

**Zienswijzennotitie en ambtshalve wijzigingen
Bestemmingsplan Bedrijventerrein Engelenburg, Twello**

Gemeente Voorst

1. Inleiding

Vanaf 31 januari 2013 heeft voor een periode van zes weken het ontwerp van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Engelenburg, Twello" ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan zorgt voor een actueel planologisch regime voor het bedrijventerrein. Het bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter. Ook de Beleidsvisie Bedrijventerreinen Nijverheid - 't Belt en Engelenburg in Twello is in het plan verwerkt. Voor het agrarisch gebied ten oosten van de Leigraaf is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in verband met toekomstige uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. De terinzagelegging van de stukken is op 30 januari 2013 bekend gemaakt in de Staatscourant en het huis-aan-huis-blad "Het Voorster Nieuws". Daarnaast is op 14 februari 2013 een informatieavond gehouden in het gemeentehuis.

Tijdens de inzagetermijn is iedereen in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Gedurende de inzagetermijn zijn in totaal 50 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is driemaal ingediend, waarbij de eerste twee zijn vervangen door de derde, definitieve zienswijze. Nog twee zienswijzen zijn tweemaal ingediend. In totaal zijn er dus 46 ingediende zienswijzen die in deze nota zijn beantwoord.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Hoofdstuk 3 gaat in op de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden doorgevoerd. De uit deze notitie voortvloeiende aanpassingen aan de toelichting, regels of verbeelding zijn in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt.

Hoofdstuk 2 - Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de opmerkingen per zienswijze samengevat en beantwoord. In verband met de verplichting tot anonimiseren op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) van de betrokkenen niet vermeld bij de zienswijze.

1	Zienswijze 1 (2013-8707 / 2013-8901)	
	Reactie	Antwoord
a	Door uitbreiding van het bedrijventerrein ontstaat een planologisch nadeliger situatie voor het woonperceel Leigraaf 21. Vraag om de alternatieven voor uitbreiding van het bedrijventerrein te heroverwegen	In de 'Beleidsvisie Bedrijventerreinen Nijverheid - 't Belt en Engelenburg in Twello' heeft de gemeente alternatieve locaties beoordeeld. Uit deze studie is de locatie aan de oostzijde van de Leigraaf als meest gunstig naar voren gekomen. In paragraaf 3.5 uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop ingegaan. De gemeenteraad heeft de beleidsvisie d.d. 19-9-2011 vastgesteld en daarmee ingestemd om de uitgangspunten uit de visie te vertalen in een bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het besluit van de gemeenteraad. Indien bewoners menen in een planologisch nadeliger positie komen te verkeren dan bestaat de mogelijkheid van een tegemoetkoming in de planschade kosten nadat gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.
2	Zienswijze 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34 *	
	Reactie	Antwoord
a	Het nieuwe bestemmingsplan maakt de realisatie van een verkeersontsluiting aan Zonnenbergstraat aan de zuidzijde van de uitbreidingslocatie mogelijk (zie paragraaf 5.7 bestemmingsplan). Aangegeven wordt dat dit een toename van verkeer over de Zonnenbergstraat en aanliggende straten (Hildestraat en Zwarte Kolk) tot gevolg heeft. Deze wegen zijn niet berekend op grotere hoeveelheden verkeer, daarbij komt de veiligheid in het gedrang en is sprake van geluidsoverlast. Verwezen wordt naar gebiedsvisie Twello ZuidZuidWest waarin aangegeven wordt dat het landschappelijk karakter van het gebied bewaard moet blijven (oa middels creëren laanstructuur langs Zonnenbergstraat). Indieners verzoeken om niet in te stemmen met het plan	De verkeersontsluiting van de uitbreidingslocatie is in het voorliggend bestemmingsplan niet specifiek bestemd. In paragraaf 5.7 van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de ontsluiting via de Zuiderlaan, Leigraaf en Zonnenbergstraat niet wijzigt. Deze wegen hebben voldoende capaciteit. De Zuiderlaan zal de hoofdonsluitingsweg zijn. Om de uitbreiding daadwerkelijk te kunnen realiseren, dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen. Bij het in procedure brengen van het wijzigingsplan zal specifiek op de ontsluiting worden ingegaan. Aandachtspunt is hierbij dat de verdeling van de capaciteit op het wegennet. Indien nodig zullen daarvoor verkeersmaatregelen worden genomen. Naar aanleiding van de zienswijzen worden de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid op een aantal punten nader gespecificeerd. Zo wordt opgenomen dat geen ontsluiting plaats zal vinden op de Zonnenbergstraat. Ook wordt opgenomen dat het bedrijventerrein landschappelijk moet worden ingepast en dat de bestaande woningen worden ingepast en afgeschermd door een groenzone. Verder wordt de maximale bedrijfscategorie naar beneden toe bijgesteld (categorie 3.2 in plaats van 4.1). Ook wordt toegevoegd de bepaling dat moet worden aangegeven dat er (nog steeds) behoefte is aan de uitbreiding van bedrijventerrein. De gebiedsvisie Twello ZuidZuidWest (2008) ging uit van uitbreiding van het bedrijventerrein Engelenburg aan de westzijde met behoud van de groenstructuren aan de oostzijde. Met vaststelling van de 'Beleidsvisie Bedrijventerreinen Nijverheid - 't Belt en Engelenburg in Twello' uit 2011 is deze visie op dit punt achterhaald. Verdere ontwikkeling van Engelenburg ten oosten van de Leigraaf ligt meer voor de hand, mede gelet op de beschikbaarheid van de gronden. In paragraaf 3.5 in het bestemmingsplan is dit nader toegelicht.

