

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHORENDE BIJ HET

BESTEMMINGSPLAN

BEDRIJVENTERREIN DIEKINK (FASE 1)

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer	: 08.340
IDnr.	: NL.IMRO.0262.loBTDiekinkfase1-BP41
Datum	: juni 2020
Versie	: 2
Auteurs	: gemeente Lochem mRO b.v.
Vastgesteld d.d.	: -

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
2	ZIENSWIJZEN	3
2.1	Zienswijze 1 - Stichting Natuur in de Graafschap (SNG)	3
2.2	Zienswijze 2 - Stichting Mooi Lochem	6
2.3	Zienswijze 3 - Mr. A. M. Franssen	21
2.4	Zienswijze 4 - Gelderland Natuur en Milieu Federatie (GNMF)	25
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	28
3.1	Inleiding	28

1 INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Diekink (Fase 1)' heeft van 12 maart 2020 voor de duur van zes weken tot en met 22 april 2020 ter inzage gelegen.

In die periode is door 4 reclamanten een zienswijze ingediend.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 ZIENSWIJZE 1 - STICHTING NATUUR IN DE GRAAFSCHAP (SNG)

Reactie

De zienswijze van reclamanten richt zich op het aspect 'ecologische verbinding' in en nabij het gebied.

Het betreft een gewenste functionele verbinding voor amfibieën tussen landgoed Ampsen en Groot Dochteren. Reclamanten hebben deze wens al bij een vijftal procedures en beleidsvisies onder de aandacht gebracht. Verwezen wordt naar bijlage 1: fig. 10.

Reclamanten vragen een functioneel kamsalamander voortplantingshabitat op te nemen met een water en landbiotoop van ca. 400 resp. 500 m², in de zuidelijke landschap-, inpassingszone van het projectgebied Diekink Bedrijventerrein. Het meest westelijke deel hiervan is het beste geschikt vanwege de grondwaterdiepte.

Antwoord gemeente

Gemeente heeft kennis genomen van de wens van de stichting en staat hier niet onwelwillend tegenover. Daar waar het binnen haar mogelijkheden ligt zal gemeente medewerking verlenen aan de verdere invulling van de ecologische verbinding van amfibieën en in deze in het bijzonder voor de kamsalamander. Rondom het bedrijventerrein is voorzien in een landschappelijke inpassingsstrook, waarin ook de watercompensatie opvang(opgave) gestalte moet krijgen. Gemeente denkt dat binnen die strook ook een deel van de door reclamant gewenste verbindingzone gestalte kan krijgen.

De zuidelijke strook heeft een oppervlakte van ca. 2.000 m², welke deels reeds is beplant.

Naast deze wens speelt ook voornoemde watercompensatie een rol bij de definitieve inrichting van het bedrijventerrein. Laatste berekeningen tonen aan dat gemeente in een worstcase scenario meer oppervlak watercompensatie nodig heeft dan opgenomen en voorzien in het ontwerp bestemmingsplan. De extra ruimte zal in het zuidelijke deel worden gezocht, zodat een nog betere combinatie tussen beide aspecten (water compensatie en ecologische verbinding amfibieën) ingevuld kan worden.

Omwillen van de uitvoerbaarheid van de gevraagde verbinding en de poel voor kamsalamanders, is de bestemming 'Bedrijven' in het zuidwestelijke deel van het plangebied met ca. 800 m² verkleind. Samen met het ecologisch bureau Ecotierra is een globale inrichtingsmogelijkheid opgesteld, waarin wordt uitgegaan van een poel van ca. 400 tot 500 m², in langgerekte vorm en met een breedte van ca 10 meter. Tussen de poel en het bedrijventerrein komt een bosschage (afscherming) c.q. foerageerstrook. Het diepste punt van de poel bedraagt ca 2 meter en er zal met name in oost-west richting ruimte zijn voor ondiep water. In bijgaande figuur is globaal en op hoofdlijnen een schets van de beoogde situatie opgenomen.

De poel wordt in de bestemming 'Groen' opgenomen. In het realiseringstraject wordt nader onderzocht in hoeverre de voornoemde combinatie met wateropvang mogelijk is en zal gemeente contact leggen met reclamant voor overleg over de nadere invulling

De toelichting, verbeelding en planregels zijn hierop aangepast



Figuur. Indicatieve inrichting amfibieën poel in zuidwestelijke deel

2.2 ZIENSWIJZE 2 - STICHTING MOOI LOCHEM

Reactie

1. Inleiding

- 1.1. De zienswijze is opgesteld in nauw overleg met de gemachtigde van de omwonenden. Beide zienswijzen zijn gelijkkluidend.
- 1.2. Reclamanten hebben al jaren vele bezwaren ingediend tegen de ontwikkeling van het bedrijventerrein Diekink i.v.m. het aanwezige waardevolle coulissenlandschap en de belangen van omwonenden.
- 1.3. Meermalen hebben reclamanten gewaarschuwd voor de risico's van grondaankopen door de gemeente. De gemeente heeft het terrein van Bremmer (huidig plangebied) aangekocht maar is er niet in geslaagd het oostelijk deel van Diekink te verwerven. Inmiddels is het terrein van Bremmer door de gemeente afgewaardeerd.
- 1.4. Reclamanten geven een omschrijving van gehanteerde afkortingen in deze zienswijze.

2. Coronacrisis

- 2.1. De maatregelen m.b.t. het coronavirus zijn een belemmering geweest bij het overleg om deze zienswijze op te stellen. Reclamanten zijn van mening dat het voor de hand had gelegen als de terinzagelegging van het ontwerpplan zou zijn opgeschort.
- 2.2. De behoefte aan een nieuw stedelijke ontwikkeling moet worden aangetoond middels een Laddertoets Bro. Vanwege de gevolgen van het corona virus, zullen ramingen over economische groei en behoefte aan bedrijventerreinen moeten worden bijgesteld. De Laddertoets Diekink van april 2017 en het RPW zijn niet meer bruikbaar. Het plan kan dan ook niet juridisch verantwoord vastgesteld worden.

Antwoord gemeente

Over de procedure van het ontwerp bestemmingsplan in relatie tot de maatregelen aangaande het COVID19 virus, is met reclamant gecorrespondeerd. Gemeente is van mening dat reclamant en andere belanghebbenden in voldoende mate kennis hebben kunnen nemen van de planvorming. Getuige hiervan is ook onderhavige onderbouwde zienswijze die namens verschillende belanghebbenden is ingediend.

De laddertoets is uitgevoerd en opgenomen in bijlage 1 én de toelichting van het bestemmingsplan. De behoefte-raming is voor de komende 10 jaar gemaakt. Dit soort ramingen kennen de nodige bandbreedtes; het is mogelijk dat het langer kan duren voordat de behoefte aangaande het bedrijventerrein Diekink is ingevuld, het is evenwel ook mogelijk dat het sneller gaat. Gedurende de bestemmingsplanprocedure voor dit plan is het Regionaal Programma Werklocaties geactualiseerd. De te verwachten behoefte aan bedrijventerrein Diekink wordt daarbij bevestigd door prognoses die de basis vormen voor het vernieuwde RPW 2019-2030. Dit RPW 2019-2030 is in november 2019 door GS vastgesteld blijkens de Statenbrief 'Bedrijventerreinenprognose, XXL en RPW's' van Portefeuillehouder Kerris (d.d. 13 november 2019). De huidige gezondheidscrisis zal mogelijk economische gevolgen hebben, waarmee sprake kan zijn van een langere planperiode. Dit is op voorhand echter (nog) niet te voorspellen. Evident is echter dat er de komende jaren een behoefte is aan nieuw bedrijfsterrein. De relatief geringe omvang van dit terrein maakt dat de

invulling daarvan op langere termijn nodig is en geen risico's met zich meebrengt ten aanzien van uitvoerbaarheid.

De behoefte aan nieuw bedrijventerrein blijkt ook uit een actualisatie van de eerder in 2017 uitgevoerde laddertoets. De relatief langere periode tussen het moment van opstellen van de Laddertoets in 2017 en de ter inzage legging van het bestemmingsplan is aanleiding geweest voor het uitvoeren van een actualisatie van de laddertoets. In bijlage 1 is de eerdere laddertoets uit 2017 en in bijlage 2 de actualisatie opgenomen. De totale behoefte aan bedrijventerrein in Lochem bedraagt in de periode 2020-2030 ca. 10 tot 11 ha.

3. Opzet en naamplan

- 3.1. Aanvankelijk was het plan Diekink aangemerkt als 'zacht plan'. Bij het RPW is alleen nog het huidige plangebied als zacht plan Diekink aangewezen en zijn de overige zachte plannen van Diekink geschrapt. Dit is gebaseerd op de verwachting dat na 2025 in de regio nog nauwelijks behoefte zal bestaan aan de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen.
- 3.2. Ten onrechte wordt in de planregels het bestemmingsplan aangeduid als 'Bedrijventerrein Diekink, fase 1'. Er is geen sprake meer van meerdere fasen; het ontwerpplan kent geen verdere fasen en ook de verwachting hieromtrent is niet reëel.
- 3.3. In de plantoelichting (par. 1.1) staat: "In totaal gaat het om een terrein dat circa 8,5 ha van omvang is en wordt gezien als eerste fase van een nog verdere toekomstige ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan maakt de aanleg van deze eerste fase van het bedrijventerrein mogelijk". Hieruit moet de conclusie worden getrokken dat zonder een verdere toekomstige uitbreiding van het plangebied de gemeente het ontwerpplan niet in procedure zou hebben gebracht, zodat alleen al daarom het voorliggende plan niet kan worden vastgesteld.

