

Nota van zienswijzen

Ontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Stepelerveld, fase 1



INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Stepelerveld, fase 1” heeft van 14 juni 2013 tot en met 25 juli 2013 voor een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Met dit plan wordt voorzien in de realisatie van de eerste fase van het bedrijventerrein Stepelerveld. Het plangebied ligt ten noorden van het huidige bedrijventerrein Stepelo. Het gaat globaal om de westelijke gronden van het toekomstige bedrijventerrein aan de Hengelosestraat.

Tijdens de termijn van de terinzagelegging bestond voor een ieder de gelegenheid een zienswijze in te dienen. Er zijn zes zienswijzen op het plan ingediend.

Deze nota bevat een samenvatting van de ingediende zienswijzen. De zienswijzen zijn voorzien van een inhoudelijke beoordeling en een conclusie.



INHOUD

1. LBP SIGHT BV, namens de heren B.H. Baumeister en A.A.H. Baumeister, Stepelerveldweg 31, 7482 SB Haaksbergen.
2. LandRaad, namens de heer J.P. ten Hag, mevrouw M.C. ten Hag, de heer J.B. ten Hag en mevrouw P.J.M. ten Hag, p/a Kolenbranderweg 64, 7482 SE Haaksbergen.
3. Landgoed Het Stepelerveld, H.G. Ebeling-Blikker, Stepelerveldweg 50, 7482 SC Haaksbergen.
4. De heer B.G.J. Lubbers, Van Deinsestraat 8, 7621 XK Borne.
5. Hans Leferink Platteland Makelaardij, namens mevrouw I. Botterhuis-Broekkamp, Hengelosestraat 57, 7482 AB Haaksbergen.
6. AkzoNobel, Postbus 247, 3800 AE Amersfoort.



1. LBP SIGHT BV, namens de heren B.H. Baumeister en A.A.H. Baumeister, Stepelerveldweg 31, 7482 SB Haaksbergen

De zienswijze is gedateerd op 25 juli 2013 en op 26 juli 2013 geregistreerd. De zienswijze is aangetekend verzonden en de enveloppe is voorzien van een poststempel d.d. 25 juli 2013. De zienswijze is daarmee, volgens de verzend- en ontvangsttheorie, binnen de gestelde termijn ingediend.

Samenvatting zienswijze

- a. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. In de bureaustudie naar de waterhuishoudkundige situatie is de volledige ontwikkeling van het bedrijventerrein beschouwd. De waterhuishouding van alleen deze fase is daarmee niet goed gewaarborgd en is niet duidelijk wat de effecten zijn op het agrarisch bedrijf.
- b. Ook de akoestische situatie van de eerste fase op de woning is niet in beeld gebracht. In het akoestisch onderzoek wordt er vanuit gegaan dat de woning verdwijnt.
- c. Er is onvoldoende rekening gehouden met de geurhindercontouren van het agrarische bedrijf op de ontwikkeling van de eerste fase.
- d. In de onderzoeken dient uitgegaan te worden van enkel de ontwikkeling van de eerste fase en niet van de volledige uitbreiding van het bedrijventerrein. De gevolgen en de uitvoerbaarheid zijn daarmee onvoldoende in beeld gebracht.
- e. Het rapport "Actualisatie ecologisch onderzoek Stepelerveld" betreft, blijkens de status, een conceptrapportage te zijn. Er dient sprake te zijn van een definitief rapport om daarover een goed oordeel te vellen. In de rapportage staat aangegeven dat, voorafgaand aan de realisatie, nader onderzoek nodig is. Omdat dit nader onderzoek nog niet is uitgevoerd is uitvoerbaarheid van het plan niet aangetoond.
- f. Het plan gaat uit van bouwhoogtes van 12 meter. Het vrije uitzicht vanaf het erf van appellant kan daarmee ernstig worden belemmerd.

- g. Er had een plan-MER uitgevoerd moeten worden omdat in de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijven zijn opgenomen die ook zijn genoemd in onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage, zoals een suikerfabriek.
- h. Adressant hecht grote waarde aan handhaving van de bomen en verzoekt om hieraan de bestemming "bos" te geven. Dit geeft meer zekerheid dan de huidige bestemming "gemengd".

Beoordeling zienswijze

Ad a.

