler Es dat door [...] wordt bewoond en de omliggende gronden "de groene long" van het bedrijventerrein zou blijven maar er werd steeds meer ruimte opgeslokt met als gevolg dat [...] nu volledig zal worden ingebouwd. [...] wil haar vrijheid ("de groene long") behouden, zoals is toegezegd in diverse zittingen.
9. [...] houdt / fokt hobbymatig honden en paarden. Faciliteiten op hun perceel zijn: stallen, kennel, paarden, rijbak met verlichting, mestbak. De familie is twintig jaar geleden bewust naar het buitengebied verhuisd om overlast van zijn honden voor de omgeving tegen te gaan. Deze overlast zal weer toenemen door de bebouwing rondom.
10. De indiener van de zienswijze schrijft, dat de eerste fase van de bouw aan de zijde van hun perceel zal beginnen (donkerrode fase als eerste). Hierdoor zullen zij gedurende vele jaren overlast ondervinden van de bouwactiviteiten.
11. De gemeente wil afwateren met wadi's. Volgens de indiener van de zienswijze is in diverse nieuwbouwwijken dit procédé toegepast tot grote ergernis van de bewoners en de gemeente zelf. [...] woont oonderaan de es en zal de vochtproblemen als eerste merken.
12. Volgens de indiener van de zienswijze is in het voortraject de mening van de burgers voortdurend door de gemeente genegeerd. Er heeft een referendum plaatsgevonden waarbij de landelijke norm van 30% werd opgetrokken naar 60% opkomst. Volgens de indiener van de zienswijze was de vraagstelling zeer dubieus en moest men goed nadenken hoe men moest stemmen.
Volgens de indiener van de zienswijze was er een raadsbesluit met als inhoud dat indien het referendum gewonnen zou worden door de tegenstanders, dat het overige buitengebied niet zou worden aangepakt. Op de dag van het referendum werd door de verantwoordelijke wethouder gezegd, dat indien men tegen de Usseler Es als bedrijventerrein zou stemmen, men het overige buitengebied zou aanpakken. Bij het referendum zijn 30.000 stemmen opgekomen (ruim 26%), waarvan 85% tegen hebben gestemd.
Er is m.b.t. het referendum een zwartboek over de gang van zaken opgesteld, en er is een klacht ingediend bij de Ombudsman.
13. In de procedure hebben de gezamenlijke bewoners diverse keren verzocht om aan te tonen dat de noodzaak aanwezig zou zijn voor de bebouwing van de Usseler Es. Volgens de indiener van de zienswijze is de gemeente deze nut- en noodzaakdiscussie altijd uit de weg gegaan met de argumenten dat men dit niet openbaar kan maken in verband met privacy van de ondernemers die op een lijst zouden staan.
De indiener van de zienswijze trekt de noodzaak van het bedrijventerrein sterk in twijfel. Er is op dit moment zeer veel leegstand aan bedrijfspanden en kantoorpanden.
Regionaal zijn er veel bedrijventerreinen waar grote leegstand is. Op het enige jaren geleden ontwikkelde bedrijventerrein de Josink Es is in vier jaar tijd van de 16 ha slechts 8 ha verkocht en daarvan staat op dit moment 8.600 meter² leeg.

Volgens de indiener van de zienswijze is dit bouwen voor leegstand: “de gemeente spreekt over een leegstand van 140.000 meter², waarvan 8% nieuwbouw. Hiervan staat reeds 6,17% leeg op de Josink Es”. Ook op de andere bedrijfsterreinen te Enschede staan volgens de indiener van de zienswijze veel kavels te koop. Op het bedrijventerrein Josink Es heeft voor circa 80% bebouwing plaatsgevonden in verband met stedelijke bedrijfsverplaatsing i.p.v. de doelstelling om nieuwe bedrijven naar Enschede te halen, waar de gemeente nu ook op inzet.

14. Alle panden op de Usseler Es krijgen in het nieuwe plan een extra bedrijfsbestemming. Hierdoor zal het aantal ha bedrijventerrein alleen maar toenemen boven de door het gemeentebestuur vastgestelde aantal ha.
15. De gemeente gaat uit van minimaal 50 werknemers per ha, maar de gemeente geeft niet aan hoe dit kan worden gecontroleerd en hoe dit wordt gesanctioneerd indien dit aantal werknemers niet wordt gehaald. Ook Toys'R'Us is naar Enschede gehaald op basis van het aantal werknemers en op dit moment werken er nog maar een fractie van deze mensen.
16. De gemeente wil in het bestemmingsplan “Usseler Es 2008” toestemming geven dat er 50% tot 70% als kantoorruimte gebruikt mag worden, terwijl men bij de Universiteit Twente op het Business & Sciencepark nog kantoorruimte wil bouwen voor 10.000 arbeidsplaatsen. Langs de Zuiderval wordt ook nog gedacht over de bouw van kantoren op de leegstaande kavels.
17. De indiener van de zienswijze schrijft dat de vergrijzing er aan komt. In het bestemmingsplan wordt gesproken over groeiscenario's. Alle geleerden zijn het, volgens de indiener van de zienswijze, erover eens dat de bevolkingsgroei gaat krimpen en dat er meer thuisscenario's komen.
Ook loopt de economie volgens de indiener van de zienswijze achter t.a.v. de rest van Nederland. Minister Cramer van VROM spreekt over het belang van regionaal ontwikkelen en niet voortdurend grond opofferen.
18. In het bestemmingsplan wordt gesproken over vitale werklocaties, die aansluiten bij voortdurend veranderende eisen van het bedrijfsleven. De indiener van de zienswijze vraagt of voor deze stelling steeds meer grond moet worden opgeofferd. Men kan bestaande plekken toch ook revitaliseren! Het havengebied moet bijvoorbeeld nog worden gerevitaliseerd. Daar ligt nog heel veel grond en dat geldt ook voor de andere gemeenten die aan het Twentekanaal liggen.
19. Volgens de indiener van de zienswijze wordt de grond van het Vliegveld Twente, waar de gemeente ook industrie wil vestigen, en ook het XL Businesspark Almelo, buiten beschouwing gelaten.

Gemeentelijk commentaar:

- ad 1. Er is bij onze gemeenteraad inderdaad een zienswijze ontvangen van de Vereniging tot Behoud van Usselo en de Usseleres. Voor de beantwoording daarvan verwijzen wij naar onze beantwoording van deze zienswijze (zie hieronder bij nr. XII).
- ad 2. Het perceel van [...] ligt in de oostkrans van de Usseler Es. De nieuwe bedrijfskavels, die in de nabijheid van het perceel van [...] volgens het bestemmingsplan zullen worden toegestaan, zullen hoofdzakelijk bestemd zijn voor kleinschalige bedrijfsgebouwen, met een verschijningsvorm die refereert aan een boerderij. De nieuwe bedrijfserven worden omzoomd door houtwallen, ingepast in het kleinschalige landschap van de oostkrans.
Aan de zuid/oostzijde van het perceel, langs de Haaksbergerstraat worden kleinschalige bedrijfskavels toegevoegd, omzoomd met een houtwal.

Aan de noordzijde wordt een bedrijfskavel toegevoegd, omzoomd met een houtwal, aansluitend aan het bestaande bosperceel. Aan de oostzijde op circa 130 meter afstand van de woning van de indiener van de zienswijze kunnen bedrijfsgebouwen van het type "Oostkrans noordrand" (volgens het stedenbouwkundige plan) met een maximale hoogte van 10 meter worden ontwikkeld. Deze gebouwen worden afgeschermd door het eigen groen van de indiener van de zienswijze en zullen ook door de gemeente worden omzoomd met houtwallen. Aan de noordwestzijde ligt de bolling (het maïsveld), op ruime afstand (100 meter) van de woning van de indiener van de zienswijze waar een groot deel van het bedrijventerrein wordt gerealiseerd. De afstanden tot de meer grootschalige bedrijfsbebouwing is voldoende groot. De woning en het erf van [...] is in het stedenbouwkundige plan en in het bestemmingsplan ingepast in overeenstemming met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

- ad 3. Op de zuidelijke toegangsweg naar de Usseler Es zal, ter hoogte van de inrit naar huisnummer 860 en de inrit naar het nieuwe bedrijvencluster aan de westzijde van de toegangsweg, door middel van wegmarkering een kruis op de toegangsweg worden geplaatst. Hierdoor blijft de weg op deze locatie vrij van eventueel wachtend verkeer en blijft het mogelijk om te allen tijde de inritten in of uit te rijden. Er wordt echter niet verwacht dat de wachtrijen richting de verkeerslichten op de Haaksbergerstraat dermate lang worden dat de inrit veelvuldig wordt geblokkeerd. De toegangsweg wordt ter hoogte van de inritten voorzien van een middenberm. Daardoor is het bij het inrijden van de inritten mogelijk om te wachten op de opstelruimte in de middenberm, voordat de rijstrook met tegemoetkomend verkeer wordt overgestoken. Hierdoor worden eventuele kop-staart ongevallen door achteropkomend verkeer zoveel mogelijk voorkomen.
- ad 4. Op het kruispunt Usseler Es/Haaksbergerstraat worden verkeerslichten geplaatst en worden voor alle mogelijke richtingen op de N18 voorsorteevakken aangelegd, waardoor een goede doorstroming is gewaarborgd. Door de waarschijnlijke omlegging van de N18 neemt de verkeersdruk op de N18 ter hoogte van het plangebied met 35 tot 40% af. Daarnaast neemt hierdoor de verkeersdruk op de route Usselerrondweg-Afinkstraat met 5 tot 10% af. De verkeersstroom vanuit de Achterhoek richting de Westerval en de Auke Vleerstraat wikkelt zich in dat geval immers via de omgelegde N18 af. Hierdoor verbetert de verkeersafwikkeling op beide routes aanzienlijk. Ook op het kruispunt Usselerrondweg/Haaksbergerstraat neemt de verkeersintensiteit door de waarschijnlijke omlegging van de N18 af. De afwikkelingsproblematiek op dit kruispunt zal met de waarschijnlijke omlegging van de N18 dan ook afnemen. Dit neemt echter niet weg dat de gemeente Enschede ernaar streeft om dit kruispunt in de toekomst van extra capaciteit te voorzien. De bestaande afwikkelingsproblemen op dit kruispunt worden echter veroorzaakt door de bestaande verkeersdruk en de autonome groei van het verkeer. Oplossingen voor de verkeerproblematiek op dit kruispunt maken dan ook geen deel uit van de ontwikkeling van de Usseler Es. Om eventueel sluipverkeer via de nieuwe aansluiting van de Usseler Es op de N18 te voorkomen is deze aansluiting zo dicht mogelijk op het kruispunt N18/Usselerrondweg gesitueerd. Daardoor is een eventuele route via het bedrijventerrein richting de Afinkstraat niet korter dan de beoogde route via de N18 en Usselerrondweg. Daarnaast ligt de maximumsnelheid op het bedrijventerrein lager dan op de Usselerrondweg. Tevens moet er op het bedrijventerrein voorrang worden verleend aan verkeer van rechts. Hierdoor ligt de snelheid op een eventuele sluiproute via het bedrijventerrein laag, waardoor deze sluiproute relatief onaantrekkelijk is. Het is dan ook niet aannemelijk dat er veel sluipverkeer over het bedrijventerrein zal ontstaan.