Antwoord gemeente

De werklocatie Diekink is opgenomen in verschillende beleidsstukken, die nog steeds van toepassing zijn. Op provinciaal niveau is de locatie opgenomen in de RPB Stedendriehoek, vastgesteld in augustus 2013 en nader uitgewerkt en geactualiseerd in het RPW Cleantech regio 2016-2025 van november 2017. Op regionaal niveau is het bedrijventerrein genoemd in de structuurvisie Voorlanden en op gemeentelijk niveau in de structuurvisie Lochem 2030. In beide laatste plannen is de grotere locatie Diekink (25 ha) opgenomen. In de RPW wordt uitgegaan van netto 6,5 ha als 'harde capaciteit' welke dan ook in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen.

In hoeverre na de planperiode 2025 behoefte is aan nieuw bedrijventerrein zal de tijd leren. De behoefte aan toekomstig bedrijventerrein blijkt ook uit de inmiddels geactualiseerde RPW. Gedurende de bestemmingsplanprocedure voor dit plan is het Regionaal Programma Werklocaties geactualiseerd. Dit geactualiseerde RPW Cleantech Regio 2019-2030 is vastgesteld in november 2019 door GS. Dit geactualiseerde RPW is gebaseerd op actuele prognoses naar de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen. Deze prognoses bevestigen de eerder geprognoseerde behoefte en laten bovendien nog een extra ruimtebehoefte na 2025 zien.

Indien sprake zal zijn van een uitbreiding middels een nieuwe fase, zal de gemeente deze behoefte ook hard maken c.q. onderbouwen en zal deze behoefte ook opgenomen (moeten) worden in de dan geldende regionale afspraken. In dat geval zal een planologische vervolgfase op de locatie Diekink, conform de hiervoor genoemde structuurvisies, plaats vinden.

De stelling van reclamant dat nu geen sprake is van een vervolg er ook geen sprake kan zijn van een begin, wordt in het geheel niet begrepen.

De behoefte aan bedrijventerrein Diekink voor netto 6,5 ha is, zoals hiervoor al benoemd, onderbouwd in het bestemmingsplan. In welke mate sprake zal zijn van een vervolg zal de toekomst uitwijzen.

Ervaring uit het verleden heeft geleerd dat een gemeente in dit soort ruimtelijke kwesties ook een vooruitziende blik moet hebben, wat in dit geval is vastgelegd in de beide structuurvisies. Toekomst zal leren of er ook werkelijk aanspraak gemaakt wordt op de aanliggende gronden. Mocht dit nodig zijn, dan is de locatie reeds voorzien. Hiervoor bewijst zich het nut van een structuurvisie.

4. Structuurvisies

- 4.1. In de plantoelichting worden diverse structuurvisies genoemd. Niet duidelijk is welke daarvan nog geldig zijn, wat de onderlinge relatie is en in hoeverre deze nog actueel zijn voor het ontwerpplan. Het antwoord op de inspraakreactie nr. 2 geeft hierover geen uitsluitel.
- 4.2. Het rijksbeleid laat het ruimtelijk beleid over aan de lagere overheden, maar vereist wel een toelichting bij een bestemmingsplan door middel van de Laddertoets Bro.
- 4.3. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is in december 2018 vastgesteld. Hiermee zijn de Omgevingsvisie Gelderland 2014, het Streekplan 2005 en streekplanuitwerkingen komen te vervallen. Daarbij zijn subregionale functies geschrapt, zo ook die van Lochem. Uit niets blijkt echter dat de gemeente haar subregionale functie heeft opgegeven. Ook de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' is komen te vervallen en is de 'Zoekzone Werken' niet meer richtinggevend. In de plantoelichting wordt echter nog steeds een beroep gedaan op de vroegere aanduiding van deze zoekzone.
- 4.4. Regionale Structuurvisie De Voorlanden Stedendriehoek 2030 is een intergemeentelijke ruimtelijke visie voor het zogenaamde 'nietbundelingsgebied' van de Regio Stedendriehoek. Hiertoe behoort het oostelijk deel van de stad Lochem. Omdat de structuurvisie gebaseerd is op het vervallen Streekplan Gelderland, is het de vraag of en zo ja in hoeverre deze visie nog richtinggevend kan zijn.
- 4.5. De Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 is een intergemeentelijke ruimtelijke visie maar dan voor de zg. bundelingsgebieden van de Regio Stedendriehoek. Het westelijk deel van de gemeente Lochem maakt deel uit van dit bundelingsgebied. Nergens in het ontwerpplan, noch in het RPW, noch in de laddertoets Diekink wordt melding gemaakt van dit bundelingsgebied binnen de gemeente Lochem. Dit terwijl de visie zegt dat de ruimtebehoefte juist moet worden gebundeld binnen dat gebied. Het antwoord op inspraakreactie nr. 3 dat hierover opheldering vraagt, wordt geantwoord dat het voorliggende ontwerpplan de resultante is van het beleid. Reclamanten zijn van mening dat hier sprake is van een

ernstig misverstand aangezien het ontwerpplan niet in het bundelingsgebied ligt.

- 4.6. Ruimtelijke Structuurvisie gemeente Lochem 2012-2020. De plantoelichting verwijst naar deze visie die in juli 2013 is vastgesteld. De visie geeft op hoofdlijnen het ruimtelijke beleid van de gemeente Lochem weer tot medio 2020. Ondanks de wettelijke verplichting, art. 2.1 Wro, is er nog geen nieuwe structuurvisie vastgesteld. Het voorliggend bestemmingsplan kan dan ook niet rechtsgeldig worden vastgesteld. In ieder geval kan voornoemde visie niet als onderbouwing dienen.

Antwoord gemeente

Reclamant maakt melding van diverse structuurvisies, welke geen rechtskracht zouden hebben, met uitzondering van de Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030, welke wel zou (moeten) gelden.

De structuurvisies zijn nog steeds geldig. De stelling dat er sprake is van een andere situatie of het tijdsmoment maakt dat voornoemde structuurvisies niet (meer) geldig zouden zijn wordt niet onderschreven.

Nergens in de toelichting staat vermeld dat de locatie Diekink onderdeel zou moeten uitmaken van de Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030. Terecht meldt reclamant dat deze visie van toepassing is op het westelijke deel van de stedendriehoek.

Maar de vervolgrekening van reclamant dat, nu Diekink deel uitmaakt van de Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden Stedendriehoek 2030', hiermee geen sprake zou kunnen zijn van 6,5 ha netto ontwikkeling van bedrijventerrein, is niet correct. Immers in het RPD RPB Cleantech regio 2016-2025 is duidelijk verwoord dat gemeente Lochem met concrete onafhankelijke onderbouwingen de behoefte heeft onderbouwd en Diekink in de planning heeft opgenomen als 'hard' plan.

Het is dan ook niet zinvol in de toelichting van dit bestemmingsplan in te gaan op de andere structuurvisies, die niet relevant zijn voor dit bestemmingsplan. Stelling van reclamant dat gemeente verplicht is tot het opstellen van een nieuwe structuurvisie, is niet correct. De Wro schrijft inderdaad voor dat iedere gemeente verplicht is een structuurvisie op te stellen voor haar grondgebied. De wet bepaalt daarentegen niet dat indien de aangegeven tijdsperiode van de visie ten einde loopt, een nieuwe visie verplicht is.

De structuurvisie 'Lochem 2012-2020' is ook dit jaar, ten tijden van de vaststelling van het bestemmingsplan, nog steeds van kracht.

5. Procedure regionaal programma werklocaties 2016-2015 Cleantech Regio

- 5.1. Omwonenden hebben in hun inspraakreactie nr. 10 t/m 12 kritische vragen gesteld over het RPW. Uit de beantwoording blijkt dat de Cleantech Regio een gebied- en samenwerkingsvorm is nl de Strategische Board Cleantech Regio en de Wgr-regio Stedendriehoek. De besluitvorming is in handen van de afzonderlijke gemeenten. Reclamanten zijn van mening de RPW aangeduid moet worden als RPW 'Wgr-regio Stedendriehoek' i.p.v. 'Cleantech Regio'. Tevens

- wordt geen informatie verstrekt over de betrokkenheid van Cleantech bij de voorbereiding van het RPW.
- 5.2. Volgens reclamanten verloopt de procedure als volgt. Een college van B&W in de regio besluit al dan niet akkoord te gaan met het opgestelde RPW en besluit wel/niet de raad daarover te informeren. De besluiten worden ter kennis gebracht aan het DB van de regio. Het DB bepaalt of het RPW als onderlinge afspraak geldt en wordt vervolgen ter vaststelling aangeboden aan het GS. Deze gang van zaken is niet openbaar en ook de betrokken gemeenteraden beslissen over een RPW.
- 5.3. Het vaststellingsbesluit van GS met het daarbij behorende RPW dient openbaar te zijn. Op ruimtelijke plannen.nl is de RPW niet te raadplegen. Het besluit en RPW zijn ook niet te raadplegen op de website van de provincie en gemeente. Op de site van Cleantech Regio is het RPW (2017) te raadplegen zonder uitleg over status of de totstandkoming en zonder vermelding van het vaststellingsbesluit van GS. Op uitdrukkelijk verzoek van reclamanten is het RPW op 15 januari 2020 op de site geplaatst. Beide stukken ontbreken ook als bijlagen bij de plantoelichting van het ontwerpplan dat ter inzage is gelegd. Reclamanten zijn van mening dat gelet op het gebrek aan openbare democratische besluitvorming, het voorliggend bestemmingsplan niet rechtsgeldig kan worden vastgesteld. In ieder geval moet worden geoordeeld dat het besluit met het RPW bij de plantoelichting had moeten worden opgenomen en dat daarvan melding had moeten worden gemaakt in de openbare kennisgeving.

