

Naam: E.R. Jasper  
Datum: 21 november 2017  
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp  
Telefoonnummer: 541153

## Voorstel aan de raad

Onderwerp	<b>Vaststelling bestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2</b>
Hoofdoopgave	Hoofdtakveld <b>Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing</b>
Portefeuillehouder	<b>I.A.M. ten Seldam</b>

## Samenvatting raadsvoorstel

Het bestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2 heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Hiertegen zijn diverse zienswijzen ingediend. Deze geven deels aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

## Voorgesteld raadsbesluit

1. De indieners van de ontvangen zienswijzen te beantwoorden middels de bijgevoegde 'zienswijzenreactienota bestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2', kenmerk INT-1760002;
2. Het bestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2 (planid: NL.IMRO.0141.00048-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:

### Regels

- Toevoeging artikel 3.1 lid i, met de zinsnede: uitgezonderd op gronden ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone – BEVI 10<sup>-6</sup>.
- Toevoeging artikel 3.1. lid j: Risicovolle inrichtingen die niet zijn genoemd in het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)' de plaatsgebonden 10<sup>-6</sup> veiligheidszone van de eigen perceelgrenzen niet overschrijden;
- Wijziging artikel 3.4.1, lid a: Vervangen 'Waterhuishouding en riolering XL Businesspark Fase I, II en III van het openbaar lichaam RBT van 18 november 2011' door 'XL Businesspark Almelo Tranche III Actualisatie waterhuishouding en riolering van 4 mei 2017';

### Verbeelding

- Verlaging van de maximale bouwhoogte van 18 meter naar 15 meter van de zone aan de zuidzijde van het plangebied, grotendeels grenzend aan de Doorbraak;
- Verlaging van de maximale bouwhoogte in het noordoosten van het plangebied van 30 meter naar 25 meter;
- Noordelijk verleggen van de grens van het bouwvlak aan de zuidzijde van het plan;
- Opnemen van de aanduiding veiligheidszone – BEVI 10<sup>-6</sup> op het perceel van het bedrijf Vivochem aan de Darwin 5 te Almelo en het opnemen van de aanduiding in de legenda van de verbeelding;

### Toelichting

- Aanpassingen ter verduidelijking van de paragrafen 3.2 Rijksbeleid, 3.3 Provinciaal beleid en 4.8 Ecologie.
3. De Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren;

4. Het bestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2 met bovengenoemde aanpassingen is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00048-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (2017-02-21).
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
6. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

## Inleiding

In 2006 is het bestemmingsplan Regionaal Bedrijventerrein Twente vastgesteld en is vervolgens uitgewerkt in drie tranches. Het bestemmingsplan is inmiddels gedateerd en sluit onvoldoende aan op de huidige marktvraag. Uw raad heeft het bestemmingsplan voor Tranche 3 op 17 januari 2017 vastgesteld. Het bestemmingsplan voor de Tranches 1 en 2 is op dezelfde wijze opgesteld en heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Hiertegen zijn zienswijzen ingediend. Mede naar aanleiding hiervan wordt uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

## Beoogd effect

De verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein XL Businesspark Twente te bespoedigen door een actueel planologisch kader te bieden dat goed aansluit op de huidige marktvraag en flexibiliteit biedt.

## Argumenten voor

### *1.1 Hiermee een gemeentelijke reactie op de zienswijzen wordt gegeven*

Het ontwerp van het bestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2 heeft vanaf 12 april t/m 23 mei 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 16 zienswijzen ontvangen. Buiten deze termijn zijn 6 zienswijzen ontvangen en zijn hierdoor niet-ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn echter wel voorzien van een gemeentelijke reactie in de zienswijzenreactienota. Alle indieners zijn bewoners van het noordelijke deel van Bornerbroek. Door diegene die tijdig een zienswijze hadden ingediend is om uitstel verzocht om de zienswijze aan te vullen. Hiervoor hebben zij de gelegenheid gehad t/m 12 juni 2017.