- ad 5. Met behulp van het regionale verkeersmodel zijn de verkeersberekeningen voor de Usseler Es uitgevoerd. De berekeningsuitkomsten van het verkeersmodel zijn getoetst aan landelijke, regionale en lokale ervaringscijfers m.b.t. de verkeersgeneratie van bedrijventerreinen. De berekende verkeersintensiteiten zijn exclusief openbaar vervoer en langzaam verkeer (bromfiets, fiets en lopen). Het merendeel van de werknemers zal het bedrijventerrein inderdaad per auto bereiken. De berekende etmaal- en spitsintensiteiten komen overeen met de ervaringscijfers van andere bedrijventerreinen. Er is geen reden om aan te nemen dat de berekende verkeersintensiteiten onjuist zijn. De Commissie m.e.r. en het onderzoek van RBOI (Verkeersgeneratie Usseler Es, Second opinion RBOI d.d. 24-2-2010) bevestigen dat de berekende verkeersintensiteiten juist zijn.
- ad 6. Het huidige uitzicht van [...] zal veranderen. De aanleg van houtwallen rondom de nieuwe bedrijfskavels in de oostkrans zal het zicht op de bedrijfsgebouwen beperken en de privacy (inkijk) zo goed mogelijk waarborgen. De samenstelling van de onderbegroeiing zal in overleg met de indiener van de zienswijze, [...], worden bepaald waarbij wintergroene onderbeplanting wordt voorgesteld zodat ook in dit jaargetijde voldoende afscherming aanwezig is. De bedrijfsgebouwen zijn georiënteerd om een gemeenschappelijk erf en worden met de achterzijde richting het perceel van belanghebbende gesitueerd. Opslag is alleen inpandig toegestaan. Door deze factoren zal het verlies aan privacy beperkt zijn. Gezien de aard van de te treffen maatregelen is van een onaanvaardbare situatie geen sprake. Indien de indiener van de zienswijze meent schade te hebben geleden als gevolg van de planologische wijziging, kan een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente.
- ad 7. In de Toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat de bestemming van het gebied van de Usseler Es “Agrarisch gebied met landschappelijke waarden” en een klein deel als “Bos” is. Deze beschrijving is gegeven in Hoofdstuk 2 “Locatiekeuze” (paragraaf 2.2.1) van de Toelichting. In paragraaf 2.2.2 “De locatiekeuze van de Usseler Es” is beschreven hoe de locatiekeuze tot stand is gekomen. Bij deze locatiekeuze zijn de landschappelijke waarden van het gebied uitvoerig aan de orde gekomen. De locatiekeuze is vooral gebaseerd op de rapporten “Beoordeling locatie Euregio-Noord” (Grontmij, november 1999) en “Effectenstudie modern gemengd bedrijventerrein” (Grontmij, H+N+S, Kolpron, maart 2000). Deze rapporten waren als Bijlage 14 bij de Toelichting van het bestemmingsplan ter inzage gelegd. In met name het rapport “Effectenstudie modern gemengd bedrijventerrein” wordt ingegaan op de landschappelijke waarden van het gebied de Usseler Es. De landschappelijke waarden van het gebied worden verder uitgebreid beschreven in het Hoofdstuk 3 “Gebiedsbeschrijving” van de Toelichting en in het MER (bijlage 1 bij de Toelichting).
- ad 8. In de aanloop tot het uiteindelijke stedenbouwkundig plan van het bedrijventerrein zijn er diverse schema’s gepresenteerd, waarbij de belangrijkste uitgangspunten waren: “Behoud van de aanwezige (cultuurhistorische) bebouwing”; en “Een goede landschappelijke inpassing, door behoud van het kleinschalige landschap van de kranen en het behoud van het contrast tussen de bolling en de kranen”. Het toevoegen van kleinschalige bedrijfskavels in de oostkrans, zoals opgenomen in het plan, past in de voornoemde uitgangspunten. De “groene long” in de oostkrans wordt op die manier zoveel mogelijk gehandhaafd.
- ad 9. Volgens de Regels van het bestemmingsplan is het “hobbymatig agrarisch gebruik” toegestaan binnen de bestemming “Bedrijf-Erf”. Dit overeenkomstig de “Module bedrijfsmatig en hobbymatig houden van dieren” (bijlage 7 bij de Regels van het bestemmingsplan). Volgens het nieuwe bestemmingsplan kan [...] het hobbymatig houden van honden en paarden voortzetten. De indiener van de zienswijze schrijft, dat [...] in het verleden bewust naar het buitengebied is verhuisd om overlast van de honden voor de omgeving tegen te gaan.

In de situatie die door het nieuwe bestemmingsplan wordt gecreëerd zal de bedrijfsbebouwing in de omgeving van het perceel van [...] toenemen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat de bedrijven overlast zullen ondervinden van de hobbymatig gehouden honden van [...].

- ad 10. De fysieke ontwikkeling van het bedrijventerrein start met het (in fasen) bouwrijp maken van het terrein. Tijdens het bouwrijp maken wordt per fase de volledige infrastructuur (wegennet) aangelegd op het bedrijventerrein, inclusief de aansluiting van die infrastructuur op de bestaande infrastructuur (hoofdwegennet) van het gebied. Tijdens het bouwrijp maken van fase 1 wordt de hoofdontsluiting op de Haaksbergerstraat aangelegd.
- Tijdens het bouwrijpmaken van fase 1, aan de noordzijde Haaksbergerstraat, en de aanleg van de hoofdontsluiting op de Haaksbergerstraat, zal er gedurende 6 tot 8 maanden sprake zijn van enige overlast voor [...]. Zodra fase 1 bouwrijp is opgeleverd en de bouwactiviteiten op de kavels beginnen zal er van overlast door bouwverkeer geen sprake zijn, omdat dit bouwverkeer kan worden afgewikkeld via het definitieve wegennet van het bedrijventerrein en de aansluiting op de Haaksbergerstraat.
- ad 11. Een wadi is een relatief nieuwe manier van waterbeheer. Wadi's worden toegepast sinds 1995. De ontwikkeling van het concept heeft de kinderziektes eruit gehaald. Inmiddels worden wadi's op grote schaal in veel wijken in Nederland met succes toegepast. De wadi's van de Usseler Es zijn op capaciteit doorgerekend. Wadi's zijn bedoeld voor de berging van water van de bouwkavels. Hiermee wordt een extra (water)belasting voorkomen, het systeem houdt waterhuishoudkundig "zijn eigen broek op".
- Aan de specifieke situatie van [...] onderaan de Usseler Es met kans op vochtproblemen door hoge grondwaterstanden is in het ontwerp aandacht besteed door:
- watergangen te verlengen;
 - watergangen op de legger te houden of te plaatsen door het waterschap Regge en Dinkel;
 - ruimte langs de watergangen vrij te houden voor de onderhoudsmachines van het waterschap.
- ad 12. Volgens de indiener van de zienswijze is de mening van de burgers genegeerd, dit omdat er een referendum heeft plaatsgevonden waarbij de landelijke norm van 30% zou zijn opgetrokken naar 60% opkomst. Deze laatste constatering is echter onjuist. De norm van 60% opkomst was opgenomen in de gemeentelijke Referendumverordening van 1992. In artikel 19 van deze Referendumverordening staat: "Het referendum wordt als geldig beschouwd, indien de opkomst van de stemgerechtigden meer dan 60% bedraagt." De norm van het opkomstpercentage werd dus met betrekking tot het referendum over de Usseler Es op 17 oktober 2001 niet opgetrokken, maar de gemeente hield zich aan de eigen verordening uit 1992. Op 1 januari 2002 trad de landelijke Tijdelijke referendumwet (Trw) in werking. In deze wet was een opkomstpercentage van 30% opgenomen. Na de inwerkingtreding van de Tijdelijke referendumwet werd de Referendumverordening ingetrokken. De gemeente heeft zich derhalve op 17 oktober 2001 aan de op dat moment geldende regelgeving gehouden.
- Verder schrijft de indiener van de zienswijze, dat er een raadsbesluit zou zijn dat als inhoud heeft, dat indien het referendum gewonnen zou worden door de tegenstanders, dat dan "het overige buitengebied niet zou worden aangepakt". Ons is een dergelijk raadsbesluit niet bekend. Door de Raad is in het kader van de Toekomstvisie (Enschede 2010) eerst in 1999 de behoefte aan modern gemengd bedrijventerrein vastgesteld en aan de hand hiervan is naderhand de locatiekeuze in de Raad aan de orde geweest (RO-visie 2015).
- Hieruit alleen volgt al dat indien de ruimtebehoefte niet middels Usseleres (noordelijke deel) zou worden gehonoreerd er andere locaties (opnieuw) zouden moeten worden bezien, mits ze vielen binnen de grens van toekomstige verstedelijking.

Verder schrijft de indiener van de zienswijze dat er een zwartboek was opgesteld en dat er een klacht was ingediend bij de Nationale Ombudsman. De gemeente heeft in juli 2003 kennis kunnen nemen van de bevindingen van de Ombudsman. De klacht over gedragingen van de gemeenteraad bleek niet gegrond. De klacht over de onderzochte gedragingen van het college van burgemeester en wethouders was op een aantal punten gegrond. Door het gemeentebestuur is in 2003 geconcludeerd dat er geen twijfels zijn over de rechtsgeldigheid en daarmee over de uitslag van het referendum.

- ad 13. De noodzaak voor het bedrijventerrein "Usseler Es" is uitgebreid beschreven in de Toelichting van het bestemmingsplan. Naast hoofdstuk 2 "Behoeft nieuw bedrijventerrein en Locatiekeuze" en hoofdstuk 4 "Planologisch Beleidskader", wordt in hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan uitgebreid stilgestaan bij de ruimtelijke ontwikkeling en stedenbouwkundige ontwikkeling van het gebied Usseler Es. Ook is een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan voor het gebied ontwikkeld. Verder is voor het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" een Milieueffectrapport (MER) opgesteld. In deze MER is ingegaan op de onderbouwing van de locatiekeuze op regionaal niveau, de behoeftebepaling van het bedrijventerrein op regionaal niveau, de beschrijving van effecten op landschap en cultuurhistorie en de mogelijke maatregelen op de nieuwe locatie om milieueffecten te beperken en te voorkomen, met een accent op de landschappelijke invulling. Door het bedrijventerrein in fasen te ontwikkelen en per fase zorg te dragen voor een goede ontsluiting van de infrastructuur van het bedrijventerrein op de hoofdinfrastructuur in het gebied doet de gemeente een maximale inspanning om de overlast voor bewoners in het gebied te minimaliseren.
- ad 14. De erven en de schuren van de bestaande bebouwing op de Usseler Es – voornamelijk schuren van voormalige agrarische bedrijven – hebben in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf-Erf" gekregen. De bestaande woningen (en woongedeelten van voormalige agrarische bedrijven) hebben de bestemming "Wonen" gekregen. De bestemming "Bedrijf-Erf" is toegekend om de bewoners / eigenaren van deze bestaande gebouwen op de bestaande erven meer gebruiksmogelijkheden te geven. Naar de mening van de gemeente wordt met de gekozen specifieke bestemming "Bedrijf-Erf", met daarnaast specifieke welstandseisen, de beste kansen geboden om het behoud van de waardevolle voormalige agrarische bebouwing in met name de west- en oostkrans van de es het beste te waarborgen, en om daarnaast de bewoners / eigenaren de mogelijkheid te bieden om op beperkte schaal economische activiteiten te kunnen ontwikkelen op de bestaande erven. De bedrijven, die binnen de bestemming "Bedrijf-Erf" worden toegelaten, hebben maximaal een milieucategorie 2 volgens de VNG bedrijvenlijst, waarbij ten behoeve van het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" een specifieke bedrijvenlijst is opgesteld, zodat er binnen deze bestemming "Bedrijf-Erf" alleen ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven en tevens kleine kantoren kunnen worden gevestigd. Deze lichte bedrijvigheid kan derhalve niet worden vergeleken met de bedrijvigheid volgens de bestemmingen "Bedrijf" en "Bedrijfsterrein". Het aantal ha van de bestemmingsvlakken met de bestemming "Bedrijf-Erf" kunnen daarom niet zonder meer worden opgeteld bij het aantal ha van het bedrijventerrein.
- ad 15. De eis van 50 werkzame personen maakt deel uit van de vestigingseisen die de gemeente stelt voor alle bedrijventerreinen in de gemeente. Deze vestigingseisen zijn vastgesteld door het College van B&W in juni 2003. Een actualisatie hiervan heeft in 2006 plaatsgevonden. De vestigingseisen worden gecontroleerd bij aankoop van een bedrijfskavel bij de gemeente en opgenomen in de koopakte.

Het bedrijf moet aantonen aan de eisen te kunnen voldoen, bijvoorbeeld met een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel of met een accountantsverslag. Voldoet het bedrijf niet aan de eisen, dan kan worden afgeweken via een gemotiveerd verzoek aan het College van B&W. In de praktijk komt dit echter weinig voor en kunnen wij de meeste bedrijven met een ruimtevraag een kavel aanbieden. [Overigens, de Toys'R'Us zijn sinds hun start in Enschede gegroeid in arbeidsplaatsen van 18 (2004) naar 22 (2009). Bij hun komst naar onze stad ging de discussie niet over het aantal arbeidsplaatsen maar over de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging in verband met de aard van het bedrijf].