Antwoord gemeente

Met het RPW wordt op regionaal niveau invulling gegeven door het gemeentelijke bevoegd gezag van de deelnemende gemeenten en aan de adaptieve programmering van werklocaties. Op deze wijze vindt regionale afstemming plaats en wordt zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd.

Omdat het bevorderen van duurzaam ruimtegebruik een gemeentegrensoverschrijdend provinciaal belang is, vindt de juridische borging van de regionale programmatische keuzes plaats door Gedeputeerde Staten. Provinciale Staten hebben daartoe besloten bij de vaststelling van de Omgevingsverordening Gelderland.

In artikel 2.3.2.1 van de vigerende omgevingsverordening is namelijk vastgelegd dat in bestemmingsplannen de bestemming tot bedrijventerreinen slechts wordt toegestaan, indien dit past in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraken ten aanzien van de programmering van bedrijventerreinen.

Het vaststellingsbesluit van Gedeputeerde Staten is openbaar beschikbaar. Er is geen wettelijke verplichting om een vastgesteld regionaal programma te publiceren op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is immers geen ruimtelijk besluit.

De omgevingsverordening is wel digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bestemmingsplannen worden op lokaal niveau vastgesteld door de gemeenteraad met inachtneming van de Omgevingsverordening Gelderland en daarmee dus ook met inachtneming van het RPW.

Deze gemeentelijke uitwerking in een bestemmingsplan vormt een ruimtelijk besluit en is daarmee appellabel, getuige ook de zienswijze van reclamant.

6. Laddertoets Diekink

- 6.1. Ingevolge de Laddertoets Bro bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, een beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- 6.2. Een Laddertoets Bro is vereist. De onderbouwing voor de ontwikkeling van het ontwerpplan is verwoord in de Laddertoets Diekink. Deze is mede bestemd voor de onderbouwing van het RPW.
- 6.3. De figuren in de Laddertoets Diekink betreffen het hele Diekinkgebied en geven een onjuiste voorstelling van zaken.
- 6.4. De Laddertoets Diekink en het RPW zijn gefocust op de behoefte aan werklocaties. De Laddertoets Bro ziet toe op een behoefte van een stedelijke ontwikkeling in een breder perspectief in een geïntegreerde ruimtelijke visie.
- 6.5. De Laddertoets Diekink (2017) en de onderliggende rapporten waarop de laddertoets is gebaseerd, zijn inmiddels verouderd en niet meer actueel. Ook al mede gezien de ontwikkelingen rond het coronavirus. De onderliggende rapporten zijn ook ten onrechte niet als bijlagen bij het plan ingevoegd.

Antwoord gemeente

De laddertoets uit 2017 is in bijlage 1 van het bestemmingsplan en de toelichting opgenomen. Het gaat om netto 6,5 ha bedrijventerrein, onder meer bedoeld voor bedrijven die vanuit de binnenstedelijke situatie zijn of worden verplaatst.

Zoals aangegeven in de beantwoording onder punt 2 blijkt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein ook uit een actualisatie van de eerder in 2017 uitgevoerde laddertoets. In bijlage 1 is de eerdere laddertoets uit 2017 en in bijlage 2 de actualisatie opgenomen. De totale behoefte aan bedrijventerrein in Lochem bedraagt in de periode 2020-2030 ca. 10 tot 11 ha.

De Laddertoets gaat in op de functie bedrijventerrein. Bij de Laddertoets dient uit te worden gegaan van 'maximale planologische mogelijkheden' die het bestemmingsplan mogelijk maakt. De maximale planologische mogelijkheden zijn binnen dit bestemmingsplan begrensd tot de functie 'bedrijventerrein'. De Laddertoets dient dus ook (enkel) in te gaan op deze functie.

In de laddertoets is uitgebreid gemotiveerd waarom een binnenstedelijke activiteit als nieuw bedrijventerrein, in een buitenstedelijk gebied gestalte moet krijgen. In het binnenstedelijk gebied is immers geen mogelijkheid voor 6,5 ha nieuw bedrijventerrein. Sterker geformuleerd, binnen het stedelijk gebied is geen alternatieve locatie voorhanden, zeker omdat moet worden uitgegaan van bedrijfscategorie 3.2 waarin ook sprake is van in acht te nemen afstanden.

Dit gegeven, in combinatie met het eerder uitgevoerd locatie onderzoek waarin de locatie Diekink als meest geschikte locatie naar voren is gekomen, maakt dat de laddertoets volledig en actueel is.

7. Behoeftte aan bedrijfs(bedrijven) terreinen

- 7.1. Uit diverse rapporten blijkt dat er in Nederland geen of nauwelijks nog behoefte is aan verdere aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Vanuit het oogpunt van werkgelegenheid, betekent het nog niet dat daarvoor nieuwe bedrijventerreinen moeten worden aangelegd. Ook blijkt dat er een verschuiving is naar sectoren als zorg, toerisme en dienstverlening.
- 7.2. Volgens dezelfde rapporten geven nieuwe bedrijventerreinen voornamelijk huisvesting aan bestaande bedrijven uit de regio. Dit wordt in de hand gewerkt door het aanbod van nieuwe bedrijfskavels tegen relatief lage prijzen door gemeenten. De prikkel om andere oplossingen te zoeken ontbreekt, bestaande bedrijventerreinen verpauperen en het landelijkgebied wordt onnodig aangetast.
- 7.3. In een gemeentelijke notitie van november 2003, zou het plan Diekink volgens de behoefteraming moeten voorzien in een terrein van 25 ha voor een nieuw bedrijventerrein en vanaf 2009 voor inrichting gereed moeten zijn. In de plantoelichting staat dat in de loop der jaren het aantal hectare nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein naar beneden is bijgesteld. De ruimte voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein is nu ca. 6,5 ha netto uitgeefbaar vanaf 2020 t/m 2025. De raming, destijds gemaakt door Stec-groep, bleek onjuist.
- 7.4. Ook nu is Stec weer betrokken bij de nieuwe raming. Reclamanten zijn van mening dat het geen toeval kan zijn dat volgens het rapport nu juist netto 6,5 ha nodig zou zijn voor dat gedeelte van Diekink die de gemeente in eigendom heeft.
- 7.5. Volgens het RPW is de verwachting dat na 2025 er nog nauwelijks behoefte zal bestaan aan de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen.
- 7.6. In de plantoelichting, het RPW en de Laddertoets Diekink wordt geen duidelijk beeld gegeven van de positie kern Lochem en in hoeverre Lochem een taak heeft te vervullen bij het huisvesten van industrie bij een toenemende krimp. Een kleine stad als Lochem beschikt over zeer grote bedrijven. Bedrijven die qua aard, schaal en functie niet bij Lochem passen. Het beleid van Lochem is erop gericht om deze bedrijven alle ruimte te bieden om uit te breiden. Er is geen sprake van goede afgewogen ruimtelijke ordening. Reclamanten verwijzen hierbij als voorbeeld naar Wila en Mepal.
- 7.7. Volgens recente cijfers scoort Lochem zeer goed qua werkgelegenheid. Het aantal banen in de industrie bedraagt slechts 13,9% van het totale aantal banen. Werkgelegenheid in Lochem is dan ook niet afhankelijk van industrie maar meer in andere sectoren.
- 7.8. Reclamanten zijn van mening dat uit het oogpunt van werkgelegenheid het niet te rechtvaardigen is om voortdurend nieuwe industrieterreinen in het buitengebied te ontwikkelen. Dit doet ook afbreuk aan de ambities van de gemeente m.b.t. bevordering van toerisme en recreatie.
- 7.9. Momenteel worden door de gemeente volop kantoorlocaties te koop aangeboden en locaties voor kleinschalige, gemengde bedrijven zodat de werkgelegenheid nog kan toenemen.

Antwoord gemeente

Het onderzoek waarin de behoefte aan bedrijventerrein is onderzocht is opgenomen in bijlage 1 en 2 van het bestemmingsplan. Gemeente heeft geen reden te twijfelen aan de juistheid van de gemaakte analyses en

uitgangspunten. Betreffend bureau heeft samen met de regio het RPB en RPW opgesteld, waarin de prognoses die daaraan ten grondslag liggen door derden zijn opgesteld. Enkel bij het geactualiseerde RPW 2019-2030 is de prognose voor de Cleantech regio opgesteld door betreffend bureau. Het onderzoeksbureau is daarmee optimaal op de hoogte van de capaciteit en behoefte in de regio.