De zienswijzen komen grotendeels met elkaar overeen. Men heeft bezwaar tegen de verhoging van de maximale bouwhoogtes, loslaten van de bescherming van delen van groen en cultuurhistorische elementen en het verhogen van de milieucategorieën. Men maakt zich zorgen over hun woongenot, zoals uitzicht, geluid, stank, etc. Men wil graag een groene buffer rondom het bedrijventerrein, waardoor geen zicht op het bedrijventerrein is. Daarnaast wordt aangegeven dat het bestemmingsplan veelal met aannames is opgesteld, zoals de noodzaak en behoefte, en worden alle afzonderlijke onderdelen van het bestemmingsplan betwijfeld. Ook heeft men twijfels over de juridische status van het beeldkwaliteitsplan, voornamelijk de afdwingbaarheid.

In de zienswijzenreactienota bestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2 zijn de zienswijzen voorzien van een uitgebreide gemeentelijke reactie. Hieronder volgt een korte samenvatting van de gemeentelijke reactie:

Er vindt (nagenoeg) geen verruiming plaats van het uitgeefbaar terrein en de plangrens is eveneens niet gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan RBT. Er is ruim voldoende afstand van de (te realiseren) bedrijven tot de (bestaande) woningen in Bornerbroek. Dit is ondervangen door de indeling van bedrijfsactiviteiten in milieucategorieën (zoning), waarbij afstanden in acht dienen te worden genomen met betrekking tot geur, stof, geluid, gevaar, verkeer, visuele hinder en lucht. Met het bovenstaande wordt het woon- en leefklimaat van de (directe) omgeving bewaakt en zal geen verslechtering van het woon- en leefklimaat van appellanten optreden. In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is eveneens met zorg aandacht besteed aan groene zones, zoals het Park, wat direct in contact staat met de Doorbraakzone en diverse gronden (parallel aan de Pastoor Ossestraat en de snelweg). Op basis van artikel 3.4.1 van het bestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat percelen binnen 1 jaar nadat deze in gebruik zijn genomen moeten zijn ingericht conform de eisen uit het geldende beeldkwaliteitsplan met betrekking tot de groenbepanting.

In het plangebied is het cultuurhistorische erf Wolbeslanden 9 gelegen. Hiervoor is bescherming opgenomen in de regels door een sloopverbod.

De maximale bouwhoogtes zijn verhoogd en is deels zichtbaar door de omgeving. Aan de zuidzijde van Tranches 1 en 2 was de opbouw van de maximale bouwhoogte 10-15-25 meter. In het voorliggende plan is de opbouw van de maximale bouwhoogte 15-18-25-30 meter. In de zienswijzenreactienota is een virtuele tekening opgenomen, met het zicht vanaf de woonwijk Erve Schothorst richting het bedrijventerrein. Dit komt overeen met het gros van de indieners van de zienswijzen. De afstand van de woningen van appellanten tot de bouwmogelijkheden op het bedrijventerrein (de kortste afstand is 350 meter) is de verhoging slechts beperkt waarneembaar en valt deels weg door begroeiing (bomen). Het is een passende bouwhoogte bij een bedrijventerrein van deze omvang en is een van de hoofdredenen om het bestemmingsplan aan te passen. Hierbij prevaleert het algemene belang (werkgelegenheid en economische groei).

Daarbij stuurt het beeldkwaliteitsplan als afzonderlijk ruimtelijk instrument op een landelijke (groene) inpassing. Hiervoor zijn diverse eisen in het geldende beeldkwaliteitsplan (en het in voorbereiding zijnde beeldkwaliteitsplan) opgenomen en maakt juridisch geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de redelijke eisen van welstand bij een aanvraag om omgevingsvergunning. Hierdoor wordt een bedrijf op een juiste wijze ingepast in de omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met het landelijke karakter en de woonsituatie van appellanten.

### *1.2 De dialoog met de indieners van zienswijzen is voortgezet*

Alle indieners van zienswijzen zijn gehoord tijdens de raadshoorzitting bestemmingsplannen op 11 september 2017. Het verslag hiervan is als bijlage toegevoegd. In aanvulling op zienswijzen werd benadrukt dat men te weinig werd geïnformeerd over (de voorbereidingen) van het bestemmingsplan.