- ad 16. De indiener van de zienswijze schrijft, dat in het bestemmingsplan is geregeld dat 50 – 70% van de bestemming voor kantoorruimte mag worden gebruikt. Hierbij merken wij op, dat de genoemde 50 tot 70% kantoorruimte alleen kan, indien dit (fysiek) onderdeel uitmaakt van een bedrijfsruimte. Het percentage van 70% kantoorruimte geldt bovendien enkel voor de noordrand van de bolling, voor de overige kavels geldt een percentage van 50%. In de gemeente Enschede bestaan drie kantorenlocaties te weten Kennispark (B&S park), Zuiderval en Stationsomgeving. Daarbuiten worden geen solitaire (grootschalige) kantoren toegestaan.
- ad 17. In Enschede en in Twente zal de bevolkingsgroei de komende jaren afvlakken. Het aantal huishoudens blijft echter voorlopig toenemen. Pas na 2025/ 2030 wordt voor de bevolkingsomvang en het aantal huishoudens een daling verwacht. De potentiële beroepsbevolking (de groep van 15 t/m 64 jaar) zal de komende jaren afnemen als gevolg van de vergrijzing. De afname van de beroepsbevolking wordt echter tegengegaan door het beleid dat erop is gericht de arbeidsparticipatie te verhogen: meer mensen (o.a. vrouwen) aan het werk door adequate scholing en toeleiding naar de arbeidsmarkt en maatregelen die ertoe leiden dat meer ouderen langer blijven deelnemen aan het arbeidsproces. Ten aanzien van de werkgelegenheid zal er dus het nodige veranderen. Krapte op de arbeidsmarkt – zowel kwantitatief als kwalitatief – vraagt van ondernemers andere oplossingen zoals een verdergaande automatisering.
- De toekomstige omvang van de bedrijvigheid in Enschede (en de bijbehorende ruimtebehoefte) op langere termijn wordt slechts in beperkte mate bepaald door de omvang van de lokale en regionale afzetmarkt en arbeidsmarkt. Veel belangrijker is de te verwachten economische ontwikkeling op nationale en internationale schaal en de verwachting over de plaats en rol van de Twentse en Enschedese economie daarin. Die verwachtingen vormen de basis voor het Ecorysrapport over de toekomstige ruimtebehoefte. Ongeacht de demografische ontwikkelingen zal de vraag naar diensten en producten dus blijven. Bedrijven zullen inspelen op een wellicht andere markt - gericht op de vergrijzing -, een andere logistiek, -internetwinkels etc. De vraag naar producten zal dus niet afnemen bij een vergrijzende bevolking.
- ad 18. De indiener van de zienswijze schrijft dat in het bestemmingsplan wordt gesproken over vitale werklocaties die aansluiten bij de voortdurende veranderende eisen van het bedrijfsleven. De vraag die is gesteld is of hiervoor steeds meer grond moet worden opgeofferd. Er kan beter revitalisering van bestaande bedrijventerreinen plaatsvinden. Ons antwoord daarop is het volgende: in de gemeente Enschede wordt op meerdere bestaande bedrijventerreinen gewerkt aan revitalisering/ herstructurering in verschillende stadia van ontwikkeling. De grootste opgaven zijn de Zuiderval – een langjarige ontwikkeling waarbij het vooral gaat om transformatie naar woningbouw, onderwijs en kantoren – en het Havengebied. In het Havengebied zijn de eerste twee projecten afgerond en is weer grond uitgegeven aan nieuwe en bestaande bedrijven. Daarnaast is in de wijk Roombeek sprake van herontwikkeling van de voormalige Grolschlocatie. De uitgifte is gestart in 2008, en er hebben zich nu circa 7 bedrijven gevestigd. In 2010 komt de locatie Hardick en Seckel op de markt waar kleinschalige bedrijven met een stedelijke klantoriëntatie kunnen bouwen. Hier is sprake van een wachtlijst van gegadigden.

Naast herstructurering van terreinen worden ook gebouwen aangepakt. In 2007 is de Spinnerij Oesterteelt heropend, een voormalige garensponnerij. Nu zitten in het historische pand kleinschalige bedrijven en het pand biedt tevens plaats aan culturele- en cursusvoorzieningen voor de wijk. Ook het voormalige kantoorgebouw van Grolsch is weer in gebruik. Samen met onder andere de UT wordt hier ruimte geboden aan kennisintensieve bedrijven met bijvoorbeeld laboratoriumbehoefte. Het oude Polaroidpand heeft een voorlopige invulling gekregen met een bedrijf dat een doorstart maakt met Polaroidproducten, de zogenoemde Zwarte Markt, en sociale voorzieningen. Herontwikkeling van bestaande terreinen en invulling en voorkomen van leegstand heeft dus absoluut prioriteit bij de gemeente. Onderzoek heeft echter aangetoond dat naast de bestaande ontwikkelingen nog behoefte is aan terrein voor grootschaliger bedrijven in hogere milieucategorieën. Hiervoor wordt het bedrijventerrein "Usseler Es" ontwikkeld.

- ad 19. Bij het (toekomstig) aanbodcijfer moet in acht worden genomen dat de studielocatie bij de Luchthaven Twente buiten beschouwing is gelaten daar hier slechts ruimte zal komen voor branche-/ luchthavengerelateerde bedrijvigheid, die verbonden is aan de fysieke aanwezigheid van de luchthaven (ca. 30 ha.) en ontwikkelingen op het gebied van recreatie en leisure.

Het XL Businesspark is een regionaal te ontwikkelen bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven vanaf 2 ha. Het wordt in meerdere tranches ontwikkeld: tot na 2020 moet het voorzien in de behoefte aan grootschalige kavels, deels met havengebonden bedrijven. De eerste tranche omvat 40 hectare, 18 daarvan zijn al gereserveerd (6 kavels). In de berekening van de provincie naar de behoefte per gemeente is deze ontwikkeling wel meegenomen (zie de beantwoording bij punt ad 13 van de onderhavige zienswijze).

De zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, MER en/of exploitatieplan.

XI. [...]

Samenvatting reactie:

1. Volgens de indiener van de zienswijze staat in het Exploitatieplan Usseler Es 2008 niets over de eis, zoals in het Programma van Eisen is opgenomen, van tenminste 50 werknemers per ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein. Hoe gaat de gemeente deze eis handhaven / controleren nu dat niet in het exploitatieplan is opgenomen? Komen er sancties indien bedrijven zich niet houden aan deze 50 werknemers per ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein?
2. Naar de mening van de indiener van de zienswijze wordt er niet of onvoldoende aandacht besteed aan de gevolgen voor het verkeer. Er wordt van uitgegaan dat een groot deel van het verkeer via de Westerval komt. Dit lijkt de indiener van de zienswijze onjuist aangezien er sprake is van een bedrijvenpark dat noodzakelijk is voor de Enschedese bevolking. Of is dat laatste inmiddels veranderd?
De verkeersdrukke op de Haaksbergerstraat en op de Usselerrondweg is nu reeds enorm. Bijna alle avonden staat het verkeer al vast ter hoogte van de Bruggertstraat richting Haaksbergerstraat. Met tenminste 2900 werknemers (50 x 58 ha) zal deze drukke tot nog grotere verkeersproblemen leiden.
Op het bedrijvenpark worden allerlei strenge milieueisen gesteld, maar het kan toch niet de bedoeling zijn, dat we in deze tijd net buiten het park een nog grotere CO2 uitstoot gaan genereren aan al deze stilstaande auto's?
De verkeersdrukke zal verder alleen maar toenemen indien ook de tunnel onder de Westerval en de afslag Haaksbergerstraat – Keuperweg wordt afgesloten voor het autoverkeer. Al jaren worden deze wegen gedoogd zonder dat er iets aan wordt gedaan.

Nu moet deze weg dicht waardoor de bewoners van de Es er de dupe van worden. Hun aansluiting met Usselo en Boekelo komt hiermee te vervallen. Dat kan niet de bedoeling zijn. Tijdens de bewonersbijeenkomst in juni 2009 is massaal gevraagd om een oplossing voor dit probleem, o.a. door middel van poortjes of slagbomen, zodat de bewoners van de Es straks niet achterin de files behoeven aan te sluiten indien zij naar Usselo of Boekelo gaan. Tevens komen er geen extra busverbindingen omdat dit niet rendabel zou zijn. Het gebied is daarom aangewezen op auto's. Hieruit volgt dat de verkeersproblemen, die zullen ontstaan in de directe omgeving, niet worden meegenomen in het plan.

3. Tijdens de laatste informatieavond (9 december 2009) is gezegd, dat de gemeente de Usseler Es nodig heeft omdat de interessante plekken op de andere bedrijventerreinen, zoals de Josink Es, inmiddels vol zijn. Het was toch de bedoeling om de Usseler Es pas te ontwikkelen als de andere bedrijventerreinen vol zijn?

Gemeentelijk commentaar:

- ad 1. De eis van 50 werkzame personen maakt deel uit van de vestigingseisen die de gemeente stelt voor elk bedrijventerrein in de gemeente en deze vestigingseisen zijn vastgesteld door het College van B&W in juni 2003 en deze zijn niet opgenomen in het exploitatieplan. Een actualisatie daarvan is in 2006 vastgesteld.
De eisen worden gecontroleerd bij aankoop van een bedrijfskavel bij de gemeente en opgenomen in de koopakte. Het bedrijf moet aantonen aan de eisen te voldoen bijvoorbeeld met een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel of met een accountantsverslag. Voldoet het bedrijf niet aan de eisen dan kan eventueel worden afgeweken via een gemotiveerd verzoek aan B&W. In de praktijk komt dit echter weinig voor en kan de gemeente de meeste bedrijven met een ruimtevraag een kavel aanbieden.
- ad 2. Uit ervaringscijfers blijkt, dat werknemers een half uur tot drie kwartier als acceptabele reistijd ervaren. Dit betekent dat het herkomstgebied voor verkeer naar het bedrijventerrein zich grofweg binnen een reisafstand van een half uur tot drie kwartier bevindt.
Het uit Enschede afkomstige verkeer zal zich verdelen over de noordelijke en zuidelijke ontsluitingsweg. Verkeer uit Enschede-Zuid en -Oost zal voornamelijk gebruik maken van de zuidelijke ontsluitingsweg. Verkeer uit Enschede-West, -Centrum en -Noord zal vooral via de Westerval en Auke Vleerstraat het plangebied bereiken. Daarnaast speelt de exacte bestemming op het bedrijventerrein een belangrijke rol in de keuze voor één van de twee ontsluitingswegen. Daarnaast zullen er ook werknemers komen uit de nabijgelegen andere grotere woongebieden. De grootste woongebieden die binnen een ½ tot ¾ uur vanaf de Usseler Es te bereiken zijn, zijn alle ten noorden van het plangebied gelegen. Het verkeer dat van buiten Enschede komt zal het plangebied dan ook voornamelijk via de A35 en de Westerval bereiken. Voor verkeer uit Hengelo is de route Hengelosestraat-Auke Vleerstraat daarnaast nog een optie. Dit betekent dat het niet-Enschedese verkeer vooral via de Noordelijke aansluiting op de Usselerrondweg het plangebied zal bereiken. Daarmee wordt de noordelijke ontsluitingsweg aanzienlijk zwaarder belast dan de zuidelijke ontsluitingsweg.
Door de waarschijnlijke omlegging van de N18 neemt de verkeersdruk op de N18 ter hoogte van het plangebied af met 35 tot 40%. Daarnaast neemt hierdoor de verkeersdruk op de route Usselerrondweg-Afinkstraat met 5 tot 10% af. De verkeersstroom vanuit de Achterhoek richting de Westerval en de Auke Vleerstraat wikkelt zich in dat geval immers via de omgelegde N18 af. Hierdoor verbetert de verkeersafwikkeling op beide routes aanzienlijk. Ook op het kruispunt Usselerrondweg/Haaksbergerstraat neemt de verkeersintensiteit door de waarschijnlijke omlegging van de N18 af. Dit neemt echter niet weg dat de gemeente Enschede er naar streeft om dit kruispunt in de toekomst van extra capaciteit te voorzien. De bestaande afwikkelingsproblemen op dit kruispunt worden echter veroorzaakt door de bestaande verkeersdruk en de autonome groei van het verkeer.