Dat een relatief kleine stad als Lochem beschikt over relatief grotere bedrijven met een regionale functie is geen nieuw element en naar oordeel van de gemeente ook geen negatief aspect. Het negatieve oordeel van reclamant dat deze bedrijven niet in Lochem horen wordt niet onderschreven. De stellingname staat ook buiten de strekking van dit bestemmingsplan.

De gemeente is in tegenstelling tot de stelling van reclamant ook niet bezig om voortdurend nieuw bedrijventerrein in het buitengebied te ontwikkelen. Integendeel. Lochem benut haar stedelijk gebied optimaal. Onder meer door binnen de bestaande bedrijventerreinen Kwinkweerd etc., daar waar mogelijk ruimte te bieden aan bedrijfsinitiatieven die vanuit milieuperspectief ook passen in het gebied. Ook wordt binnen het stedelijk gebied veel energie gestoken in het realiseren van binnenstedelijke woningbouwlocaties, met de locatie Polsvoort (Bosstaete) en de Kop van Oost als voorbeeld.

Met dit beleid tracht de gemeente zoveel mogelijk op te lossen binnen het huidig bebouwde gebied en zo min mogelijk aanspraak te maken op buitenstedelijke locaties. Slechts voor de bedrijvigheid is aanspraak op het buitengebied noodzakelijk. Stedelijke inbreidingen betekenen soms ook dat bedrijven verplaatst moeten worden. Met slechts 6,5 ha netto bedrijventerrein is sprake van een relatief geringe aanspraak. Binnen de 6,5 ha is een groot deel nodig voor de vervangingsvraag, als gevolg van de binnenstedelijke transitie, zoals Kop van Oost en ter plaatse van de noordelijke rondweg in verband met de realisering van de noordelijke rondweg. Hiermee is wel degelijk sprake van een gedegen en weloverwogen beleid ruimtelijke ordening. Reclamant kan het weliswaar niet eens zijn met de keuzen, maar dat is van een andere orde dan de stelling dat met dit bestemmingsplan geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

8. Alternatieve locaties

- 8.1. Volgens het RPW is er nu ca. 143 ha netto uitgeefbare bedrijventerrein in harde plannen in de regio. Hierbij wordt geconcludeerd dat het planaanbod groter is dan de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de komende tien jaar en dat uit markanalyse blijkt dat er overaanbod aan bedrijventerreinen is. Regionale samenwerking betekent niet dat iedere gemeente haar eigen problemen moet oplossen. Grootschalige bedrijven moeten worden verwezen naar grotere regionale bedrijventerreinen. Bedrijven die te groot worden voor Lochem, moeten overwegen te verhuizen naar een regionaal bedrijventerrein.
- 8.2. Lochem beschikt over een onevenredig grote voorraad aan bedrijventerreinen. Aan de behoefte aan bedrijfsvestiging kan ruimschoots worden volstaan binnen het stedelijk gebied van Lochem. Ook is er nog een voorraad aan onbebouwde kavels voor meer grootschalige bedrijven op het bedrijventerrein Aalsvoort-West,

en voor meer kleinschalige bedrijven in de plannen Stijgoord en Hanzepoort.

- 8.3. Op basis van het schaalniveau van de betreffende ruimtelijke ontwikkeling moet het ruimtelijk verzorgingsgebied van het plangebied worden afgebakend en worden bepaald tot welk gebied het behoefteonderzoek zich moet uitstrekken. De laddertoets Diekink beperkt zich tot het gebied van de gemeente Lochem. Duidelijk is echter, dat in de regio Stedendriehoek binnen het bestaand stedelijk gebied in de bestaande behoefte ruimschoots kan worden voorzien. Er liggen beschikbare regionale terreinen op korte afstand van de kern Lochem en dienen bedrijven die meer dan lokaal zijn georiënteerd naar deze terreinen te worden verwezen.
- 8.4. Bij de beschrijving van de behoefte moet ook aansluiting worden gezocht bij de marktregio gelegen buiten de bestuurlijke regio. Dit geldt zeker voor een kern als Lochem, dat gelegen is in de Achterhoek in het grensgebied van de bestuurlijke regio. Onderzoek ontbreekt naar bedrijventerreinen buiten de bestuurlijke regio.
- 8.5. De gemeente kan de noodzaak van een behoefte niet als argument gebruiken als zij zelf niet tijdig in die behoefte heeft voorzien terwijl de gemeente, als eigenaar en ontwikkelaar van diverse terreinen, daartoe alle gelegenheid heeft gehad. Omwonenden hebben in een inspraakreactie (13) gewezen op de beschikbaarheid in voorgaande jaren van het bedrijventerrein Aalsvoort-West, fase II. Reclamanten verwijzen hierbij naar de Startnotitie 2008, pag. 5, waarin staat dat Aalsvoort-West fase II gereserveerd is voor bedrijven komende van de Hanzeweg als gevolg van de daar voorgestane transformatie. Het bedrijventerrein is jarenlang, op een uitzondering na, onbebouwd gebleven en daarna door de gemeente verkocht aan andere bedrijven. De gemeente wijst nu op de beperkte kavelomvang van deze locatie. Het plan staat een kavelomvang 0,5 ha toe maar via een wijzigingsbepaling kan/kon een kavel van 1,5 ha worden toegestaan. De gemeente had ook het bestemmingsplan kunnen aanpassen sinds 2014; de Omgevingsvisie Gelderland stelt geen eisen meer aan de omvang van een bedrijfskavel.
- 8.6. Reclamanten wijzen ook op een terrein aan de Kanaaldijk dat door de gemeente meerdere malen als potentiële locatie is aangemerkt voor de aanleg van een bedrijventerrein. Reclamanten verwijzen naar de ingediende zienswijzen door de gemachtigde van omwonenden dd 28 juli 2019 (bijlage 4 zienswijze ontwerpplan door omwonenden). De inhoud hiervan mag als ingevoegd worden geacht. Het door gemachtigde ingestelde beroep is ingetrokken omdat de rechtbank heeft beslist dat deze persoon niet als belanghebbende kon worden aangemerkt.
- 8.7. De noodzaak van een behoefte kan niet als argument worden gebuikt voor de verplaatsing van een in Lochem gevestigd bedrijf dat eerder alle kansen heeft gehad om zich op andere bedrijventerreinen in het stedelijk gebied van Lochem te vestigen. Reclamanten geven als voorbeeld het bedrijf Nijha dat zich nu wil vestigen in het plangebied. Door een overaanbod aan nieuwe terreinen, maken bedrijven geen gebruik van bestaande terreinen en worden door de gemeente op hun wenken bediend. Tevens van belang is dat de gemeente kavels op de bestaande terreinen wil verkopen aan andere bedrijven dan afkomstig van de Hanzeweg. Zo kan de behoefte worden aangetoond van een

nieuw bedrijventerrein op het terrein van Bremmer dat jaren geleden is aangekocht door de gemeente.

Antwoord gemeente

Het behoefte onderzoek en de laddertoets van 2017, opgenomen in bijlage 1 en bijlage 2 de actualisatie, is tevens gebaseerd op de capaciteit en behoefte elders in de regio. In hoofdstuk 5 'Diekink bezien in de regio' wordt dit duidelijk gemaakt. De behoefteraming past dan ook in de regionale planning en provincie Gelderland heeft in haar art. 3.1.1. Bro reactie gevraagd onderhavig bestemmingsplan af te stemmen op de meest recente afspraken die zijn vastgelegd in het RPW. Gedurende de bestemmingsplanprocedure voor dit plan is het Regionaal Programma Werklocaties geactualiseerd. Dit geactualiseerde RPW Cleantech Regio 2019-2030 is vastgesteld in november 2019 door GS. In dit RPW is (opnieuw) regionaal met de ontwikkeling van locatie Diekink ingestemd.

Voor de overige punten wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 7, waarin de gemeente uiteen heeft gezet op welke wijze naar haar oordeel wel degelijk sprake is van een goede ruimtelijke ordening en afweging. De overige ingebrachte punten van reclamant zijn stellingnames waarin de gemeente zich niet herkent.

9. Locatie plangebied

- 9.1. Ter hoogte van het plangebied is geen directe verbinding van het bedrijventerrein Aalsvoort met Diekink. Aanvankelijk is gedacht aan een overgang vanaf het bedrijventerrein Aalsvoort over of onder de spoorlijn Zutphen-Hengelo. Verwezen wordt naar de Startnotitie 2008. Dit plan heeft men opgegeven waardoor er geen relatie is met het stedelijk gebied. Dit betekent dat vanaf Aalsvoort via de N332 buiten de bebouwde kom een omweg moet maken en Diekink moet worden ontsloten vanaf een landelijke plattelandsweg als de Rossweg. Het is duidelijk dat een industrieterrein niet ontsloten dient te worden via een landelijke weg. De voorgestane nieuwe ontsluiting tast het landelijk karakter van de Rossweg vanaf de Rengersweg ernstig aan. Ook zal het verkeer en gemotoriseerd sluiptraffic toenemen.
- 9.2. Reclamanten zijn van mening dat de locatie Diekink ongeschikt omdat het is gelegen in een gebied met de bestaande bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Met de aanleg van het beoogde terrein wordt een sprong over de spoorlijn gemaakt. Hiermee wordt een harde grenslijn doorbroken. Diekink ligt in een kleinschalig coulissenlandschap dat een belangrijke schakel vormt tussen het landgoed Ampsen, Diekink Riet, de Flesch en het landgoed Het Ross. Daarnaast kent het terrein ook een perceel met hoogstammige fruitbomen en is het van cultuurhistorisch belang. Het industrieterrein doet afbreuk aan de landschappelijke kwetsbaarheid van het gebied en geeft verstoring van de omgeving.
- 9.3. Het terrein ligt in het buitengebied en functioneel niet aan de rand van de stedelijke bebouwing van de stad Lochem. Reclamanten vinden dan ook niet dat kan worden gesteld dat de ontwikkeling van

de locatie Diekink neerkomt op een uitbreiding van het bedrijventerrein Aalsvoort.