2 (2013-9478 / 2013-9912), 3 (2013-9705 / 2013-10191), 4 (2013-9704 / 2013-10189), 5 (2013-9703 / 2013-10187), 6 (2013-9701 / 2013-10185), 7 (2013-9697 / 2013-10183), 8 (2013-9694 / 2013-10181), 9 (2013-9878 / 2013-10193), 10 (2013-9880 / 2013-10195), 11 (2013-9882 / 2013-10197), 12 (2013-10126 / 2013-10568) + bijlage, 13 (2013-10125 / 2013-10570), 15(2013-10118 / 2013-10573), 16 (2013-10117 / 2013-10575), 17 (2013-10322 / 2013-11284), 18 (2013-10623 / 2013-11290), 19 (2013-10620 / 2013-11285), 20 (2013-10904 / 2013-11297), 22 (2013-10899 / 2013-11294), 25 (2013-11138 / 2013-11392), 26 (2013-11417 / 2013-11645), 28 (2013-11415 / 2013-11649), 30 (2013-11413 / 2013-11653), 31 (2013-11412 / 2013-11659), 32 (2013-11584 / 2013-12164), 33 (2013-11582 / 2013-12163), 34 (2013-11569 / 2013-12165)

3	Zienswijze 12, bijlage (2013-10126 / 2013-10568)	
	Reactie	Antwoord
a	<p>Tegenover Zonnenbergstraat 28-30 wordt een ontsluitingsweg mogelijk gemaakt voor het uitbreidingsdeel van het bedrijventerrein. Aangegeven wordt dat de Zonnenbergstraat niet geschikt is om nog meer verkeer te verwerken. Momenteel is al regelmatig sprake van verkeersonveilige situaties. In het bestemmingsplan wordt ook geen aandacht besteed aan het landschappelijk karakter van de Zonnenbergstraat. Al met al neemt het woongenot aan Zonnenbergstraat erg af. Verzoek om niet in te stemmen met bestemmingsplan</p>	<p>De ligging van de ontsluitingswegen is met dit plan niet specifiek geregeld, zie ook antwoord op zienswijze 2. Bij het daadwerkelijk vaststellen van het wijzigingsplan zal de ontsluitingsstructuur worden bepaald, waarbij de capaciteit van het wegennet en de verkeersveiligheid zeker een aandachtspunt zullen zijn.</p>
4	Zienswijze 14 (2013-10124 / 2013-10570)	
	Reactie	Antwoord
a	<p>Aangegeven wordt dat in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de ladder van duurzame verstedelijking moet worden gevolgd. Deze ladder langlopend wordt de conclusie getrokken dat er geen vraag is naar een nieuw bedrijventerrein, dat er elders nog bestaande leegstaande panden en braakliggende terreinen zijn en dat er geen sprake is van een optimale inpassing wanneer het uitbreidingsdeel ten oosten van de Leigraaf wordt gerealiseerd. Tevens wordt de Structuurvisie "Bedrijventerrein en werklocaties 2010" aangehaald. In deze visie geeft de gemeente aan eerst optimaal gebruik te willen maken van bestaande bedrijventerreinen alvorens nieuwe te ontwikkelen. Verzocht wordt niet in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan.</p>	<p>In 2011 is door de gemeenten in de Stedendriehoek ingestemd met het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB). De gemeenteraad van Voorst heeft vervolgens op 19 februari 2013 de RPB vastgesteld. Met de vaststelling van het RPB wordt voldaan aan het bepaalde in de provinciale Ruimtelijke Verordening. Tevens is het RPB van belang voor het doorlopen van de zogenaamde SER-ladder die per 1 oktober 2012 ook in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. Op grond van de SER-ladder moet nagegaan worden wat de regionale behoefte is voor nieuwe bedrijventerreinen, vervolgens of binnen het bestaand stedelijk gebied die ruimte aanwezig is en als laatste of buiten het bestaand stedelijk gebied aan die behoefte kan worden voldaan. In het RPB is voor de regio Stedendriehoek nagegaan wat de behoefte per gemeente is aan nieuwe bedrijventerreinen. Voor de gemeente Voorst is rekening gehouden met een oppervlak van 17 ha uitbreiding van Engelenburg. Van 10 ha is op basis van prognoses de behoefte aangetoond. Met dit bestemmingsplan wordt met een wijzigingsbevoegdheid 5 ha uitbreiding mogelijk gemaakt. Door slechts 5 ha uitbreiding mogelijk te maken is gekozen voor een voorzichtige aanpak. Het optimaal gebruik maken van het bestaande bedrijventerrein blijft een belangrijk aandachtspunt voor de gemeente. Echter, hiermee kan onvoldoende oppervlak bedrijventerrein worden ontwikkeld. Uitbreiding blijft daarom noodzakelijk. Maar nog niet direct. Dit is ook de reden om de uitbreiding met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Er zal nog een procedure gevolgd moeten worden om op deze gronden vestiging van bedrijven mogelijk te maken.</p>