Wij zijn het niet eens met adressant dat de waterhuishouding niet goed is gewaarborgd van alleen de eerste fase. De bureaustudie heeft weliswaar betrekking op een groter gebied dan de plangrenzen van de eerste fase, maar heeft verder geen gevolgen voor de uitgangspunten die gehanteerd moeten worden voor de inrichting van het plangebied. Dit neemt niet weg dat wij begrip hebben voor de zorgen van adressant ten aanzien van de effecten van een niet goed doordachte waterhuishouding op het agrarisch bedrijf. Het is bekend dat het plangebied moet worden opgehoogd en om die reden dient er met name aandacht te zijn voor de aangrenzende agrarische gronden van adressant. De stedenbouwkundige opzet is ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd. De huidige opzet gaat uit van een duurzame gebiedsontwikkeling. Met deze gewijzigde opzet is er volop ruimte voor water gereserveerd. De houtwal aan de oostzijde – grenzend aan de agrarische gronden van adressant – zal blijven bestaan en parallel daaraan zal een robuust wadi-systeem worden gerealiseerd in plaats van een ontsluitingsweg zoals dat nog het geval was in de vorige stedenbouwkundige opzet. De houtwal en de wadi-structuur krijgen een breedte van minimaal 21 meter (en zal maximaal 28 meter zijn). Wij zijn van mening dat hiermee de waterhuishouding goed is gewaarborgd en dat er geen nadelige effecten zijn voor het agrarische bedrijf.

Ad b.

De opmerking van adressant is terecht. Wij zijn eveneens van mening dat ook de akoestische situatie van de eerste fase op de woning in beeld gebracht had moeten worden. Met het akoestisch onderzoek van 25 november 2014 is dit alsnog gebeurd. Uit dit onderzoek blijkt dat voor het aspect geluid sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Dit onderzoek wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Ad c.

Wij zijn van mening dat de ontwikkeling van de eerste fase van het bedrijventerrein recht moet doen aan de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten rondom het plangebied. Om die reden hebben wij rekening gehouden met de voorgenomen uitbreiding van het agrarische bedrijf en de gevolgen daarvan nader onderzocht. Uit dit geurhinderonderzoek d.d. 15 oktober 2015 blijkt dat de geurcontour voor een behoorlijk deel over het bedrijventerrein komt te liggen. Deze contour is als geurzone in het bestemmingsplan opgenomen. Het is niet toegestaan onder deze zone geurgevoelige objecten op te richten. Op deze manier is rekening gehouden met de eventuele uitbreidingsbehoefte van het agrarische bedrijf. Het is de bedoeling om door middel van een geurverordening wel afwijkende normen te hanteren zodat de betreffende geurzone uiteindelijk kan komen te vervallen.

Ad d.

Met adressant zijn wij van mening dat in een aantal onderzoeken beter uitgegaan had kunnen worden van uitsluitend de realisatie van de eerste fase van het bedrijventerrein. Om die reden is een nader akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Deze beide onderzoeken van 25 november 2014 worden als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Aanvullend daarop is door ons ook recentelijk nog het behoefteonderzoek geactualiseerd. Ook dit onderzoek zal als bijlage aan het plan worden toegevoegd. Wat betreft de overige onderzoeken zijn wij van mening dat deze volstaan:

- Archeologie: betreft gebiedsdekkend onderzoek dat ook voldoet voor fase 1. Er zijn geen externe effecten voor restant plangebied Stepelerveld.
- Water: betreft gebiedsdekkend onderzoek dat ook voldoet voor fase 1. Er zijn geen externe effecten voor restant plangebied Stepelerveld, maar bij uitwerking in civiel ontwerp wel aandacht op randeffecten van ophoging. Zie ook beoordeling onder a.
- Landschap: onderzoek uit 2009, was basis voor keuze tussen Stepelerveld en Vregelingshoek.
- Ecologie: aanvullend onderzoek gedaan voor fase 1. Met de gewijzigde stedenbouwkundige opzet ecologie en landschap volwaardig in het plan ingebed.
- Geur: geurhindercontouren onderzocht en in beeld gebracht. Zie ook de beoordeling onder c.
- Verkeer: externe werking Stepelerveld als geheel onderzocht, tevens is onderzocht of fase 1 kan worden ontsloten op bestaande wegennet.
- Externe veiligheid: onderzocht zijn externe belemmeringen voor de ontwikkeling van Stepelerveld vanuit N18 en provinciale weg. De conclusies zijn dus ook toepasbaar op fase 1.
- Natuurtoets: onderzocht zijn de effecten van fase 1 op natura 2000 gebieden in de regio. Er zijn geen belemmeringen.

Ad e.

Er is destijds bij het opstellen van de betreffende rapportage geen reden geweest om daar aanpassingen in aan te brengen. Dit rapport kan dan ook als definitief worden beschouwd. Het nader onderzoek zal pas worden uitgevoerd op het moment dat tot daadwerkelijke realisatie wordt overgegaan. Hiervan is nog geen sprake.