- 9.4. Aan de zuidrand is een groenstrook voorzien met opgaande beplanting. De zone langs het spoor vormt een belangrijk verbindingsgebied tussen de kerngebieden Ampsen en Diekinks Riet. Om de verbinding in stand te houden, is in het bestemmingsplan langs de spoorlijn over de volle lengte van het nieuw te ontwikkelen gebied, een groenzone van ruim 17 m aangehouden. Samen met de aangrenzende gronden parallel aan het spoor, blijft er een groenzone van 20 tot 30 meter bestaan. Er kan dan ook niet gesproken worden over een logische uitbreiding van het bedrijventerrein Aalsvoort.
- 9.5. Een eis is dat stedelijke uitbreiding dient aan te sluiten op bestaande verstedelijking en infrastructuur. Wil men Diekink gefaseerd ontwikkelen, dan dient ook het meest oostelijk gebied gelegen langs de Rengerweg eerst te worden ontwikkeld. Dit was aanvankelijk ook de opzet. De nu gekozen variant situeert een industrieterrein midden in het landelijk gebied. Het ligt haaks op het bedrijventerrein Aalsvoort aan de overzijde van de spoorlijn en grenst nauwelijks aan Aalsvoort. Er kan niet gesproken worden over een feitelijke verbinding van het bedrijventerrein Aalsvoort, zoals vermeld in de plantoelichting.
- 9.6. Reclamanten zijn van mening dat de keuze uitsluitend gebaseerd is op al dan niet geslaagde aankopen door de gemeente. Een dergelijke benadering voldoet niet aan planologische eisen en heeft niets te maken met een goede ruimtelijke ordening. Het middengedeelte van Diekink kan pas worden ontwikkeld als vaststaat dat eerst dan wel samen met het middengebied, het oostelijk gedeelte kan worden ontwikkeld. Het ontwerpplan is dan ook te vroeg in procedure gebracht. In de plantoelichting staat niet waarom de gemeente het meest oostelijk deel niet heeft aangekocht of heeft onteigend terwijl de raad in 2012 ingestemd heeft met het starten van de bestemmingsplanprocedure.
- 9.7. Indien men al zou oordelen dat een industriële ontwikkeling ten noorden van de spoorlijn dient plaats te vinden, zou een sprong over de spoorlijn naar het buitengebied toch slechts verantwoord zijn indien het gaat om een noodzakelijke substantiële uitbreiding van het stedelijk gebied. Het gaat nu echter bij dit plan slechts om een terrein van netto 6,5 ha.
- 9.8. Reclamanten zijn van mening dat het ontwerpplan niet gebaseerd kan worden aan het RPW. Hierin staat dat het terrein mogelijk geschikt voor specifiek watergebonden activiteiten en dat Diekink kan worden ontwikkeld mede op basis van watergebonden bedrijvigheid. Het plangebied ligt niet aan het Twentekanaal en heeft ook geen verbinding met het bedrijventerrein Aalsvoort dat wel aan het kanaal ligt.
- 9.9. De raad komt beleidsruimte toe bij het bepalen van de begrenzing van een bestemmingsplan. Deze ruimte strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zoals in dit geval.
- 9.10. Reclamanten zijn van mening dat het gebied Diekink, waaronder het plangebied Diekink fase 1, volkomen ongeschikt is voor het realiseren van een bedrijventerrein.

Antwoord gemeente

In de toelichting is aangegeven dat de locatie Diekink aan de zuidzijde, stedenbouwkundig gezien, een aansluiting heeft met het terrein Aalsvoort. Ondanks de situering van de spoorlijn en de groenzone, is vanuit een hoger schaalniveau sprake van een stedenbouwkundige relatie. Beide terreinen liggen westelijk van de Rengersweg, met de spoorlijn als (tussen)barrière. Nergens staat in de toelichting dat sprake is van een functionele relatie. Ook is niet de suggestie gewekt dat met deze stedenbouwkundige aansluiting, er geen sprake zou zijn van het omzetten van een bestaand buitengebied naar een stedelijke (bedrijven)functie.

De locatie Diekink is op basis van eerder verricht onderzoek gekozen als meest geschikte locatie. Reden is onder meer de aansluiting op de bestaande infrastructuur. De behoefteraming van 6,5 ha netto bedrijventerrein en de ontsluitingsmogelijkheid via de Rossweg, maakt dat het gedeelte waarop het bedrijventerrein nu voorzien is, eenvoudig uitvoerbaar is en is dan ook als eerste fase aangemerkt.

De oostelijke kavel(s) blijven in agrarisch gebruik. Deze kavel is te klein in relatie tot de behoefte. .

Op deze manier ontstaat met de voorgestane ontwikkeling enerzijds een groene buffer tussen de Rengersweg en het bedrijventerrein, waarbij ook de bestaande houtwal op het kavel behouden blijft, en kan het nieuwe bedrijventerrein met een aanpassing van het oostelijke deel van de Rossweg goed aansluiten op de Rengersweg. Een mogelijke ontwikkeling van de oostelijke kavel had overigens ook geen andere ontsluiting tot gevolg gehad: ook in die situatie moet het verkeer immers eerst veilig de langzaamverkeer verbinding Laren-Lochem (de voormalige trambaan) kruisen alvorens de aansluiting op het bedrijventerrein gerealiseerd kan worden. De keuze voor de ontwikkeling van dit deel is daarmee ook gebaseerd op een aantal aspecten en zeker niet alleen op het onderdeel grondeigendom.

De stelling van reclamant dat een sprong over de spoorlijn alleen zou kunnen met een substantieel oppervlak bedrijventerrein en onderhavig plangebied hiervoor te klein is, wordt niet onderschreven. In totaal wordt ca. 8 ha terrein ontwikkeld, waarvan 6,5 ha netto als uitgeefbaar terrein. Een substantieel oppervlak wordt gebruikt voor de landschappelijke inpassing van dit deelgebied. Indien een verder toekomstige uitbreiding nodig is, kan eenvoudig op dit deelgebied worden aangesloten en tegelijkertijd kan dit deelgebied ook op zichzelf functioneren.

In het behoefte onderzoek wordt het oppervlak toekomstig bedrijventerrein geraamd, waarin ook is meegewogen de mogelijkheid tot watergebonden bedrijvigheid in Lochem. Het is evident dat watergebonden bedrijvigheid niet op onderhavige locatie plaats zal vinden. Dat laat onverlet dat deze bedrijfscategorie elders in Lochem wel vorm kan krijgen en het onderzoek daarmee rekening houdt.

10. Aard en schaal bedrijven

- 10.1. In het plan is geen enkele bepaling opgenomen over de omvang van een bouwperceel. Hierdoor kunnen juridisch omvangrijke grootschalige bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd. Op de

- inspraakreactie van reclamanten is op dit punt niet gereageerd door de gemeente.
- 10.2. De toegestane hoogte van bouwwerken bedraagt 12 meter zodat 3 bouwlagen kunnen worden gerealiseerd. Deze hoogte past niet in het landschap. In de beantwoording op de inspraakreactie van reclamanten, staat dat de maximale bouwhoogte gelijk is aan de toegestane hoogte op Aalsvoort. Reclamanten geven aan, dat anders dan Aalsvoort, het plangebied gelegen is midden in het landelijk buitengebied.
- 10.3. Het plan kent maximaal bedrijven categorie 1 t/m 3. Dergelijke bedrijven behoren tot de categorieën kleinschalige bedrijven met een lokale functie. De opzet van het plan is echter meer milieubelastende bedrijven ruimte te bieden, zoals opgenomen in het voorontwerp waarbij bedrijven in cat. 1 t/m 4.1 bij recht zijn toegestaan. Onderzoek wijst uit dat bedrijven in cat. 4 niet haalbaar zijn. Het plan wijkt dan ook af van de opzet van het plan en voldoet niet aan de behoefte aan de beoogde vestiging van milieubelastende bedrijven. In een verdere fase van Diekink zal ook de aanwezigheid van nabijgelegen woningen de vestiging van cat. 4 bedrijven belemmeren.
- 10.4. In de inspraakreactie van reclamanten wordt bezwaar gemaakt tegen de vestiging van cat. 4 bedrijven. In de beantwoording wordt hier niet expliciet op ingegaan. Kennelijk moet men hieruit opmaken dat volgens de milieuonderzoeken vestiging van cat. 4 bedrijven i.v.m. hun milieubelasting niet verantwoord is.
- 10.5. In de plantoelichting, pag. 44, wordt ten onrechte vermeld dat bedrijven in cat. 4 bij recht zijn toegestaan. De plantoelichting is op dit punt niet aangepast.