Oplossingen voor de verkeerproblematiek op dit kruispunt maken dan ook geen deel uit van de ontwikkeling van de Usseler Es.

Door de afsluiting van de Geerdinkweg onder de Westerval wordt sluipverkeer door het plangebied voorkomen. Dit sluipverkeer zal zich bij afsluiting van de Geerdinkweg moeten verplaatsen via de N18 en de Usselerrondweg. Bij de verkeersmodelberekeningen is met deze hoeveelheid extra verkeer rekening gehouden. De beoogde kruispunten van de Usseler Es met de N18 en de Usselerrondweg worden van verkeerslichten en voldoende voorsortevakken voorzien om het toekomstige verkeersaanbod te kunnen verwerken.

Door het bestaande sluipverkeer door het westelijke gedeelte van het plangebied wordt de leefbaarheid en verkeersveiligheid sterk aangetast. Om de verkeersveiligheid en leefbaarheid te verbeteren wordt de Keuperweg ter hoogte van het landbouwmechanisatiebedrijf Munsterman afgesloten. Daarmee wordt de sluiproute richting de Marsteden en de Usselerrondweg onmogelijk gemaakt. Voor fietsers en voetgangers blijft de aansluiting bij Munsterman op de N18 wel gehandhaafd. Voor het langzame verkeer neemt de bereikbaarheid dan ook niet af. Met name voor het fietsverkeer zal de verkeersveiligheid op de Keuperweg verbeteren, doordat sluipverkeer geweerd wordt. De bewoners van het westelijke gedeelte van het plangebied kunnen via het nieuwe kruispunt Usseler Es/N18 per auto richting Usselo rijden. Voor de woningen in het westelijke gedeelte van het plangebied levert de afsluiting van de Keuperweg een beperkte omrijd afstand op richting Usselo.

In de verdere uitwerking van het plan bedrijventerrein Usseler Es wordt bezien of het mogelijk is om bij de afsluiting van de tunnel onder de Westerval een uitzondering te maken voor de bewoners van de Usseler Es.

Op de N18 (Haaksbergerstraat) wordt ter hoogte van de Ruilverkavelingsweg een nieuwe vrijliggende bushalte aangelegd, die wordt voorzien van een wachtruimte. Daarnaast wordt dwars over de bolling een nieuw vrijliggend fietspad aangelegd. Hiermee is het bedrijventerrein per fiets goed bereikbaar. Daarnaast blijven alle bestaande fietsverbindingen richting het plangebied gehandhaafd. Met deze maatregelen is het plangebied goed bereikbaar per openbaar vervoer en fiets. De nieuwe kruispunten, die gerealiseerd worden op de N18 (Haaksbergerstraat) en Usselerrondweg, worden voorzien van verkeerslichten en voldoende opstelvakken om het toekomstige verkeersaanbod te kunnen verwerken. In de omgeving van het plangebied zullen geen nieuwe verkeersproblemen ontstaan.

- ad 3. De gemeente schat in dat – gezien de benodigde proceduretijd voor het bestemmingsplan Usseler Es 2008 – de nog bestaande courante kavels nagenoeg geheel zijn uitgegeven op het moment dat de Usseler Es kan worden uitgegeven. Daarnaast gaat het er om diversiteit in het aanbod te hebben.

De zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, MER en/of exploitatieplan.

XII. Bolwerk Advocaten, Postbus 4035, 7200 BA Zutphen, namens de Vereniging tot behoud van Usselo en de Usselers.

Samenvatting reactie:

1. Rapport van Ecorys 2005

De indiener van de zienswijze schrijft dat in het bestemmingsplan en in het MER gebruik is gemaakt van het rapport van Ecorys van 2005. Ten tijde van de terinzagelegging was er, zo schrijft de indiener van de zienswijze, reeds een actualisatie van dat rapport, eveneens van Ecorys van 2008, bekend. In dit rapport van 2008 zijn de laatste ontwikkelingen meegenomen waaruit blijkt dat er minder behoefte aan bedrijventerreinen is dan in het rapport van 2003 [bedoeld zal zijn 2005] is vermeld. Inmiddels heeft er een inventarisatie van bedrijventerreinen plaatsgevonden (rapport Bouwen aan een duurzame Toekomst-Vastgoedrapportage Twente 2009) waaruit blijkt, dat er in Enschede een harde planvoorraad is van kantoren van 133.900 meter².

Aan bedrijventerreinen is er, volgens de laatste cijfers van Stadsregio Twente, een aanbod van 679,50 ha. Indien het Bedrijvenpark XL daarbij wordt opgeteld, leidt dat tot een totaal aanbod tot 2020 van 764,6 ha. De geraamde netto behoefte wordt door Twente geraamd op 631,45 ha. Dit houdt in dat er nu reeds een overschot van 133,15 ha in 2020 bestaat. Volgens de indiener van de zienswijze is een behoefte aan de Usseler Es derhalve niet aanwezig. Daarnaast is er, volgens de indiener van de zienswijze, inmiddels ingestemd met de ontwikkeling van een bedrijventerrein bij het Vliegveld Twente. De capaciteit daarvan is nog niet opgenomen in de hiervoor genoemde cijfers. De netto uitgeefbare grond voor een bedrijventerrein bij het vliegveld is nog niet gegeven.

2A. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Verschil in berekening behoefte tussen de regio, de provincie, het Rijk, en de gemeente

Er bestaat een verschil in berekening van behoefte aan bedrijventerreinen tussen de regio, de provincie, het Rijk, en de gemeente Enschede. In de gemeentelijke visie uit 2001 zijn de meest ruime cijfers gehanteerd die, volgens de indiener van de zienswijze, inmiddels blijken het onderzoek van Ecorys uit 2008 zijn achterhaald.

2B. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. De keuze voor de Usseler Es dateert uit 1995 op basis van een toen opgestelde MER

De keuze voor de Usseler Es dateert uit 1995 op basis van een toen opgestelde MER. Volgens de indiener van de zienswijze zouden deze locaties achterhaald kunnen zijn en zouden er nieuwe locaties te voorschijn kunnen zijn gekomen. Dat is niet in het MER Bedrijvenpark Usseler Es beoordeeld. Ook de afgenomen behoefte, die blijkt uit een inventarisatie van Zijlstra Makelaars uit 2009 en uit het rapport van Ecorys, geeft aan dat de uitgangspunten met betrekking tot de behoefte en de beschikbaarheid inmiddels geheel anders liggen dan in 1995. In het MER is daarin op geen enkele wijze aandacht besteed. Het MER zou op dit punt moeten worden geactualiseerd. Dit volgt uit een uitspraak van de Raad van State inzake Kernhem / Ede uit 2001.

2.C. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. De meeste bedrijven die lokaal een nieuwe vestiging zochten zijn verhuisd.

Inmiddels zijn de meeste bedrijven die lokaal een nieuwe vestiging zochten verhuisd, zo schrijft de indiener van de zienswijze. Doordat het Rijksbeleid in de Nota Ruimte voorrang geeft aan hergebruik van de vrijgekomen percelen zou eerst een uitgebreide inventarisatie van de mogelijkheden van inbreiding en revitalisering moeten plaatsvinden. Dat is in het kader van het MER niet gebeurd. De behoefte is daardoor (voor wat betreft nieuwe terreinen) te hoog opgevoerd.

2.D. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Leegstand van kantoren.

Uit een inventarisatie van de leegstand van kantoren in Twente is recent gebleken, dat er 646.000 meter² leegstand is in de regio Twente. In Enschede staat 237.120 meter² leeg. De indiener van de zienswijze schrijft, dat de Usseler Es eveneens voor kantooruimte is bedoeld.

Er bestaat echter geen enkele behoefte aan de ruimte voor kantoren. Ook hier dient de voorkeur aan revitalisering van bestaande kantoorgebouwen te worden gegeven, voordat nieuwe stedelijke uitleg voor dit soort gebouwen wordt benut. Verder ontbreekt er volgens de indiener van de zienswijze een adequaat overzicht van de reeds beschikbare (middels leegstand) van bedrijfsterreinen en kantoorpanden.

2.E. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Convenant tussen de Ministers van VROM en Economische Zaken, de provincies en de grote gemeenten.

De indiener van de zienswijze schrijft dat tussen de Ministers van VROM en Economische Zaken, de provincies en de grote gemeenten kortgeleden een convenant is gesloten op grond waarvan voorrang dient te worden gegeven aan de revitalisering van bestaande bedrijventerreinen. Juist in Twente / Enschede waar veel oude bedrijventerreinen vrijkomen, kunnen de binnenstedelijke bedrijventerreinen voor deze nieuwe vestigingen hergebruikt worden.

2.F. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Nota Belvedere.

De indiener van de zienswijze schrijft, dat in de Nota Belvedere de Usseler Es als waardevolle grootste kranses van Europa voor een speciaal beschermenswaardig landschap is aangewezen. Dit was overgenomen in het Streekplan Overijssel. In eerdere versies van het bestemmingsplan en het MER viel die aanduiding nog te vinden. Door het niet meer te noemen is het niet zo, dat er plotsklaps geen sprake meer is van het beschermenswaardig zijn van de grootste kranses van Europa.

2.G. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Gesloten grondbalans.

In het plan wordt aangegeven dat de gemeente wil werken met een gesloten grondbalans. Volgens de indiener van de zienswijze kan dat niet anders betekenen dan de bolling van de es wordt afgegraven om elders suppleties te kunnen uitvoeren. Hierdoor gaat het historische landschap verloren.

2.H. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. De Usseler Es heeft de beste landbouwgronden rondom Enschede.

De Usseler Es heeft de beste landbouwgronden van rondom Enschede. In de overwegingen in het MER wordt geen enkele aandacht aan dat aspect besteed bij de nuloptie. Dit had een aanvullende grond voor het behoud van de es kunnen zijn.

2.I. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Ecologische verbinding.

In de overwegingen wordt aangegeven dat met de aanleg van het bedrijventerrein een betere invulling aan de ecologische verbinding zou kunnen worden gegeven. Dit is volgens de indiener van de zienswijze niet waar. Door behoud van de openheid van de es zal het ecologische evenwicht op de es in stand blijven.

2.J. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Houtwallen op de es.

De indiener van de zienswijze schrijft dat in het plan is opgenomen dat er houtwallen op de es zullen worden geïntroduceerd. Dit is niet historisch verantwoord op de es die juist door de open bolling zijn historische en landschappelijke kwaliteit heeft.

2.K. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Kantoren op de Usseler Es.

De indiener van de zienswijze schrijft, dat bij de ambities voor bedrijfslocaties wordt aangegeven dat kantoren eveneens op de es zullen worden gepland. In de Nota Ruimte (en in de eerdere nota Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra) is benadrukt, dat kantoorgebouwen juist op locaties in de nabijheid van stations moeten worden ontwikkeld. In het centrum van Enschede zijn enige terreinen die zich daarvoor lenen. Bij deze ambities wordt in het plan niet aangesloten. Zie daarvoor ook het convenant inzake het hergebruik van binnenstedelijke locaties.

2.L. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Vliegveld Twente.

In het overzicht van de te ontwikkelen bedrijventerreinen is nog geen rekening gehouden met het feit dat het vliegveld Twente (beperkte opzet) niet doorgaat. Daardoor zal het vliegveld worden ontwikkeld als bedrijventerrein.

2.M. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. XL Businesspark te Almelo

Het bedrijventerrein XL Businesspark bij Almelo is speciaal ingericht om ruimtevragende bedrijven uit geheel Twente te huisvesten. Een aanvullende voorziening bij Enschede op de Usseler Es doet afbreuk aan het zuinige grondgebruik voor industrie, dat juist wordt geambieerd door het eerder genoemde convenant.

2.N. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Lijst harde plannen is achterhaald.

Op pagina 17 van het MER is een lijst met harde plannen opgenomen. Deze lijst is inmiddels achterhaald. Er is reeds meer capaciteit.

2.O. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Ontsluiting met spoor en bus.

De indiener van de zienswijze schrijft, dat de Usseler Es een gebied is dat niet is ontsloten met spoor en bus. Over de Haaksbergerstraat rijdt een buslijn. De locatie voldoet niet aan criteria die gesteld mogen worden aan een terrein met een omvang zoals is gepland. De locatie is dus aangewezen op automobilititeit.