Ad f.

Het is niet geheel te voorkomen dat het vrije uitzicht van adressant wordt belemmerd. Door de bestaande landschapselementen te handhaven wordt wel gezorgd voor een zo goed mogelijke inpassing van het bedrijventerrein in het landschap. Hiermee is sprake van een natuurlijke afscheiding van het bedrijventerrein ten opzichte van het erf van adressant.

Ad g.

De bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten bevat geen gevallen, zoals omschreven in de bijlagen behorende tot het Besluit milieueffectrapportage, waarvoor een plan-MER moet worden uitgevoerd. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is alleen die bedrijvigheid opgenomen waarbij sprake is van een lagere productiecapaciteit, dan de gevallen genoemd in de bijlagen behorende tot het Besluit milieueffectrapportage.

Ad h.

Ook wij hechten grote waarde aan het behouden van de bestaande landschappelijke elementen. De gewijzigde stedenbouwkundige opzet doet hieraan recht door de bestaande houtwallen in de volle omvang te handhaven. De gemengde bestemming is bedoeld voor de functies verkeer, groen en water. Deze stroken zijn dusdanig ruim van opzet dat de bestaande landschappelijke elementen in het plangebied volledig worden ingepast. Daarnaast is het de bedoeling om deze landschapselementen verder te versterken door middel van ruim opgezette wadi-structuren.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding het plan op een aantal onderdelen beter te onderbouwen. Er is daarom aanvullend akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek verricht. Deze onderzoeken worden aan het plan toegevoegd. Dit geldt ook voor het behoefteonderzoek dat zeer recentelijk is uitgevoerd.

2. LandRaad, namens de heer J.P. ten Hag, mevrouw M.C. ten Hag, de heer J.B. ten Hag en mevrouw P.J.M. ten Hag, p/a Kolenbranderweg 64, 7482 SE Haaksbergen.

De zienswijze is gedateerd op 4 juli en op 5 juli 2013 geregistreerd.

Samenvatting zienswijze

- a. In dit plan ontbreekt een goede ruimtelijke ordening. In het plan staat aangegeven dat de toekomstige N18 bepalend is geweest voor de locatie keuze van het toekomstige bedrijventerrein. Met de aansluiting van de toekomstige N18 op de Kolenbranderweg ligt het voor de hand om de eerste fase te realiseren aan de oostzijde en niet aan de westzijde. Het vrachtverkeer zal nu aanzienlijk en onnodig langs bestaande woon- en bedrijfsbebouwing moeten rijden om de N18 te bereiken. Appellanten verzoeken om de eerste fase aan de zijde van de Kolenbranderweg te realiseren.
- b. De economische uitvoerbaarheid is niet aangetoond. De gemeente beschikt niet over alle grond en er zijn geen anterieure overeenkomsten gesloten met grondeigenaren. Er dient daarom een exploitatieplan te worden opgesteld. Het plan kan niet worden vastgesteld wanneer een exploitatieplan ontbreekt.

Beoordeling zienswijze

Ad a.

De ontwikkeling van de eerste fase van het bedrijventerrein aan de zijde van de Hengelosestraat maakt het mogelijk dat ook op korte termijn in de behoefte aan bedrijfskavels kan worden voorzien. Door de bestaande Bouwstraat op bedrijventerrein Stepelo door te trekken kan de eerste fase goed worden ontsloten. Dat de noodzaak er is om aan deze zijde te beginnen is al gebleken uit de vestiging van het bedrijf Unipro. De mening van adressant dat het vrachtverkeer aanzienlijk en onnodig langs bestaande woon- en bedrijfsbebouwing moet rijden wordt niet gedeeld. De eerste fase is nog altijd goed te bereiken vanaf de toekomstige N18 en ligt daarvan nog altijd op korte afstand.

Ad b.

De gemeente beschikt over alle grond die voor de eerste fase van het bedrijventerrein benodigd is. Een exploitatieplan is derhalve niet nodig. De planbegrenzing aan de noordzijde is gewijzigd zodat de bestaande houtwal in volle omvang kan worden gehandhaafd. Een bijkomend gevolg daarvan is dat de gemeente geen grond van Rijkswaterstaat meer nodig heeft. De overige gronden waren al in bezit van de gemeente.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

3. Landgoed Het Stepelerveld, H.G. Ebeling-Blikker, Stepelerveldweg 50, 7482 SC Haaksbergen.

De zienswijze is gedateerd op 25 juli 2013 en eveneens op die datum geregistreerd.