Er is echter veelvuldig overleg gevoerd met het bestuur van de Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek (hierna: SDB). De SDB is voor ons en het projectbureau van het XL Businesspark Twente (hierna: projectbureau) het eerste aanspreekpunt voor de bewoners in en nabij Bornerbroek. De SDB wordt in een vroeg stadium bij beleidsbeslissingen betrokken, zo kan zij haar achterban (bewoners) informeren over de wensen en mogelijkheden en vice versa. SDB heeft diverse vergaderingen per jaar, heeft haar eigen Dorpsvisie 2016-2025 en communiceert onder meer via het lokale blad 'Brooksblad'. In oktober en november 2016 en meerdere malen in februari en juni t/m september 2017 is expliciet overleg gevoerd over de plannen van het XL Businesspark Twente. SDB heeft in een eerder stadium aangegeven zich in de huidige plannen (bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan) te kunnen vinden, mits een aantal aanpassingen plaatsvinden. Hier wordt gevolg aan gegeven.

Naar aanleiding van de hoorzitting voor bestemmingsplannen op 11 september 2017 heeft wethouder ten Seldam met een ambtelijke afvaardiging op 18 oktober 2017 een bezoek gebracht bij een afvaardiging van de indieners van de zienswijzen op locatie (woning in Erve Schothorst) om de dialoog voort te zetten en vragen te beantwoorden. Na dit constructieve gesprek is afgesproken dat de indieners van zienswijzen een 'lijst' presenteren over de minimaal te handhaven punten om tot een voor alle partijen wenselijke oplossing te komen. Deze is op 6 november aan ons kenbaar gemaakt. Wethouder ten Seldam heeft op 10 november 2017 met hen daarover gesproken. We kunnen concluderen dat de indieners van deze zienswijzen nauwelijks wijzigingen wensen ten opzichte van het bestemmingsplan RBT uit 2006. Zij willen dat (bijna) alle bouwhoogtes, indeling in milieucategorieën gelijk blijven en dat alle zichtlijnen worden dichtgeplant en bestaande groenbeplanting gehandhaafd blijven. Dit zijn voor het projectbureau RBT (en voor de gemeente) juist de redenen geweest om het bestemmingsplan te herzien. We trokken de conclusie, dat er geen gemeenschappelijke deler bestaat om tot overeenstemming te komen.

### *2.1 Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de indieners van de zienswijzen*

Aan de zienswijzen wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen. Er vindt een verlaging van de maximale bouwhoogte plaats voor de gronden aan de zuidzijde van het plangebied (van 18 naar 15 meter) en de gronden van de braakliggende kavels in het uiterste noordoosten (van 30 naar 25 meter).

Het bouwvlak was aan de zuidzijde van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan niet juist weergegeven. De grens van het bouwvlak dient overeen te komen met de grens van het bouwvlak uit het bestemmingsplan RBT. Dit wordt hersteld. Het reeds gevestigde bedrijf Vivochem is een 'risicovol bedrijf', terwijl deze bedrijven uitgesloten worden in het bestemmingsplan. Op basis van de

onherroepelijke omgevingsvergunning wordt de bestaande situatie alsnog ingepast met een aanduiding op de verbeelding.

Inmiddels is een nieuw waterhuishoudkundig plan vastgesteld en dient als norm in de regels. Het projectbureau RBT heeft aangegeven zich maximaal in te spannen om een aardenwal te realiseren nabij de Doorbraak (in plaats van alleen een houtsingel), conform het geldende beeldkwaliteitsplan.

### *3.1 Hierdoor een snellere procedure kan worden doorlopen bij een eventueel beroep*

Dit betekent dat het beroepschrift de gronden van beroep tegen het besluit dient te bevatten. Na afloop van de termijn van zes weken voor het indienen van beroep kunnen ingevolge artikel 1.6a Chw geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Indien binnen deze termijn geen beroepsgronden zijn ingediend, wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard. Eveneens moet de Afdeling van de Raad van State binnen een half jaar uitspraak doen.

### *4.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.*

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

### *5.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.*

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden zijn.

### *6.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.*

Na een gewijzigde vaststelling wordt de provincie zes weken de gelegenheid geboden om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Aangezien de gewijzigde vaststelling geen provinciale (en Rijksbelangen) schaadt, wordt haar verzocht om versneld te publiceren.