2.P. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Behoud van de open bolling.

Op pagina 27 van het MER bij het vierde gedachtenstreepje staat: "Er moet voldaan worden aan vier karakteristieken". Een daarvan is het behoud van de bolling. Juist deze bolling wordt echter afgevlakt (zie punt 2.G); de openheid zal verdwijnen door bebouwing (zie hierna punt 2.P2) en er worden houtwallen toegevoegd (punt 2.J.). Aan de randvoorwaarden wordt niet voldaan.

2.Q. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Cultuurhistorische waarden o.g.v. de Nota Belvedere.

In het schema van blz. 29 van het MER wordt aangegeven dat de cultuurhistorische waarden moeten worden beschermd op grond van de Nota Belvedere. In het MER wordt daar echter verder niet op teruggekomen. Wel wordt de cultuurhistorische open bolling van de es aangetast. Dit is in strijd met de Nota Belvedere.

2.P2. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Behoud van de karakteristieken van de bolling.

Op pagina 65 van het MER staat vermeld onder 1 dat de es verloren gaat. Bij de verkaveling wordt de contour van de bolling gevolgd. Dit houdt in, dat de eerste bebouwing het zicht ontnemt op de verdere bolling. Voor het zicht lijken de achterliggende gebouwen eenvoudigweg hoger gebouwd te zijn. Het argument dat de bolling door de inrichting van de randen van de es, met wadi en bebouwing verzelfstandiging van de bolling zou betekenen is, volgens de indiener van de zienswijze, onzin. Volgens de indiener van de zienswijze zijn woorden geduldig. Wel klopt de conclusie: "De gebolde leegte kan helaas niet worden bewaard."

2.R. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. De kleinschaligheid wordt niet behouden.

Op pagina 67 van het MER wordt gesteld dat de kleinschaligheid, bebouwing, houtwallen, en bosschages worden behouden. Volgens de indiener van de zienswijzen worden echter slechts de beken en de bestaande wegen behouden.

2.S. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Verwisseling oorzaak en gevolg. Kaderrichtlijn Water.

Volgens de indiener van de zienswijze wordt op blz. 83 van het MER een fraai staaltje oorzaak en gevolg verwisseling weergegeven. Eerst wordt gesteld dat op grond van de Kaderrichtlijn Water de kwaliteit van de beken zal verbeteren en vervolgens heeft het bestemmingsplan een invloed van kwaliteitsverbetering op de kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit heeft een positief effect op de vissen en de amfibieën in de Usselerstroom. Volgens de indiener van de zienswijze is deze kwaliteitsverbetering echter uitsluitend toe te schrijven aan internationaal rechtelijke verplichtingen en niet aan het plan om dit gebied te bebouwen. Er wordt zelfs gemeld dat de bebouwingstoename een beperkt negatief effect zal hebben op de soorten van de open es. Hierbij wordt voorbijgegaan aan het verdwijnen van leefgebied van kievit, patrijs en verschillende roofvogels. Dit is geen beperkt negatief effect.

2.T. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Eenheid van de zuidelijke en noordelijke es.

Op pagina 86 van het MER is aangegeven dat het behoud van de eenheid van de zuidelijke en noordelijke es voorop staat. Op pagina 87 van het MER staat echter vervolgens "Het noordelijke deel van de es ligt ecologisch gezien geïsoleerd door de grote wegen die de es omgeven. (...)". De ontwikkeling (pagina 88 van het MER) van de bolling van de es tot bedrijventerrein, de ontwikkeling in de kransen, de ontwikkeling van het houtwallenlandschap en het aanbrengen van de ecologische verbindingen hebben uiteraard allen hun weerslag op de aanwezige al dan niet beschermde diersoorten.

2.U. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Filedruk.

De filedruk zal niet ontstaan vanuit de Usseler Es maar bestaat reeds. Ter hoogte van Intratuin staan reeds veelvuldig files. Door de toevoeging van de Usseler Es zal de verkeersdruk met name in de spits toenemen. Indien dat niet het geval zou zijn heeft het volgens de indiener van de zienswijze geen zin om de Usseler Es te ontwikkelen daar er daarmee geen extra werkgelegenheid wordt gecreëerd, en die werkgelegenheid is nu juist een van de belangrijke doelen van het bestemmingsplan.

Conclusie. Het MER en het bestemmingsplan zijn onzorgvuldig voorbereid.

Volgens de indiener van de zienswijze zijn het MER en het bestemmingsplan niet evenwichtig en zorgvuldig voorbereid. De keuze voor de aanleg van het nieuwe bedrijventerrein is eerst bepaald en vervolgens zijn er door de gemeente argumenten bedacht.

Door de demografische ontwikkelingen in Nederland en Twente in het bijzonder zal de werkgelegenheid in de planperiode afnemen. De behoefte aan bedrijventerreinen zal eveneens afnemen. Daarnaast is een onjuiste weergave van de bestaande capaciteit opgenomen in de onderbouwing van de noodzaak om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen.

Gemeentelijk commentaar:

ad 1. Rapport van Ecorys 2005

In het MER is gebruik gemaakt van de meest actuele Rapportage van Ecorys van dat moment (Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerrein Enschede, uit 2008. (De rapportages van Ecorys uit 2005 en 2008 zijn beide ter inzage gelegd bij het Bestemmingsplan [Bijlage 13 bij de Toelichting])).

Het aantonen van de noodzaak van een nieuwe uitleglocatie is gedaan met meerdere onderzoeken door zowel de gemeente als door externe partijen op meerdere manieren en op meerdere tijdstippen de afgelopen 15 jaar. Het laatste onderzoek stamt uit 2008 en is uitgevoerd door Ecorys BV in opdracht van de gemeente.

Zeer recentelijk (2010) is door de gemeenten Almelo, Borne, Enschede, Hengelo en Oldenzaal, die samen de Netwerkstad Twente vormen, een gezamenlijke bedrijventerreinvisie opgesteld. Met deze gezamenlijke visie is gekozen voor het nauw op elkaar afstemmen van de ontwikkeling van bedrijventerreinen zodat overcapaciteit voorkomen wordt.

Voor de netwerkstad wordt tot 2020 een behoefte geraamd van 324 ha. Deze ruimtebehoefte is vervolgens afgezet tegen het aanbod en uit deze analyse blijkt dat het bestaande aanbod, de ruimtewinst door herstructurering en de harde plannen in de netwerkstad nodig zijn om aan deze vraag te kunnen voldoen. De Usseler Es is hierbij volledig nodig om aan de vraag te kunnen voldoen en het principe van de SER-ladder te volgen dat eerst het bestaande aanbod, de herstructureringslocaties en het harde aanbod tot ontwikkeling worden gebracht en pas daarna de zachte plannen.

Ook de nieuwste vraag-aanbod analyse wordt de behoefte aan de Usselee Es onderbouwd. Regionale afstemming heeft dus plaatgevonden via een gezamenlijke bedrijventerreinvisie voor de netwerkstad en via de prestatieafspraken met de provincie.

De volgende passages komen uit de concept Prestatie-afspraken voor Enschede met de provincie Overijssel en deze zijn opgesteld volgens de richtlijnen van het convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 tussen Rijk, IPO en VNG.

1. Partijen spreken af dat de indicatieve ruimtelijke planningsopgave aan nieuwe bedrijventerreinen (2009-2020) voor de Netwerkstad Twente maximaal 219,5 ha netto is waarvan in principe 94,2 ha voor Enschede.
2. De provincie gaat er van uit dat het XL Business Park Twente in hoofdzaak voorziet in een regionale behoefte aan vestigingsmogelijkheden voor grootschalige bedrijvigheid (>2 ha) die de hele regio ten goede komt. In de behoefteberekening is deze functie verdisconteerd door een correctie toe te passen die voorziet in toedeling van de capaciteit van het XL Businesspark Twente voor de periode van 2009-2020 naar rato van de gemiddelde uitgifte van de Twentse gemeenten in de periode 1997-2006.
3. De gemeente Enschede heeft nog een ontwikkelingsruimte van bijna 60 ha aan nieuwe terreinen, na aftrek van ca. 8 ha herstructureringswinst en correctie voor XL Business Park. De gemeente heeft plannen voor 64 ha, waarvan het grootste deel het plan bedrijvenpark Usseler Es betreft: 58 ha.

Het *uitgifteverloop* is in de afgelopen tien jaar grillig geweest. Tussen 1996 en 2001 werden hoge uitgiftecijfers genoteerd (gemiddeld 15 ha per jaar) en in de perioden daarvoor was er ook al sprake van golfbewegingen. Daarna kwam een periode van lage uitgifte (circa 3 ha per jaar). Dat had onder andere te maken met het feit dat er een tijdlang geen kavels beschikbaar waren. In 2007 en 2008 was er weer sprake van een sterk aantrekkende vraag en uitgifte. In 2009 is relatief weinig uitgegeven door de gevolgen van de recessie.

Leegstand en aanbod aan bestaande bedrijfsgebouwen

Het aanbod c.q. leegstand van industriële bedrijfspanden in de gemeente Enschede is kwantitatief in 2009 nagenoeg onveranderd gebleven. Het aanbod is in 2009 circa 100.000 m² waarvan 8% nieuwbouw. Het aanbod bevindt zich met name op het herstructureringsgebied Havengebied. Via herstructureringsprojecten worden verouderde gebouwen en terreinen weer aantrekkelijk gemaakt voor ondernemers. Vrijkomende panden kunnen namelijk goed passen bij (door)startende bedrijven die niet al te hoge lasten kunnen dragen.

Regionaal gezien was er een aantal jaren sprake van een daling van het aanbod van bedrijfspanden die in 2009 weer teniet werd gedaan. Zowel voor de regio als voor Enschede geldt, dat het aanbod van met name oude, incurante, gebouwen betreft. Herstructurering en sloop/ verbouw moeten hier een oplossing bieden (bron: Twentse Vastgoedrapportage 2009). Het totale aanbod in Twente is ca. 5% van de voorraad waarvan het bij 3% langdurige leegstand betreft.

Herkomst bedrijven

Uit onderzoek van het Rijks Plan Bureau (RPB< 2007) en Ecorys (2010) blijkt dat 94% van de verhuizende bedrijven verplaatst binnen de regio en 75 % binnen de gemeente. De Usseler Es zal dus ook een deel van de bedrijven van buiten opvangen maar zal vooral dienen als opvang voor intergemeentelijke en regionale verhuizingen. Belangrijk is wel dat een verhuisd bedrijf anderhalf tot twee maal zo snel groeit in werkgelegenheid als een niet-verhuisd bedrijf. Voor de groei van de werkgelegenheid is – naast nieuwe bedrijfsvestiging – een verhuisd bedrijf dus belangrijk voor een stad.

ad 2A. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Verschil in berekening behoefte tussen de regio, de provincie, het Rijk, en de gemeente

De meest recente behoefteeraming heeft de gemeente Enschede in regionaal verband gemaakt. Er is samen met de buurgemeenten een bedrijventerreinvisie voor de Netwerkdorp Twente gemaakt. De behoefte aan bedrijventerreinen is hierbij geraamd aan de hand van het Transatlantic Market model van het Centraal Planbureau. De provincie en het Rijk hebben dit model aan de gemeenten voorgeschreven. Dit betekent dat door alle overheidslagen (Rijk, Provincie, Regio Twente en de gemeenten) hetzelfde model gehanteerd wordt. Ook met de prestatie-afspraken tussen de gemeente en de provincie (zie beantwoording onder punt 1.) hebben wij dit nog eens bevestigd hetzelfde uitgangspunt te hanteren.

ad 2B. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. De keuze voor de Usseler Es dateert uit 1995 op basis van een toen opgestelde MER

De indiener van de zienswijze noemt een inventarisatie van Zijlstra Makelaars uit 2009. Dit rapport is echter door de indiener van de zienswijze niet meegezonden, en is niet bekend bij de gemeente. Wordt hier wellicht de Vastgoedrapportage Twente 2009, die eerder door de indiener van de zienswijze is genoemd in punt 1, bedoeld? Uit deze Vastgoedrapportage Twente 2009 blijkt niet dat er sprake is van een afgenomen behoefte. In de berekeningen uitgevoerd door Ecorys (2008 en 2010) is wel sprake van een iets lagere behoefte tot 2020 aan bedrijventerreinen dan in eerdere berekeningen, maar de ontwikkeling van een nieuwe bedrijvenlocatie blijft ook hier een must. Uit beide rapportages blijkt met name een verandering in de behoefte ten aanzien van de kwaliteit van bedrijventerreinen.