Samenvatting zienswijze

- a. De bedrijven die zich vestigen langs de toekomstige N18 vormen een geluidsspiegel voor het verkeer. Daarom wordt gevraagd naar de mogelijkheid van een geluidsscherm het geluid en het zicht af te schermen. Hiermee krijgt het bedrijventerrein een “urban look” en heeft het buitengebied een “rural look”.
- b. Adressant was blij verrast dat het bedrijventerrein niet de naam “Stepelerveld” krijgt. Dit zou een conflict zijn met de doelstellingen van Landgoed Stepelerveld opleveren.

Beoordeling zienswijze

Ad a.

Er zal geen sprake zijn van een geluidsspiegel als gevolg van bedrijfsgevels die het geluid van het verkeer weerkaatsen. De afstand van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de toekomstige N18 is globaal 100 meter (vanaf de noordwestelijke hoek) en loopt verder op naar globaal 150 meter (vanaf de noordoostelijke hoek). De bestaande houtwallen, dus ook de houtwal die parallel aan de

toekomstige N18 komt te liggen, zal volledig worden gehandhaafd. De houtwal vormt een natuurlijke afscheiding van het bedrijventerrein en daarmee blijft de landelijke uitstraling behouden.

Ad b.

De ontwikkeling van de eerste fase van het bedrijventerrein, het meest duurzame bedrijventerrein van Twente, heeft bekendheid gekregen onder de naam van het gebied Stepelerveld. Met adressant is hierover al eens gesproken en in dat gesprek is aangegeven dat omwille van deze unieke en onderscheidende ontwikkeling het mogelijk toch de voorkeur heeft de gebiedsnaam Stepelerveld te blijven gebruiken. Een formeel standpunt over de uiteindelijke naamgeving van het bedrijventerrein is nog niet ingenomen. Wij blijven hierover graag in gesprek met adressant.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

4. De heer B.G.J. Lubbers, Van Deinsteestraat 8, 7621 XK Borne.

De zienswijze is gedateerd op 20 juli 2013 en op 23 juli 2013 geregistreerd.

Samenvatting zienswijze

- a. Er is bezwaar tegen de verwijdering van de groenstrook naast het perceel aan de Kolenbranderweg 45. Adressant is bereid de groenstrook aan te kopen.

Beoordeling zienswijze

Ad a.

De betreffende groenstrook maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het bezwaar lijkt eerder betrekking te hebben op de realisatie van de Kolenbranderweg die als volwaardige ontsluitingsweg wordt opgewaarderd. Dit in verband met de omlegging van de N18 en de aansluiting daarvan op Haaksbergen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

5. Hans Leferink Platteland Makelaardij, namens mevrouw I. Botterhuis-Broekkamp, Hengelosestraat 57, 7482 AB Haaksbergen.

De zienswijze is gedateerd op 22 juli 2013 en op 24 juli 2013 geregistreerd.

Samenvatting zienswijze

- a. Het plan zal leiden tot een verlies van uitzicht met het gevolg dat de eigendommen van adressant in waarde zullen dalen.
- b. De lichtintensiteit zal toenemen. Er is onvoldoende onderzoek verricht naar de gevolgen voor de aanwezige flora en fauna en het woongenot.
- c. Er wordt een toename van het aantal verkeersbewegingen verwacht en als gevolg daarvan een toename van geluidshinder. De toename van de geluidshinder op de woning van adressant is niet duidelijk.
- d. Het is niet duidelijk wat de gevolgen zijn op de luchtkwaliteit en dientengevolge sprake is van gezondheidsrisico's (fijnstof).

Beoordeling zienswijze

Ad a.

De bestaande landschappelijke elementen worden volledig gehandhaafd. Hierdoor zal het uitzicht van adressant niet geheel veranderen. Dit neemt niet weg dat er enige zicht zal zijn op de toekomstige bedrijvigheid die zich daar kan vestigen.

Ad b.

De lichtintensiteit zal toenemen. Dit is nu eenmaal niet te voorkomen wanneer sprake is van een ontwikkeling waarin agrarische gronden tot bedrijventerrein worden bestemd. Wat betreft het beperken van lichthinder veroorzaakt door bedrijven kan een en ander enigszins worden gereguleerd vanuit de vergunningverlening (op grond van het Activiteitenbesluit en/of de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu).

De gevolgen voor de aanwezige flora en fauna zijn onderzocht. Dit onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De stedenbouwkundige opzet van het plan is ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd. De huidige opzet gaat uit van een duurzame gebiedsontwikkeling. Dit betekent onder andere dat de aanwezige landschapselementen – de houtwallen – volledig worden gehandhaafd. Door langs de houtwallen robuuste wadi-structuren aan te leggen wordt de aanwezige flora en fauna zo goed mogelijk gerespecteerd. Met de huidige opzet van het plan wordt eveneens ingezet op het vergroten van de biodiversiteit.