Antwoord gemeente

De maximale omvang van bedrijfskavels in relatie tot de aard en schaal van bedrijven die in het vroegere streekplan was opgenomen is met de huidige regelgeving in de PRV Gelderland losgelaten en inderdaad daarmee ook niet in de planregels opgenomen. Hiervoor is meerdere malen benoemd dat een groot deel van het bedrijventerrein ook bedoeld is voor de vervangingsvraag. Naar verwachting zal het terrein worden uitgegeven aan 3 tot 4, of meer bedrijven. Zoals hiervoor in de beantwoording al meerdere malen is aangegeven gaat het hier deels ook om een vervangingsvraag van bedrijven die al in Lochem zijn gevestigd.

Van één grootschalig bedrijf is geen sprake. Grootschalige bedrijven (zogenaamde XXL bedrijven) met bijvoorbeeld een oppervlak van 4 ha of meer horen op een regionaal bedrijventerrein (zie ook de laddertoets onder hst 3).

Dat laat onverlet dat in onderhavig bestemmingsplan geen maximale kavelgrootte is opgenomen en derhalve planologisch gezien, wel de vestiging van voornoemde XXL bedrijven mogelijk is.

Volledigheidshalve neemt gemeente een maximale kavelomvang van 2,5 ha op. Binnen deze maximale kavelomvang is de hervestiging van Lochemse bedrijven mogelijk en wordt tegelijkertijd de vestiging van de grotere regionale XXL bedrijven voorkomen.

De bouwhoogte van 12 meter voor dit soort bedrijfsterreinen is gangbaar en geeft bedrijven ook enige ruimte om bijvoorbeeld goede productiehallen te realiseren. In hoeveel verdiepingen men bouwt staat daar los van. Dat is aan

de bedrijven. De bouwhoogte wordt als aanvaardbaar gezien, mede ook in relatie tot de landschappelijke inpassing van het terrein.

In het voorontwerp is uitgegaan van de vestiging van maximaal categorie 4.1. bedrijven. Er is een aantal geluidberekeningen uitgevoerd om de geluidbelasting op de omgeving in beeld te krijgen. Uit die analyses bleek dat dat wanneer alle kavels worden uitgegeven aan categorie 4.1. bedrijven, ieder bedrijf of bedrijfskavel voldoet aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Echter ieder bedrijf afzonderlijk mag volgens het Activiteitenbesluit 50 dB(A) op de dichtstbijzijnde woning veroorzaken. Theoretisch zou dat leiden tot 7 dB(A) hogere geluidsniveaus afkomstig van Diekink op basis van de gehanteerde milieucategorieën (maximaal 4.1).

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is besloten tot een maximale bedrijfscategorie 3.2. In die situatie blijkt dat met de gehanteerde milieucategorieën het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voor het bedrijventerrein Diekink bij de omliggende woningen ten hoogste 48 dB(A)-etmaalwaarde bedraagt.

Tevens is de cumulatie van industrielawaai als gevolg van Diekink (met een maximale bedrijfscategorie tot 3.2) onderzocht. Voor de woningen Rossweg 19, 20(a), 21, 23 en 24 is de toename van de geluidbelasting als gevolg van Diekink maximaal 1 dB(A). Voor de woning Rossweg 25 en Rengersweg 32, 34 en 38 bedraagt de toename 4 tot 5 dB(A).

In alle situaties wordt daarbij voldaan aan het gezamenlijk langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voor industrielawaai ten gevolge van alle bedrijven tot 55 dB(A). De waarde van 55 dB(A) komt overeen met de maximaal toelaatbare grenswaarde uit de Wet geluidhinder. In deze situatie wordt hieraan voldaan.

Voorgaande impliceert niet dat bij een mogelijke toekomstige uitbreiding van Diekink eenzelfde maximale categorie 3.1 het uitgangspunt is. In die situatie zal één woning ook deel uit gaan maken van het bedrijventerrein en is sprake van minder toetspunten, waarmee eventueel wel categorie 4.1 op (delen van) het toekomstige bedrijventerrein mogelijk is.

De stelling van reclamant dat bedrijven tot en met bedrijfscategorie 3 als kleinschalig en lokaal moet worden gezien is niet juist. Een bedrijfscategorie 3.2 kent een milieuafstand van 100 meter en kan wel degelijk relatief omvangrijk zijn.

De toelichting op pagina 44 wordt aangepast, in de planregels .wordt een maximale kavelomvang van 2,5 ha opgenomen.

11. Landschappelijke inpassing

11.1. Reclamanten hebben reeds in de inspraakreactie aangegeven dat de aangegeven groenstroken te smal zijn. Aan de hand van de verbeelding blijkt dat de groenstroken aan de rand niet breed genoeg zijn.

11.2. De groenstrook aan de westzijde van het plangebied is niet breed genoeg en voorziet niet in een groenwal met hoog opgaande beplanting. Om de grootschalige bebouwing aan het oog te onttrekken is een dergelijke voorziening noodzakelijk en dient juridisch te worden vastgelegd. Onduidelijk is waarom deze voorziening niet in het huidige ontwerpplan is opgenomen.

Antwoord gemeente

De breedte van de groenstrook varieert. Aan de westzijde wordt weliswaar voorzien in opgaande beplanting, maar niet in een hoge grondwal. De groenstrook c.q. landschappelijke inpassing zal ook worden gebruikt voor de realisatie van watercompensatie. Met name dat laatste gaat niet samen met de aanleg van een hoge grondwal. De grondwal zal ook een te groot ruimtebeslag kennen in relatie tot het bedrijventerrein.

In de toelichting van het bestemmingsplan is een nadere uitwerking opgenomen van de landschappelijke inpassing.

Tevens is aan de zuidwestkant van het bestemmingsplan het oppervlak bedrijventerrein verkleint voor de aanleg van een amfibieënpool. Dit naar aanleiding van de zienswijze van Stichting natuur in de Graafschap, onder nummer 1 in de nota van zienswijzen opgenomen.

Gemeente ziet geen aanleiding tot een voorwaardelijke bepaling voor de aanleg van de inpassing. Gemeente is zelf verantwoordelijk voor de uitgifte van de bedrijfspercelen én voor de inrichting van de groenzones.

12. Zonnepanelen

12.1. Volgens de planregels (art. 3.1) worden zonnepanelen op het maaiveld toegestaan. Afmetingen ontbreken hierbij zodat een grootschalig zonnepark gerealiseerd kan worden. Er is geen bezwaar tegen een aantal zonneparken in de gemeente Lochem maar wel op de juiste locaties. Een bijzonder landschappelijk waardevol gebied als Diekink is niet de aangewezen locatie.

12.2. In de plantoelichting wordt dit onderwerp niet aangeroerd.

Antwoord gemeente

In theorie kan het terrein worden aangewend voor de (tijdelijke) bouw van zonnepanelen.

Mogelijk dat op enkele nog niet uit te geven kavels op de korte termijn tijdelijk zonnepanelen worden gerealiseerd. Gelijk aan de bedrijfsbebouwing geldt ook hier dat de beoogde landschappelijke inpassing voor bedrijfsgebouwen logischerwijs ook op gaat voor deze categorie.

Er is geen aanleiding de bouw van zonnepanelen onmogelijk te maken in dit gebied.

13. Belangen omwonenden

Reclamanten verwijzen naar de zienswijze van omwonenden en verzoeken deze als geheel op te nemen in de zienswijze van reclamanten.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van de overige zienswijzen.

14. Slot

Reclamanten verzoeken het bestemmingsplan niet vast te stellen.

2.3 ZIENSWIJZE 3 - MR. A. M. FRANSSEN

Reclamant treedt op als gemachtigde namens een aantal omwonenden (bijlage 1)

Reactie

De zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nr. 2.2. Op een aantal onderdelen wijkt de zienswijze af. Deze onderdelen zijn hierna samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder zienswijze 1, voor de identieke onderdelen van de zienswijzen.

2.1 Reclamant verwijst naar een aantal brieven die als bijlagen bij deze zienswijze zijn ingevoegd.

- Bijlage 2 - Brief 24-03-2020:
verzoek aan B&W om de procedure op te schorten i.v.m. belemmeringen bij het opstellen van een zienswijze als gevolg van de verscherpte maatregelen in de coronacrisis.
- Bijlage 3 - Brief 31-03-2020
afwijzing van het verzoek. Het college verwijst hierbij naar de mogelijkheden van moderne communicatiemiddelen. Reclamant geeft aan dat omwonenden niet over deze middelen beschikken. Omdat de raad al op 03-12-2012 heeft ingestemd met het starten van de bestemmingsplanprocedure, is reclamant van mening dat een korte verlenging van de periode mogelijk zou moeten zijn.