De indiener van de zienswijze schrijft, dat de keuze voor de Usseler Es dateert uit 1995 op basis van een toen opgestelde MER (Milieu-effectrapport Stadsgewest Twente). De indiener van de zienswijze schrijft, dat deze MER achterhaald zou kunnen zijn met betrekking tot de locatiekeuze, en er zouden nieuwe locaties tevoorschijn kunnen zijn gekomen. Ook zou een afgenomen behoefte, die volgens de indiener van de zienswijze blijkt uit een inventarisatie van Zijlstra Makelaars uit 2009 en het rapport van Ecorys uit 2008, zoals bovengenoemd), aangeven dat de uitgangspunten met betrekking tot de behoefte en beschikbaarheid inmiddels geheel anders liggen dan in 1995. Volgens de indiener van de zienswijze is daar in het MER op geen enkele wijze aandacht besteed. Volgens de indiener van de zienswijze zou het MER op dit punt moeten worden geactualiseerd. Dit zou volgen uit de uitspraken Kernhem / Ede, waarnaar de indiener van de zienswijze verwijst. Deze uitspraken zijn: ABRvS nr. 200105355/1 d.d. 01 mei 2002 (Kernhem, gemeente Ede); en ABRvS nr. 200202526/1 d.d. 16 oktober 2002 (Kernhem, gemeente Ede). De situaties van Kernhem, gemeente Ede en die van de Usseler Es, gemeente Enschede zijn niet vergelijkbaar omdat er bij Kernhem, gemeente Ede sprake was van opgestelde MER i.v.m. een streekplanherziening, de MER-ISEV, waarbij een Projectnotitie Kernhem, als een actualisatie van het MER-ISEV, is opgesteld en in procedure gebracht. Bij het project Usseler Es, gemeente Enschede, is het zo dat na het MER Stadsgewest Twente, er een geheel nieuwe MER is opgesteld voor het Bedrijvenpark Usseler Es.

In tegenstelling tot wat de indiener van de zienswijze schrijft, is in het MER Bedrijvenpark Usseler Es wel degelijk aandacht besteed aan de vraag of er nieuwe locatie-MER moet worden opgesteld. In paragraaf 3.3. van het MER is, mede op basis van de richtlijnen van de Commissie m.e.r., nagegaan of de basis van de locatiekeuze nog actueel is en is, waar nodig, deze geactualiseerd en aangevuld met nieuwe inzichten, ontwikkelingen en locaties. Daarmee is expliciet aan dit punt invulling gegeven. De behoefte aan bedrijventerreinen is eveneens uitgebreid onderzocht en beschreven in het MER (zie hiervoor ook de reactie op de overige punten van de indiener van de zienswijze).

ad 2.C. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. De meeste bedrijven die lokaal een nieuwe vestiging zochten zijn verhuisd.

Uit de vragen die de gemeente krijgt bij onder andere het Ondernemersloket en wat de gemeente ter ore komt van de bedrijfsmakelaars in de stad maken wij op dat er nog steeds bedrijven zijn met een verhuis-/ uitbreidingsbehoefte. De gemeente Enschede heeft als uitgangspunt van beleid dat 'inbreiding gaat voor uitbreiding'.

In februari 2007 heeft de gemeenteraad besloten tot het vaststellen van het beleid voor binnenstedelijke bedrijventerreinen waarbij:

- In elke ruimtelijke afweging van functionele (her)ontwikkeling van een locatie wordt de werkfunctie nadrukkelijk als optie meegenomen;
- Bij de afweging van de (her)ontwikkeling van een binnenstedelijk bedrijventerrein (terreinen vanaf 1,5 ha.) wordt het behoud van de werkfunctie als uitgangspunt genomen.

Verder lopen er op meerdere locaties in de stad grootschalige herstructureringsprojecten (zie antwoord bij 1.). Dit alles bijelkaar levert echter niet de berekende kwantitatieve behoefte aan bedrijfslocaties waardoor de ontwikkeling van een nieuwe uitleglocatie noodzakelijk blijft. Het MER hoeft hierop dus niet te worden aangepast, de eerder genoemde resultaten zijn meegenomen in de achterliggende rapporten van o.a. Ecorys (2008).

Daarnaast geldt dat het huidige aanbod geen homogeen geheel is en niet elk segment van de markt kan bedienen. Het aanbod ligt verspreid over de stad, kent in sommige gevallen hele specifieke doelgroepen (kleinschalig binnenstedelijk) en heeft in sommige gevallen beperkingen in de uitgifte, waardoor met name grotere bedrijven (tussen de 1 en 2 hectare) momenteel geen kavel kan worden geboden. Nieuw bedrijventerrein is dus niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief - gezien de werkgelegenheidsdoelstelling van Enschede - nodig.

ad 2.D. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Leegstand van kantoren.

Het ontwikkelen van zelfstandige kantoren is niet toegestaan in het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" binnen de bestemmingen "Bedrijf" en "Bedrijventerrein". Er kan alleen kantooruimte worden gerealiseerd, indien deze (fysiek) onderdeel uitmaakt van een bedrijfsruimte. Er zullen dus geen kavels worden uitgegeven aan solitaire kantoren. In de gemeente Enschede bestaan drie kantorenlocaties te weten Kennispark (B&S park), Zuiderval en Stationsomgeving. Daarbuiten worden geen solitaire (grootschalige) kantoren toegestaan en de Usseler Es is dus niet als kantorenlocatie bedoeld. Een overzicht van de leegstaande panden in de regio wordt bijgehouden via de Stichting Vastgoedrapportage Twente die hierover jaarlijks een rapportage uitbrengt.

ad 2.E. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Convenant tussen de Ministers van VROM en Economische Zaken, de provincies, en de grote gemeenten.

De gemeente Enschede heeft het genoemde convenant mede ondertekend via de VNG. Ook bij ons commentaar op punt 1 is ingegaan op dit convenant. Een belangrijk onderdeel van het convenant is de zogenoemde SER-ladder. Inderdaad is het zo dat er op basis van deze SER-ladder voorrang dient te worden gegeven aan revitalisering van bestaande bedrijventerreinen. De gemeente Enschede volgt met haar inbreidingsbeleid al enige jaren de zogenoemde SER-ladder (zie de ook de Toelichting op het bestemmingsplan paragraaf 2.1 "Behoeft nieuw bedrijventerrein Usseler Es").

ad 2.F. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Nota Belvedere.

In de Nota Belvedere wordt een groot gebied rondom Enschede, te weten NO Twente en Zuid Twente als Belvedere-gebied aangemerkt. In deze nota wordt de Usseler Es niet als grootste kransen van Europa betiteld, zoals door de indiener van de zienswijze is gesteld. In het Belvedere gebied zijn ontwikkelingen mogelijk mits er zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met de landschappelijke kwaliteiten. Daar is in de plannen voor het bedrijventerrein rekening mee gehouden. Zowel in het Streekplan Overijssel 2000+ als in de Omgevingsvisie Overijssel (2009) is de noordzijde van de Usseler Es (het plangebied van het bestemmingsplan Usseler Es 2008) aangegeven als ontwikkellocatie.

ad 2.G. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Gesloten grondbalans.

Een gesloten grondbalans betekent dat alle grond die bij de uitvoering van werken binnen de plangrenzen vrijkomt ten gevolge van de aanleg van de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en de aanleg van verhardingen en funderingen op de bedrijvenkavels, weer binnen de plangrenzen wordt verwerkt. Bij het plan Usseler Es wordt in beginsel een gesloten grondbalans toegepast. Op het bedrijventerrein Usseler Es wordt de bolling niet afgegraven maar enigszins opgehoogd om de vrijkomende grond binnen de plangrenzen te kunnen verwerken.

Ad 2.H. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. De Usseler Es heeft de beste landbouwgronden rondom Enschede.

In tegenstelling tot wat de indiener van de zienswijze meent, is in het MER wel degelijk aandacht besteed aan het feit dat de Usseler Es goede landbouwgrond heeft. Bij de beschrijving van de autonome ontwikkeling wordt op pagina 58 aangegeven dat de bolling een “goede bodem voor akkerbouw” biedt. Dit aspect is dan ook meegewogen in de beoordeling van de beoogde ontwikkeling.

ad 2.I. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Ecologische verbinding.

De indiener van de zienswijze schrijft, dat in de overwegingen wordt aangegeven dat met de aanleg van het bedrijventerrein een betere invulling aan de ecologische verbindingen zou kunnen worden gegeven. Volgens de indiener van de zienswijze is dit onwaar omdat de openheid van de es verloren gaat.

In verband met het plan voor het bedrijventerrein Usseler Es is van belang dat in de beoogde ontwikkeling ecologische verbindingen tot stand worden gebracht met het gebied buiten de es (pagina 87 en verder in het MER). Dit staat los van het verlies van de openheid van de es.

ad 2.J. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Houtwallen op de es.

Volgens de indiener van de zienswijze zullen er houtwallen op de bolling van es worden geïntroduceerd. Op de bolling zijn echter geen houtwallen voorzien. Wel zullen nieuwe groenstructuren worden aangelegd (krentensingels, sleetdoorn, ecologische berm- en slootkantinrichting) die evenwel niet het karakter van een houtwal zullen hebben.

In de terminologie van de gemeente bestaat een es uit een centraal gelegen open akkerland, opgehoogd door eeuwenlang gebruik en de kransen, een kleinschalig gebied met boerderij erven, houtwallen en bospercelen. In de kransen worden houtwallen aangevuld en toegevoegd, op de bolling worden echter geen houtwallen toegevoegd.

ad 2.K. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Kantoren op de Usseler Es.

Volgens de indiener van de zienswijze dat er eveneens kantoren op de es zullen worden gepland. Dit is niet juist. Binnen de bestemmingen “Bedrijf” en “Bedrijventerrein” zijn geen solitaire kantoren toegestaan. (Zie ook het gemeentelijke commentaar bij 2.D en 2.E).

ad 2.L. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Vliegveld Twente.

Volgens de indiener van de zienswijze is er bij de planvorming voor de Usseler Es nog geen rekening mee gehouden dat het Vliegveld Twente niet door gaat. Wij merken op dat deze constatering in strijd is met wat de indiener van de zienswijze schrijft in punt 1, waarin hij schrijft: “Daarnaast is inmiddels ingestemd met de ontwikkeling van een bedrijventerrein bij vliegveld Twente. De capaciteit daarvan is nog niet opgenomen in de hiervoor genoemde cijfers. (..)”.

De plannen rondom de ontwikkeling van de Luchthaven Twente zijn echter niet stilgelegd. Er is ook geen besluit genomen om over te gaan tot de ontwikkeling van een solitair bedrijventerrein op deze locatie.

ad 2.M. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. XL Businesspark te Almelo

De indiener van de zienswijze schrijft, dat het XL Businesspark te Almelo speciaal is ontwikkeld voor ruimtevragende bedrijven uit geheel Twente. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Usseler Es is daarmee niet in overeenstemming.

Het XL Businesspark is een regionaal te ontwikkelen terrein voor grootschalige bedrijven vanaf 2 ha. Zij wordt in meerdere tranches ontwikkeld. Tot na 2020 moet het XL Businesspark voorzien in de behoefte aan grootschalige kavels, deels met havengebonden bedrijven. De eerste tranche omvat 40 hectare; 18 daarvan zijn gereserveerd (6 kavels).

De Usseler Es zal als gevolg van de regionale afspraken geen plaats bieden aan bedrijven groter dan 2 ha. en heeft dus een andere doelgroep. (Zie ook het gemeentelijke commentaar bij de punten 1 en 2.E).

ad 2.N. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Lijst harde plannen is achterhaald.

De lijst op pagina 17 van het MER (evenals tabel 2.2.1c op pagina 18) is de opgave van de provincie over 2008. Een recente lijst was op het moment van het opstellen van de MER nog niet voor handen. Inmiddels heeft de provincie de lijst voor 2009 (peildatum 1-1-2009) opgesteld en gehanteerd voor de berekeningen van de prestatie-afspraken. Zie hiervoor het antwoord onder 1. Hierover is een paragraaf opgenomen in de aanvulling van de MER.

ad 2.O. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Ontsluiting met spoor en bus.