Ad c.

De opmerking is terecht. Er is daarom aanvullend akoestisch onderzoek verricht waarin het aspect geluid met betrekking tot de eerste fase van de ontwikkeling van het bedrijventerrein beter is onderzocht. Daaruit blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zowel wat betreft industrielawaai als wegverkeerslawaai. Dit onderzoek wordt als bijlage aan het plan toegevoegd.

Ad d.

De opmerking is terecht. Er is daarom een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek verricht waarin dit aspect beter is onderzocht in relatie tot de ontwikkeling van de eerste fase van het bedrijventerrein. Daaruit blijkt dat ruim wordt voldaan aan de wettelijke eisen. Dit onderzoek wordt als bijlage aan het plan toegevoegd.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding het plan op een aantal onderdelen beter te onderbouwen. Er is daarom aanvullend akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek verricht. Deze onderzoeken worden aan het plan toegevoegd.

6. AkzoNobel, Postbus 247, 3800 AE Amersfoort.

De zienswijze is gedateerd op 10 juli 2013 en eveneens op die datum geregistreerd.

Samenvatting zienswijze

- a. Het bedrijf wil op het bedrijventerrein een pompgebouw realiseren ten behoeve van zoutwinning. Een aantal planregels leveren onnodige beperkingen op:
1. ten behoeve van een goede beveiliging van de gebouwen is een erfafscheiding nodig van 2 meter in plaats van 1 meter, artikel 3.2.2 hierop aanpassen;
 2. ten behoeve van de zoutwinning zijn leidingen nodig voor het transport van pekels en om dit mogelijk te maken wordt gevraagd om aan artikel 7.2.1 sub b het volgende toe te voegen: "*transport van water en pekels ten behoeve van zoutwinning*";
 3. in artikel 7.2.1 sub 4 onder 4 staat dat buisleidingen niet langer dan 10 kilometer mogen zijn, dit is beperkend indien ook de lengte van de leidingen buiten het plangebied moet worden meegerekend (indien nodig planregels hierop aanpassen);
 4. er is een elektriciteitskabel nodig met een spanning van 10,5 kV om de pompen aan te drijven en om die reden is het nodig aan artikel 7.2.1 sub b onder 3 toe te voegen: "*met een spanning van meer dan 15 kV*".

Verzocht wordt om de planregels conform bovenstaande opmerkingen aan te passen.

Beoordeling zienswijze

De planregels zijn van algemene aard en gelden voor het gehele plangebied en daarmee ook voor alle toekomstige bedrijven. Wat betreft het verzoek om de planregels te wijzen het volgende:

Ad 1.

De planregel met betrekking tot de hoogte van de erfafscheiding heeft betrekking op de stedenbouwkundige en ruimtelijke uitstraling van het bedrijventerrein. Wij zijn van mening dat een hoogte van een erfafscheiding voor de naar de weg gekeerde gevel van 2 meter geen recht doet aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein. Dit geldt te meer voor de beoogde bedrijfskavel ten behoeve van realisatie van het pompgebouw op een zichtlocatie. Een goede beveiliging kan ook op andere manieren worden bereikt, zoals bijvoorbeeld het bedrijfsgebouw waarbinnen de pompinstallatie wordt ondergebracht en in samenhang met het beveiligingssysteem van het bedrijventerrein. Wij gaan hierover graag met adressant in overleg om tot een optimale oplossing te komen.

Ad 2.

Wij zullen de betreffende planregel aanvullen conform het voorstel van adressant. Dit om te voorkomen dat hierover misverstanden ontstaan.

Ad 3.

De maximale maat van 10 kilometer heeft alleen betrekking op het plangebied. De maximale maat van 10 kilometer zullen wij moeten blijven handhaven omdat anders sprake is van een activiteit waarvan moet worden beoordeeld of een MER moet worden gemaakt.

Ad 4.

Wij zullen in het bestemmingsplan een begripsomschrijving opnemen van een hoogspanningsleiding. Hiermee komen wij tegemoet aan het voorstel van adressant. Wel wordt opgemerkt dat de kosten van dergelijke voorzieningen, die afwijkend zijn ten opzichte van de voorzieningen die standaard worden aangelegd, voor rekening van adressant zijn.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen. De volgende aanpassing worden verricht:

- aan artikel 7.2.1 sub b wordt toegevoegd: “transport van water en pekkel ten behoeve van zoutwinning”;
- aan artikel 1 wordt het begrip hoogspanningsleiding toegevoegd.