## **Kanttekeningen**

### *2.1 Aan de zienswijzen wordt niet geheel tegemoet gekomen*

Omdat niet geheel aan de zienswijzen tegemoet wordt gekomen, kunnen juridische procedures niet worden uitgesloten.

## **Alternatieven**

Als het geldende bestemmingsplan voor de Tranches 1 en 2 niet wordt herzien, blijven de huidige beperkingen uit het bestemmingsplan gelden. Dit draagt niet bij in een optimaal en gunstig vestigingsklimaat voor de grote bedrijven die zich in Twente willen (her)vestigen. Dit heeft directe gevolgen voor de werkgelegenheid in voornamelijk de directie omgeving en voor heel Twente en kan op termijn leiden tot financieel ongewenste situaties.

## **Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht**

Voor de gemeente zijn er geen financiële risico's ten behoeve van het in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan. In de ambtelijke kosten is voorzien door het heffen van leges. Het bestemmingsplan beoogt een snellere uitgifte van bedrijfskavels en daardoor een meer positief exploitatieresultaat tot stand te brengen.

## **Vervolg**

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld en ter inzage is gelegd zal het plan, als geen beroep is ingediend, onherroepelijk zijn. Op dat moment kunnen aanvragen om omgevingsvergunning verleend (of geweigerd) worden op basis van een actueel bestemmingsplan voor het bedrijventerrein. Bij het instellen van beroep zal de uitspraak van de Raad van State afgewacht moeten worden.

## **Bijlagen**

- Zienswijzenreactienota bestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2, kenmerk: IN-1760002;
- Vast te stellen bestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2, kenmerk: INT-1761416;
- Verslag raadshoorzitting 11 september 2017, kenmerk: INT-1760714;
- Definitieve lijst van indieners van zienswijzen van 6 november 2017, kenmerk: INT-1761394;

---

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,** \_\_\_\_\_

**de secretaris,**  
F.W. van Ardenne

**de burgemeester,**  
A.J. Gerritsen

---

---

## De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

### Besluit:

1. De indieners van de ontvangen zienswijzen te beantwoorden middels de bijgevoegde 'zienswijzenreactienota bestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2', kenmerk INT-1760002;
2. Het bestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2 (planid: NL.IMRO.0141.00048-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:

#### Regels

- Toevoeging artikel 3.1 lid i, met de zinsnede: uitgezonderd op gronden ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone – BEVI 10<sup>-6</sup>.
- Toevoeging artikel 3.1. lid j: Risicovolle inrichtingen die niet zijn genoemd in het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)' de plaatsgebonden 10<sup>-6</sup> veiligheidszone van de eigen perceelgrenzen niet overschrijden;
- Wijziging artikel 3.4.1, lid a: Vervangen 'Waterhuishouding en riolering XL Businesspark Fase I, II en III van het openbaar lichaam RBT van 18 november 2011' door 'XL Businesspark Almelo Tranche III Actualisatie waterhuishouding en riolering van 4 mei 2017';

#### Verbeelding

- Verlaging van de maximale bouwhoogte van 18 meter naar 15 meter van de zone aan de zuidzijde van het plangebied, grotendeels grenzend aan de Doorbraak;
- Verlaging van de maximale bouwhoogte in het noordoosten van het plangebied van 30 meter naar 25 meter;
- Noordelijk verleggen van de grens van het bouwvlak aan de zuidzijde van het plan;
- Opnemen van de aanduiding veiligheidszone – BEVI 10<sup>-6</sup> op het perceel van het bedrijf Vivochem aan de Darwin 5 te Almelo en het opnemen van de aanduiding in de legenda van de verbeelding;

#### Toelichting

- Aanpassingen ter verduidelijking van de paragrafen 3.2 Rijksbeleid, 3.3 Provinciaal beleid en 4.8 Ecologie.
3. De Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren;
  4. Het bestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2 met bovengenoemde aanpassingen is in elektronische vorm vastgelegd en bestaat uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00048-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (2017-02-21).
  5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen;
  6. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

---

Gedaan in de openbare vergadering van 19 december 2017.

de griffier,

drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,

A.J. Gerritsen