Op de N18 (Haaksbergerstraat) wordt ter hoogte van de Ruilverkavelingsweg een nieuwe vrijliggende bushalte aangelegd, welke voorzien wordt van een wachtruimte. Daarnaast wordt dwars over de bolling een nieuw vrijliggend fietspad aangelegd. Hiermee is het bedrijventerrein per fiets goed bereikbaar. Daarnaast blijven alle bestaande fietsverbindingen richting het plangebied gehandhaafd. Met deze maatregelen is het plangebied goed bereikbaar per openbaar vervoer en fiets en is het plangebied niet alleen aangewezen op automobiliteit. Inderdaad is de ontsluiting door openbaar vervoer niet optimaal.

ad 2.P. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Behoud van de open bolling.

De openheid van de bolling verdwijnt inderdaad met de bouw van bedrijfspanden. De bolling wordt hiervoor echter niet afgevlakt.

Houtwallen worden evenmin toegevoegd (zie opmerking hierboven: Op de bolling zijn geen houtwallen voorzien. Wel zullen nieuwe groenstructuren aangelegd worden [krentensingels, sleedoorn, ecologische berm- en slootkantinrichting] die evenwel niet het karakter van een houtwal zullen hebben).

De conclusie is juist dat door de ontwikkeling van het noordelijke deel van de bolling voor bedrijfspanden de openheid van dit deel van de bolling verloren gaat. Niet juist is het dat de bolling wordt afgevlakt. Uitgangspunt is behoud van het aanwezige reliëf.

ad 2.Q. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Cultuurhistorische waarden o.g.v. de Nota Belvedere.

De Usseler Es wordt niet specifiek genoemd in de nota Belvedere, al wordt het gehele gebied 'essencomplex van Zuid-Twente' wel genoemd in deze nota. Bij het ontwerp van het bedrijventerrein op de Usseler Es is, mede op grond van de nota Belvedere, veel aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden. De openheid van de bolling verdwijnt echter onvermijdelijk bij het aanleggen van het bedrijventerrein, dit wordt ook als een negatief effect beoordeeld in het MER.

ad 2.P2. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Behoud van de karakteristieken van de bolling.

Door de ontwikkeling van het noordelijke deel van de bolling met bedrijfspanden zal de openheid van dit deel van de bolling verloren gaan. Het reliëf van de bolling zal echter met name waarneembaar blijven op de historische route van de Helweg (op dit moment geheten Ruilverkavelingsweg), de langzaamverkeersroute over de bolling in noord- / zuid richting en de ontsluitingswegen over de bolling in oost-/westrichting. De contour van de bolling wordt scherp begrensd door de rondweg in combinatie met de aan te leggen wadi om het bedrijventerrein op de bolling en vormt daardoor ook een duidelijk contrast met het kleinschalige bomen- en houtwallenrijke landschap van de kranen. Door deze wijze van inrichting blijft de contour (de omranding) van de bolling na het realiseren van de bedrijfsgebouwen op de bolling duidelijk waarneembaar.

ad 2.R. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. De kleinschaligheid wordt niet behouden.

De stelling van de indiener van de zienswijze is niet juist dat slechts de beken en de bestaande wegen worden behouden en dat er verder in het plan geen aandacht wordt besteed aan de kleinschaligheid, bebouwing, houtwallen en boschages. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is ondermeer het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en elementen zoals de houtwallen en bospercelen gelegen in de oost-westkranen. Daarnaast zijn er houtwallen toegevoegd in combinatie met bedrijfserven waardoor het kleinschalige landschapsbeeld wordt versterkt.

ad 2.S. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Verwisseling oorzaak en gevolg.

De Kaderrichtlijn Water waar de indiener van de zienswijze op doelt staat in het MER genoemd onder autonome ontwikkelingen. (Wellicht zal de waterkwaliteit wel verbeteren door maatregelen die worden genomen in het kader van de Kaderrichtlijn Water en de regionale en lokale uitwerking daarvan). Met lokale uitwerking wordt niet het bestemmingsplan bedoeld, maar o.a. waterplannen van het waterschap. De indiener van de zienswijze stelt, dat waterkwaliteitsverbetering is toe te schrijven aan internationaal rechtelijke verplichtingen en niet aan het bestemmingsplan. Dat is correct, iets anders is niet beoogd om in deze passage in het MER aan te geven.

Verder schrijft de indiener van de zienswijze dat het plan een negatief effect zal hebben op de fauna van het gebied, in die zin dat het leefgebied van de Kievit, de patrijs en van verschillende roofvogels zal verdwijnen. Het bureau Eelerwoude heeft uitgebreid mitigerende en compenserende maatregelen beschreven voor het leefgebied van roofvogels en uilen. Deze maatregelen worden voldoende geacht voor het voortbestaan.

Door de ecologische inrichting en beheer kan het gebied voor een aantal soorten, waaronder de Patrijs, zelfs verbeteren. Het is niet te voorkomen dat soorten die echt bij de grote open ruimte horen, zoals de Kievit, het moeilijk krijgen en uitwijken naar een ander leefgebied.

ad 2.T. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Eenheid van de zuidelijke en noordelijke es.

De indiener van de zienswijze is van mening dat er een discrepantie bestaat tussen pagina 86 en pagina 87 van het MER. De passage op bladzijde 86 heeft betrekking op het zuidelijke gedeelte van de bolling (aan weerskanten van de Haaksbergerstraat) en beschrijft op welke wijze dit ingericht wordt zodanig dat het ecologisch gezien zo goed als mogelijk aansluit bij de zuidelijke Es (die buiten het plangebied ligt).

De in de zienswijze aangegeven passage op pagina 87 heeft betrekking op de ligging van de gehele noordelijke Es die inderdaad door grote wegen wordt omgeven en wordt afgesneden van het omringende gebied.

ad 2.U. In het MER zijn verkeerde aannames opgenomen. Filedruk

Door de ontwikkeling van de Usseler Es neemt de verkeersintensiteit op de Haaksbergerstraat en Usselerrondweg toe. Door het kruispunt Usselerrondweg/Josink Esweg/Usseler Es te reconstrueren wordt op dit kruispunt een goede verkeersafwikkeling gegarandeerd. Het kruispunt wordt voorzien van verkeerslichten en voldoende voorsorteervakken. Daarnaast wordt de doorstroming op de Afinkstraat verbeterd door de verdubbeling van de Auke Vleerstraat. Met name door de reconstructie van de kruispunten met de Windmolenweg/H. ter Kuilestraat en Westerval wordt de capaciteit van de kruispunten vergroot, waardoor de doorstroming op de Afinkstraat verbeterd wordt.

Ook op het kruispunt Usseler Es/Haaksbergerstraat worden verkeerslichten geplaatst en voldoende voorsorteervakken aangelegd, waardoor een goede doorstroming gewaarborgd is. Door de waarschijnlijke omlegging van de N18 neemt de verkeersdruk op de N18 ter hoogte van het plangebied met 35 tot 40 % af. Daarnaast neemt hierdoor de verkeersdruk op de route Usselerrondweg-Afinkstraat met 5 tot 10% af. De verkeersstroom vanuit de Achterhoek richting de Westerval en de Auke Vleerstraat wikkelt zich in dat geval immers via de omgelegde N18 af. Hierdoor verbetert de verkeersafwikkeling op beide routes aanzienlijk. Ook op het kruispunt Usselerrondweg/Haaksbergerstraat neemt de verkeersdruk door de waarschijnlijke omlegging van de N18 af, waardoor de doorstroming op dit kruispunt verbetert. Dit neemt echter niet weg dat de gemeente Enschede er naar streeft om dit kruispunt in de toekomst van extra capaciteit te voorzien. De bestaande afwikkelingsproblemen op dit kruispunt worden echter veroorzaakt door de bestaande verkeersdruk en de autonome groei van het verkeer. Oplossingen voor de verkeerproblematiek op dit kruispunt maken dan ook geen deel uit van de ontwikkeling van de Usseler Es.

De opmerking van de indiener van de zienswijze dat het geen zin zou hebben om de Usseler Es te ontwikkelen indien de verkeersdruk met name in de spits niet zou toenemen is, omdat daardoor zou worden aangetoond dat er geen extra werkgelegenheid is gecreëerd is onbegrijpelijk. Ook indien de verkeersdruk in de spits niet zou toenemen heeft het zin om het bedrijventerrein Usseler Es te ontwikkelen.

ad Conclusie. Het MER en het bestemmingsplan zijn onzorgvuldig voorbereid.

In het MER wordt beschreven welke milieueffecten optreden bij het realiseren van het bedrijventerrein teneinde de milieuaspecten in de planvorming en de besluitvorming door de gemeenteraad een volwaardige plaats te kunnen geven. Door de Commissie m.e.r. wordt een toetsingsadvies uitgebracht waarin de kwaliteit en objectiviteit van het MER wordt beoordeeld. Hierbij neemt de Commissie m.e.r. ook de zienswijzen in ogenschouw. De aspecten die in de conclusie van de zienswijze van Bolwerk Advocaten, ingediend namens de Vereniging tot behoud van Usselo en de Usseleres, aan de orde komen, zijn hierboven in het gemeentelijke commentaar op de punten 1 en 2A t/m 2U voldoende weerlegd.

De zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, MER en/of exploitatieplan.

XIII. [...]

Samenvatting reactie:

1. [...] schrijft dat de afsluiting van de Willemsbeekweg (naar de Usselerrondweg) op diverse tekeningen te zien is geweest, maar dat niet in het bestemmingsplan Usseler Es 2008 is opgenomen. Hij heeft nergens kunnen lezen waarop dat voornemen tot afsluiting is gebaseerd. Een eventuele afsluiting belemmert het bedrijf ernstig. Mochten de plannen tot afsluiting toch doorgaan, dan wil [...] graag vroegtijdig worden geïnformeerd.
2. Volgens de bestemmingsplanregels (artikel 3, lid 3.1, onder a, sub 24) mogen, zo schrijft [...], de geproduceerde en/of verwerkte producten op het bedrijf verkocht worden. Naast de bosbessen en bosbessenproducten worden er al sinds circa 1980 op bescheiden schaal ook ander fruit en streekproducten aangeboden. (Ook deze verkoop vindt voor 90% plaats tijdens het hoogseizoen van de bessenteelt. Verder worden bloembollen verhandeld, voornamelijk ten behoeve van export naar Frankrijk, maar daarnaast ook voor een klein deel aan bedrijven en bijvoorbeeld scholen in de regio. Als inkomsten buiten het seizoen van de bosbessen wil [...] deze activiteiten wel kunnen voortzetten en ontwikkelen. De genoemde bedrijfsactiviteiten worden in de plannen onvoldoende mogelijk gemaakt. Daar maakt [...] bezwaar tegen.
3. Volgens artikel 3, lid 3.2.3, onder e, is de bouw van boogkassen in principe niet toegestaan. Er kan echter wel een ontheffing voor de bouw van deze boogkassen worden verleend tot maximaal 250 meter². Deze bovengrens van 250 meter² is naar de mening van [...] voor zijn bedrijfsvoering te krap.

Gemeentelijk commentaar:

- ad 1. De Willemsbeekweg wordt afgesloten om eventueel sluijverkeer tussen de N18 en Usselerrondweg via de zuidelijke ontsluitingsweg en de Willemsbeekweg te voorkomen. De voorgenomen afsluiting is gepland tussen de Bosbessenkwekerij en de Usselerschool. Daarmee blijft de bereikbaarheid van de bosbessenkwekerij vanaf de Usselerrondweg gegarandeerd. De Usselerschool wordt via de zuidelijke ontsluitingsweg van de Usseler Es ontsloten. Per fiets is de kwekerij uit beide richtingen te bereiken. De gemeente zal [...] in een later stadium informeren over de exacte locatie en vorm van de afsluiting. Een wegafsluiting maakt geen onderdeel uit van een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan worden slechts de functie van gebieden vastgelegd. Daarom is de afsluiting niet zichtbaar op de bestemmingsplankaarten. Voor de gewenste afsluiting van de Willemsbeekweg zal door de gemeente Enschede een verkeersbesluit genomen moeten worden. Deze procedure vindt in een later stadium plaats.