Antwoord gemeente

Gemeente blijft bij haar standpunt en is van mening dat reclamant en andere belanghebbenden in voldoende mate kennis hebben kunnen nemen van het ontwerp bestemmingsplan. Getuige hiervan is ook onderhavige onderbouwde zienswijze die namens verschillende belanghebbenden is ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan was gedurende de hele periode van terinzagelegging digitaal beschikbaar. Daarnaast was het gedurende de hele periode mogelijk de papieren versie van het ontwerp bestemmingsplan op gemeentehuis in te zien. Weliswaar op afspraak, maar het gemeentehuis is niet gesloten geweest vanwege de coronamaatregelen. Men is dan ook niet in hun belangen geschaad.

8.6 Hier wordt verwezen naar bijlage 4 behorende bij deze zienswijze:

- brief/zienswijze d.d. 28 juli 2019
De bijlage omvat de zienswijze van reclamant tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen zonnepark Kanaaldijk (nabij nr. 5) Lochem d.d. 28 juli 2019.
In de zienswijze pleit reclamant voor de locatie West IV als betere locatie voor nieuwe bedrijfsterrein dan de locatie Diekink. Reclamant verwijst daarin ook naar eerdere locatie onderzoeken.

Antwoord gemeente

Betreffende zienswijze tegen het ontwerp besluit valt buiten de strekking van onderhavig bestemmingsplan.

Reclamant legt echter de relatie met dit bestemmingsplan, met aan te geven dat de locatie van het zonnepark (West IV) beter geschikt is als nieuw bedrijventerrein ten opzichte van Diekink.

De locatie Diekink is sinds vele jaren en in verschillende beleidstukken zoals de structuurvisie van de gemeente, het RPW vanuit de regio etc. De locatie Diekink is in het verleden om diverse moverende redenen aangewezen als toekomstig bedrijventerrein. Gemeente ziet geen aanleiding om van die keuze plots af te wijken. Bovendien is, zoals reclamant al aangeeft, sprake van een andere tijdelijke ontwikkeling op de locatie West IV. De vergunning is onherroepelijk voor een periode van 25 jaar.

13. Belangen omwonenden

- 13.1. In de directe omgeving van het plangebied liggen een 2-tal bedrijven met bedrijfswoningen Rossweg 23/23a en 24, en een aantal burgerwoningen Rossweg 19,20,21 en 25.
- 13.2. Waar het de belangen van omwonenden aangaat, verwijst reclamant naar de opmerkingen onder nr. 9 t/m 12 van deze zienswijze.
- 13.3. Op grond van de plantoelichting en de opgenomen figuur op pag. 43, zijn er een aantal onduidelijkheden in hoeverre art. 3.1 van de planregels met bijbehorende 'staat van bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein' wordt toegepast.
 - Hebben de in acht te nemen afstanden vanaf toekomstige bedrijven betrekking op de gevel van (bedrijfs)woningen dan wel op de perceelgrens van de woonpercelen?
 - De ligging van de woningen en woonpercelen is niet zichtbaar / duidelijk.
 - Om welke afstanden gaat het per (bedrijfs)woning c.q. woonperceel?
 - Is de boerderijcamping 'De Kolk' als gevoelige functie bij de berekeningen betrokken?
- 13.4. De nabijheid van industriële bebouwing is niet passend en een agrarisch gebied en niet bevorderlijk bij een agrarische bedrijfsvoering. Er moet rekening worden gehouden met de kwetsbaarheid bij de teelt van gewassen (asperges) door industriële luchtverontreiniging. Dit kan vermindering van omzet tot gevolg hebben door een negatieve waardering van de consument.
- 13.5. Op korte afstand van het plangebied ligt een kleinschalige boerderijcamping 'De Kolk'. Reclamant is van mening dat de ligging van de boerderijcamping niet te rijmen valt met de komst van een nabij gelegen industrieterrein. Dit zal ook financiële consequenties hebben voor de bedrijfsvoering.
- 13.6. De aanwezigheid van bedrijven zal het woon- en leefklimaat van omwonenden nadelig beïnvloeden. Er zal sprake zijn van overlast door luchtverontreiniging, stof en/of geluid, lichthinder, gevaar en of verkeersoverlast. Industriële bebouwing in het landelijk woongebied zal ook een negatieve planologische uitstraling tot gevolg hebben.
- 13.7. De woning Rossweg 25 ligt dichtbij het industrieterrein; bewoners zullen veel overlast ondervinden van de industriële bedrijvigheid en toenemende verkeersoverlast. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de wettelijk toegestane geluidswaarden worden overschreden. Om die reden is door B&W een ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder ter inzage gelegd. I.v.m. hiermee dienen geluidwerende

voorzieningen aan de woning te worden getroffen. Hieruit blijkt te meer dat de beoogde ligging van het industrieterrein niet geschikt is. Bewoners van de Rossweg 25 dienen afzonderlijk een zienswijze in t.a.v. het ontwerpbesluit bij B&W.

- 13.8. Omwonenden hebben in de inspraakreactie 16, een tegemoetkoming in de planschade aan de orde gebracht. De gemeente heeft aangegeven dat het in dit geval gaat om een gemeentelijke aangelegenheid. Omwonenden worden dan ook niet financieel gecompenseerd.

Omdat de gemeente het terrein zelf tot ontwikkeling brengt, zou het voor de hand liggen om de bedrijven die zich willen vestigen, contractueel te verplichten een bijdrage te leveren aan een reële vergoeding aan omwonenden.

- 13.9. Reclamant is van mening dat de bekribbeling door de gemeente t.a.v. planschade in schril contrast staat tot de grote winsten die de gemeente maakt op grondverkoop.

Aankoop van agrarische grond en verkoop als bedrijfsgrond is een niet onbelangrijke inkomstenbron voor plattelandsgemeenten als Lochem. Dit leidt tot een onevenredige ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wat ten koste gaat van het landschap en omwonenden in het buitengebied.

Antwoord gemeente

De bedrijfszonering is afgestemd op de ligging van de door reclamant benoemde woonobjecten in de directe nabijheid van het bedrijventerrein. De richtafstanden, weergegeven in figuur op pagina 43 zijn gemeten vanaf de rand van de woonobjecten

Voor het berekenen van de geluidsbelasting is uitgegaan van de gevels van betreffende woningen. Alleen dan kan immers een gevelbelasting worden bepaald.

Op basis van uitgevoerd akoestisch onderzoek is de maximale bedrijfscategorie op 3.2 gesteld. In die situatie veroorzaken de toekomstige individuele bedrijven een geluidsbelasting die lager is dan 50 dB(A) op de woningen. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat met de gehanteerde milieucategorieën het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voor het bedrijventerrein Diekink bij de omliggende woningen ten hoogste 48 dB(A)-etmaalwaarde bedraagt. Dit niveau treedt op bij de woning aan de Rossweg 25. Ook de situatie voor de minicamping de Kolk is hierin meegenomen.

In het akoestisch onderzoek is ook het effect van de geluidsbelasting onderzocht, wanneer Diekink niet gerealiseerd zou worden, ten opzichte van de huidige situatie. Voor de huidige situatie geldt dat ook de geluidproductie als gevolg van Aalsvoort is meegenomen.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt zowel in de huidige situatie, exclusief Diekink, als in de toekomstige situatie, inclusief Diekink, ter plaatse van de woningen maximaal 54 dB(A) etmaalwaarde. Dit treedt op ter plaatse van de woning aan de Rossweg 20a.

De maximale toename van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau treedt op ter plaatse van de woning aan de Rossweg 25 en bedraagt 5 dB(A). Hier neemt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau toe van 45 dB(A) naar 50 dB(A).

Dienaangaande wordt ook verwezen naar de figuur op pagina 45 van de toelichting en figuur 3 op pagina 10 van het bijbehorend akoestisch onderzoek, opgenomen in bijlage 2 van de toelichting.

Voor alle woningen is sprake van een goed woon en leefklimaat. Door uit te gaan van maximaal bedrijfscategorie 3.2 is sprake van een maximale richtafstand tussen woning en bedrijventerrein van 100 meter. Alleen voor de woningen Rossweg 25 en Rengersweg 32 is sprake van een kortere afstand. Binnen de richtafstand van 100 meter voor deze woningen is dan ook bedrijvigheid tot maximaal categorie 2 toegestaan.

Hiermee wordt op alle milieuaspecten voldoende ruim afstand in acht genomen ten opzichte van de omliggende woningen en een goed woon- en leefklimaat veiliggesteld.

Voor het onderdeel geluid zijn diverse aanvullende berekeningen doorgevoerd, zoals hiervoor benoemd. Voor de situatie Rossweg 25 is als gevolg van de reconstructie van de Rossweg extra gevelisolatie nodig, zodat ook voor deze woning een goed binnen woonklimaat overeind blijft.

Voor het onderdeel planschade kan aanspraak worden gemaakt op artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening . Wanneer een verzoek tot planschade wordt ingediend zal een onafhankelijk adviseur de aanvraag beoordelen en advies aan gemeente uitbrengen of er wel of geen en tot welke hoogte sprake is van planschade.

2.4 ZIENSWIJZE 4 - GELDERLAND NATUUR EN MILIEU FEDERATIE (GNMF)

Reactie

Nut en noodzaak

Reclamanten begrijpen dat voorzien wordt in nieuwe mogelijkheden voor lokale bedrijven maar vragen zich af of dat met deze omvang op een nieuwe locatie zou moeten zijn in het agrarisch buitengebied.