- ad 2. De indiener van de zienswijze schrijft dat naast bosbessen en bosbessenproducten op het bedrijf sinds 1980 op bescheiden schaal ook andere fruit en streekproducten worden aangeboden. De indiener van de zienswijze vraagt zich af of dit ook valt onder de regel van het bestemmingsplan volgens artikel 3, lid 3.1, onder a, sub 24. In sub 24 staat dat is toegestaan “de verkoop van de op een agrarisch bedrijf geteelde, gefokte en/of verwerkte producten, met dien verstande dat het brutovloeroppervlak van de verkoopruimte niet meer dan 100 meter² mag bedragen”. Uit deze regel volgt dat beperkte detailhandel is toegestaan van de op het agrarische bedrijf geteelde, gefokte en/of verwerkte producten. De op beperkte schaal verkopen aan particulieren van fruit, streekproducten, en bloembollen is gerelateerd aan de verkoop van kwekersproducten als bosbessen en bosbessenproducten. Dit valt of onder de op een agrarisch bedrijf geteelde producten of onder de op een agrarisch bedrijf verwerkte producten. Hierbij is van belang dat het bedrijf van [...] een specifieke bestemming heeft gekregen als “kwekerij” en niet een beperktere bestemming als “bosbessenkwekerij” heeft gekregen. Verder vraagt de indiener van de zienswijze of het in het nieuwe bestemmingsplan “Usseler Es 2008” mogelijk blijft bloembollen te verhandelen voor onder andere export naar Frankrijk, en daarnaast aan bedrijven en scholen in de regio. Deze verkopen van bloembollen vallen niet onder artikel 3, lid 3.1, onder a, sub 24, omdat dit geen detailhandel betreft. De genoemde verkopen van bloembollen aan bedrijven en instellingen zijn *business to business*-activiteiten en zijn derhalve activiteiten die volgen uit de reguliere agrarische bedrijfsvoering van het kwekerijbedrijf en deze zijn zonder meer toegestaan volgens het bestemmingsplan.
- ad 3. De indiener van de zienswijze schrijft dat volgens artikel 3, lid 3.2.3, onder e, de bouw van boogkassen niet zijn toegestaan binnen de bestemming “Agrarisch – Stadsrandzone”. Terecht wijst de indiener van de zienswijze erop dat er een ontheffing in het bestemmingsplan is opgenomen (artikel 3, lid 3.4, onder a, sub 7) om onder voorwaarden de bouw van boogkassen mogelijk te maken met een oppervlakte van maximaal 250 meter² per agrarisch bedrijf. De indiener van de zienswijze, [...], wijst erop dat het maximum van 250 meter² voor zijn bedrijf (kwekerij) te weinig is. Wij kunnen met de indiener van de zienswijze instemmen dat het maximum van 250 meter² voor boogkassen voor een kwekerij te weinig is. Om die reden zal artikel 3, lid 3.2.3, onder e, zodanig worden gewijzigd dat deze verbodsbepaling niet zal gaan gelden voor kwekerijbedrijven. Het aantal meter² voor boogkassen ten behoeve van de kwekerij van [...] wordt derhalve onbeperkt.

De zienswijze wordt in zoverre gedeeld dat artikel 3, lid 3.2.3, onder e (inzake de bouw van boogkassen) zodanig wordt aangepast, dat deze verbodsbepaling voor de bouw van boogkassen niet geldt voor de gronden die de aanduiding hebben gekregen van “specifieke vorm van agrarisch, kwekerij” (sa-kw), zodat voor het kwekerijbedrijf van [...] de bouw van boogkassen onbeperkt mogelijk wordt. Voor het overige wordt leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

XIV. Buurtkring Usselo, Postbus 10031, 7504 PA Enschede.

Samenvatting reactie:

1. De buurtkring Usselo is van mening dat de leefbaarheid voor de huidige bewoners terug loopt als gevolg van de slechte staat van onderhoud van een deel van de gebouwen en terreinen op de Usseler Es. Gezien de lange periode die wordt verwacht voor de ontwikkeling van alle fasen van het bedrijventerrein (2011 – 2022) verzoekt de buurtkring de gemeente Enschede de percelen en de gebouwen die in het bezit zijn van de gemeente in een goede staat van onderhoud te brengen en te houden.

Gemeentelijk commentaar:

- ad 1. Nu het stedenbouwkundig plan definitief is, en dus duidelijk is hoe de bebouwde omgeving er uit zal zien (voor potentiële kopers), kan de gemeente tot verkoop van de gemeentelijke opstallen overgaan.
Dit wordt door de gemeente voorbereid. Voorafgaand daaraan zal de gemeente een onderhoudsinventarisatie doen en een onderhoudsplan opstellen.

De zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, MER en/of exploitatieplan.

XV. [...]

Samenvatting reactie:

1. [...] schrijft, dat zijn perceel [...] valt in een deel van het plangebied van het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" dat conserverend wordt bestemd. Uit een telefonisch onderhoud met de afdeling Bestemmingsplannen van de gemeente heeft [...] vernomen dat de bestemming van zijn perceel niet gewijzigd wordt met het bestemmingsplan "Usseler Es 2008". Garanties voor de toekomst konden niet worden gegeven.
2. [...] schrijft, dat de bijgebouwen die op zijn perceel staan niet op de bestemmingsplankaart zijn getekend, terwijl deze van andere bewoners wel zijn ingetekend. Hij wil dit graag zien gecorrigeerd.

Gemeentelijk commentaar:

- ad 1. Het is inderdaad juist, zoals de indiener van de zienswijze, [...] schrijft, dat zijn perceel [...] in een deel van het plangebied van het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" valt dat uitsluitend conserverend wordt bestemd. Op dit moment (met de vaststelling van het bestemmingsplan "Usseler es 2008") verandert de bestemming dus niet. Garanties voor de toekomst kunnen door de gemeente niet worden gegeven.
- ad 2. De bijgebouwen (schuren) van [...] zijn per abuis niet op de bestemmingsplankaart aangegeven. De bestemmingsplankaart zal worden aangepast op dit punt, zodat de schuren van de heer Bornebroek met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch, schuur" (sa-sc) op de verbeelding (bestemmingsplankaart) zullen worden aangegeven.

De zienswijze wordt in zoverre gedeeld dat de bijgebouwen (schuren) van [...] alsnog op de verbeelding (bestemmingsplankaart) zullen worden aangebracht met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch, schuur" (sa-sc). Voor het overige wordt leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

XVI. [...]

Samenvatting reactie:

1. De indiener van de zienswijze schrijft, dat hij een zienswijze heeft gezonden om daarbij de mogelijkheid te kunnen ophouden voor het indienen van een aanvullende zienswijze.

Gemeentelijk commentaar:

Er is geen aanvullende zienswijze ingediend door [...]. De bedoeling van [...] is om de zienswijze tijdens de hoorzitting van 11 januari 2010 mondeling toe te lichten / aan te vullen met betrekking tot het recreatieve gebruik van het gebied en met name met betrekking de percelen van [...]. Een en ander mede in het kader van het "Rondje Enschede".

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, MER en/of exploitatieplan.

XVII. [...]

Samenvatting reactie:

1. De indiener van de zienswijze, [...], noemt enkele redenen waarom hij wellicht te laat is met het indienen van zijn zienswijze. Hij schrijft dat hij het blad "Huis aan Huis" van 9 december 2009 te laat heeft ontvangen.
2. De indiener van de zienswijze pleit voor het handhaven van een restant van de zogenoemde Kroezeboom (een vlier) nabij de Boakenweg hoek Haaksbergerstraat.
3. De indiener van de zienswijze pleit er ook voor dat de historische wegen op de Usseler Es bewaard blijven voor het nageslacht, ook na de planontwikkeling van het gebied. De heer Ten Wolde noemt de volgende wegen: Eulderinkweg, Geerdinkweg, Harberinksweg, Hilgenhuesweg, Kuperweg, Rosinkweg, Usseleresweg, en Willemsbeekweg.
4. De indiener van de zienswijze pleit er ook voor dat de in het gebied aanwezige circa tien oude (historische) boerderijen behouden blijven.

Gemeentelijk commentaar:

ad 1. De indiener van de zienswijze noemt als reden waarom hij te laat is met het indienen van zijn zienswijze, dat hij het blad "Huis aan Huis" van 9 december 2009 te laat heeft ontvangen. Er is de gemeente niet aan te rekenen dat [...] het blad "Huis aan Huis" te laat heeft ontvangen, bovendien is de bekendmaking ook gepubliceerd in de Nederlandsche Staatscourant (digitale versie) en digitaal op de website van de gemeente. Daarnaast zijn er persberichten verspreid. De indiener van de zienswijze had er dus van op de hoogte kunnen zijn dat het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" ter inzage lag.

De zienswijze van [...] is gedateerd 26 december 2009. Deze brief is ingeboekt bij de gemeente d.d. 4 januari 2010. De brief is gedateerd na afloop van de terinzagelegging. Hierdoor is voldoende aannemelijk dat de zienswijze niet tijdig is ingediend en derhalve niet-ontvankelijk is. De indiener van de zienswijze kan om die reden niet in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ondanks het feit dat de zienswijze te laat is ingediend zullen wij de vragen van [...] beantwoorden op de wijze, zoals hieronder is aangegeven.

ad 2. De gemeente is met de indiener van de zienswijze van mening dat het restant van de Kroezeboom, de Vlier die staat aan de Boakenweg, ook wel genoemd "Mauritsbeumke", bewaard dient te blijven. Met name om het "Mauritsbeumke" op deze plaats te behouden is binnen het gebied van het bedrijventerrein een specifieke bestemming "Groen" gegeven. Hierdoor zijn de randvoorwaarden aanwezig om het "Mauritsbeumke" voor het nageslacht te behouden. Bij de uitvoering van het project zal een plan voor het behoud van het "Mauritsbeumke" worden opgesteld door deskundigen op het gebied van bomen in overleg met deskundigen op het gebied van de cultuurhistorie.

- ad 3. In het stedenbouwkundige plan dat voor de Usseler Es is opgesteld en dat aan het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" ten grondslag ligt, worden de historische wegen behouden. Verder streeft de gemeente ernaar om ook de oude historische namen voor de wegen te behouden. Over dit laatste moet echter nog nadere besluitvorming plaatsvinden, na advisering door de gemeentelijke straatnamencommissie.
- ad 4. Eén van de doelstellingen van het bestemmingsplan "Usseler Es 2008" is om de bestaande oude (historische) erven te behouden. Daarom zijn deze bestaande erven afzonderlijk bestemd met een specifieke bestemming "Bedrijf-Erf", en het woongedeelte van deze voormalige boerderijen met de bestemming "Wonen". In het Beeldkwaliteitplan, dat onderdeel uitmaakt van het "Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Usseler Es" is een apart hoofdstuk opgenomen (Hoofdstuk 4.4 "Bestaande Erven"). Hierdoor wordt het behoud van de oude boerderijen in het gebied (de bestaande erven) voldoende gewaarborgd.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, MER en/of exploitatieplan.

XVIII. [...]

Samenvatting reactie:

1. De indiener van de zienswijze schrijft, dat hij eigenaar is van het perceel, kadastraal bekend als gemeente [...]. Hij schrijft ermee bekend te zijn geworden, dat voor het genoemde perceel, plaatselijk bekend als [...] te Enschede, een inbrengwaarde is geschat van € 125.000,00 (inclusief vergoeding). De indiener van de zienswijze schrijft, dat dit voor een perceel grond met een woonfunctie evident te laag is. De indiener van de zienswijze meent dat de gemeente niet heeft getaxeerd naar de regels van het onteigeningsrecht, terwijl dit op grond van de Wro wel verplicht is. Gevraagd wordt om de onderbouwing aan een onafhankelijke taxateur te verstrekken.

Gemeentelijk commentaar:

- ad 1. In artikel 6.13 lid 5 Wro is bepaald hoe de inbrengwaarde van gronden moet worden bepaald: "de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet." Deze methodiek is toegepast op de betreffende percelen. Gelet op de onderhandelingsposities van partijen en de economische en financiële belangen van de gemeente worden de gevraagde gegevens met betrekking tot de taxatie niet verstrekt.

De zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, MER en/of exploitatieplan.