De voorkeur gaat uit naar locaties waar bedrijven kunnen worden gehuisvest. Tevens is het van belang om eerst de beschikbare restcapaciteit in bestaande plannen te benutten.

Daarnaast biedt het plan ook de mogelijkheid dat bedrijven zich daar vestigen voor wie de locatie niet bedoeld is.

Reclamanten zijn van mening dat gezien de huidige economische ontwikkelingen, er geen behoefte is aan de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Een actueel behoefte onderzoek is gewenst.

Antwoord gemeente

Gemeente voert een afgewogen ruimtelijk ordeningsbeleid, mede ook op het onderdeel bedrijvigheid.

De relatief langere periode tussen het moment van opstellen van de Laddertoets in 2017 en de ter inzage legging van het bestemmingsplan is aanleiding geweest voor het uitvoeren van een actualisatie van de laddertoets. In bijlage 1 is de eerdere laddertoets uit 2017 en in bijlage 2 de actualisatie opgenomen. De actualisatie onderschrijft de behoefte aan nieuw bedrijventerrein. De totale behoefte aan bedrijventerrein in Lochem bedraagt in de periode 2020-2030 ca. 10 tot 11 ha. In bijlage 1 van de toelichting is het behoefte onderzoek uit 2017 en in bijlage 2 de actualisatie.

De gemeente is, conform de stelling van reclamant, zich bewust van de schaarse ruimte en onderschrijft het uitgangspunt 'inbreiding boven uitbreiding'. Het beleid is gericht op een optimale benutting van de schaarse binnenstedelijke ruimten en kwaliteiten van het buitengebied van de gemeente. Op de bestaande bedrijventerreinen worden de verschillende aanvragen voor bedrijfsvestigingen zorgvuldig gewogen en ook beoordeeld op de milieuaspecten. Daar waar mogelijk wordt binnen de bestaande bedrijventerreinen ruimte geboden aan bedrijfsinitiatieven, die vanuit milieuperspectief ook passen in het gebied. Ook wordt binnen het stedelijk gebied veel energie gestoken in het realiseren van binnenstedelijke woningbouwlocaties, met de locatie Polsvoort (Bosstaete) en Kop van Oost als voorbeeld.

Met dit beleid tracht de gemeente zoveel mogelijk op te lossen binnen het huidig bebouwde gebied en zo min mogelijk aanspraak te maken op buitenstedelijke locaties. Slechts voor de bedrijvigheid is aanspraak op het buitengebied noodzakelijk. Stedelijke inbreidingen hebben in deze situatie ook tot gevolg dat bedrijven verplaats moeten worden. Tevens ligt er ook een taak bij de gemeente te voorzien in het aanbieden van bedrijfslocaties, voor onder meer de bestaande en regionale bedrijven. Met slechts 6,5 ha netto bedrijventerrein is sprake van een relatief geringe aanspraak. Binnen de 6,5 ha is een groot deel nodig voor de vervangingsvraag, als gevolg van de binnenstedelijke transitie, zoals Kop van Oost en Havenstraat in verband met de realisering van de noordelijke rondweg.

Locatie

De planlocatie ligt in het buitengebied zonder logische relatie met omliggende gronden. Dit betekent, eenmaal ingevuld, een grote impact op de omgeving en op het landschap. De basiskwaliteit van het landelijk gebied wordt significant aangetast en een groenstrook zal dit effect niet kunnen wegnemen. De ligging van het plangebied vormt ook een ecologische barrière voor dieren. Het plan biedt de mogelijkheid een zonneveld over het hele plan te realiseren. Reclamanten vinden het opmerkelijk dat in de planregels hiervoor geen nadere randvoorwaarden zijn opgenomen.

Antwoord gemeente

In de plantoelichting is de locatie keuze uitgebreid verwoord. Aan de keuze ligt een uitgebreide en weloverwogen motivering ten grondslag. Met de beoogde landschappelijke inpassing wordt de inbreuk op het landschap verzacht en ingepast. Zoals vermeld ligt aan de keuze een breed scala aan overwegingen ten grondslag en is landschappelijke kwaliteit van het buitengebied daar een onderdeel van.

Het is inherent aan een keuze voor een uitbreiding in het buitengebied dat daarmee ook landschappelijke elementen teloor gaan. Maar het sec beoordelen vanuit het aspect landschap en melden dat er geen behoefte is, doet geen recht aan de gemeentelijke overwegingen en keuzen.

Landschapsvisie

Voordat de plannen worden ontwikkeld, zien reclamanten graag dat er eerst een integrale landschapsvisie wordt opgesteld. Daarin kan worden aangegeven welke landschappen in de gemeente voor de langere termijn beschermd of hersteld worden. Met als uitgangspunt het in stand houden van de basiskwaliteit.

In het voorliggende plan zijn het de grondposities en gedateerde ontwikkelopgaven die bepalen welke ontwikkeling men nastreeft. Hierbij wordt teruggegrepen op het oude streekplan met zoeklocaties. De nieuwe Omgevingsvisie geeft de nodige handvatten m.b.t. nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met als uitgangspunt natuur-en landschap inclusieve ontwikkeling en duurzaam ruimtegebruik.

Antwoord gemeente

De gemeente heeft een Landschapsontwikkelingsplan, waarin uitgebreid de landschappelijke kwaliteiten, visie en uitgangspunten zijn verwoord, ook in regionaal verband. Dit landschapsontwikkelingsplan is ook verankerd in het bestemmingsplan Buitengebied.

Zoals hiervoor benoemd is sprake van een weloverwogen keuze en zeker geen sprake van gedateerde ontwikkelopgaven, zoals reclamant stelt.

Ruimtelijke Ordening

Reclamanten verwijzen naar de zienswijze van Stichting Mooi Lochem en achten diverse argumenten daarin steekhoudend en vinden het van belang dat deze betrokken worden in de beoordeling van het ontwerpplan.

In deze zienswijze wordt ook ingegaan op reeds bestaande beschikbare locaties in de gemeente.

Reclamanten kunnen de stellingname volgen van de stichting m.b.t. de verhouding omvang Lochem tot het aantal bedrijventerreinen, en de vraag of bepaalde bedrijven niet elders gevestigd zouden moeten worden.

Reclamanten geven aan dat op www.ruimtelijkeplannen.nl niet inzichtelijk is hoe groot de bouwkavels mogen zijn, hoe hoog en waar mag worden gebouwd, en wat de verdere invulling van het plangebied is. Het is dan ook niet mogelijk om de gevolgen van het plan goed in te schatten.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder zienswijze 2.

De definitieve inrichting van het gebied is niet vastgelegd en afhankelijk van de te plaatsen bedrijven. Wel is in de bouwregels de nodige randvoorwaarden opgenomen, zoals maximaal 75 % bebouwing op de kavels, 3 meter zijdelingse perceelsafstand

Het is niet gebruikelijk om een dit soort bestemmingsplannen de definitieve verkaveling op detail vast te leggen, aangezien de uitgifte van het terrein verschillende jaren kan bestrijken en er geen duidelijkheid is over de precieze invulling (lees: bedrijven) die hier komen.

Stikstof

Volgens reclamanten is in de planbeoordeling niet betrokken dat bio-energiecentrales mogelijk zijn in de bedrijfscategorie 3.2. Het plan maakt ook bijv. papierfabrieken mogelijk. Vraag van reclamanten is of in de stikstoftoets wel is uitgegaan van het worst-case scenario. Dat geldt ook voor het aantal verkeersbewegingen, dat sterk afhankelijk is van het soort bedrijvigheid dat het plan mogelijk maakt.

Antwoord gemeente

Ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan, werd in het kader van de stikstof berekeningen zelfs uitgegaan van maximaal 4.1 bedrijven op een gedeelte van het plangebied. In deze berekeningen wordt altijd uitgegaan van een worst-case scenario waarbij de zwaarst mogelijke bedrijvigheid in dat kader wordt meegenomen in de berekeningen.

In de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan en de ter inzagelegging is er gekozen om de maximaal toelaatbare bedrijfscategorie te verlagen naar maximaal 3.2. Op het noordelijk deel van het voorziene bedrijventerrein zijn zelfs enkel bedrijven met een lagere categorie toegestaan.

Er is dus wel degelijk uitgegaan van een worst-case scenario.

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 INLEIDING

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er wijzigingen doorgevoerd in de verbeelding en regels van het ontwerp bestemmingsplan. Dat betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld.

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen van de verbeelding en regels. Wel is de toelichting op onderdelen aangevuld.

Het gaat om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- In het zuidwestelijke deel van het plangebied is de bestemming bedrijventerrein verkleind. Ter plaatse is in de bestemming 'Groen' de aanleg van een amfibieënpool mogelijk.
De verbeelding en de toelichting zijn daarop aangepast.
- In de planregels is een maximale kavelomvang opgenomen van 2,5 ha. Artikel 3 is daarop aangevuld.
- De toelichting is in paragraaf 4.4 aangevuld met een beschrijving van de landschappelijke inpassing.
- De toelichting is in paragraaf 3.2.3 en 3.3.1 aangevuld met de actualisatie/oplegnotitie behoefteonderzoek.