5	Zienswijze 21 (2013-10903 / 2013-11296)	
	Reactie	Antwoord
a	Verzocht wordt niet in te stemmen met de mogelijkheid om ten behoeve van de uitbreidingslocatie een ontsluitingsweg te realiseren op de Zonnenbergstraat.	Zie beantwoording zienswijze 2.
6	Zienswijze 23 (2013-11152 / 2013-??)	
	Reactie	Antwoord
a	Aangegeven wordt dat de bestemming Wonen ter plaatse van het perceel van betrokkene aan de Leigraaf wordt gewijzigd in Wonen-2 c.q. bedrijfswoning. Daarbij wordt aangegeven dat de woning daarmee minder beschermd is en meer hinder mag ondervinden van bedrijven in de omgeving. Dit is voor betrokkene onbespreekbaar	Het is correct dat voor dit deel van het bestemmingsplan de bestemming Wonen-2 geldt. Het is echter een misverstand dat hiermee de woning als bedrijfswoning wordt geclassificeerd. Een bedrijfswoning kent ook daadwerkelijk een bedrijfsbestemming (of bedrijventerrein bestemming). Dat is hier niet het geval. Het is dan ook niet juist dat de woning richting de toekomst minder bescherming geniet ten gevolge van eventuele bedrijfsactiviteiten in de omgeving van de woning. Met de bestemming Wonen-2 biedt de gemeente meer ruimte voor aan huis gebonden beroepen dan bij een reguliere woonbestemming (Wonen-1). Omdat de woningen aan de westzijde van de Leigraaf al een dergelijke bestemming hebben, is ervoor gekozen deze bestemming ook aan de oostzijde van de Leigraaf mogelijk te maken.
b	De wijzigingsbevoegdheid zorgt voor onzekerheid voor de toekomst. Vraag is of de bevoegdheid in zijn geheel of in delen wordt gebruikt. Wanneer dit in delen gebeurt, komt dit niet ten goede aan de goede ruimtelijke ordening en ontstaat een versnipperd beeld. Verzocht wordt om de wijzigingsbevoegdheid uit het plan te verwijderen.	Aan de wijzigingsbevoegdheid is toegevoegd dat gronden in zijn geheel of maximaal 2 delen ontwikkeld mogen worden. Zie verder beantwoording zienswijze 1.
c	De keuze voor de uitbreidingslocatie aan de oostzijde van de Leigraaf is te snel gemaakt. Er is onvoldoende nagegaan of deze locatie het meest milieuvriendelijk is. Andere locaties zijn niet op milieueffecten vergeleken, waardoor de milieu effect rapportage niet deugdelijk is. Een alternatieve locatie is het perceel kadastraal bekend gemeente Voorst Q 501. Een perceel van 1,7 hectare in eigendom van de gemeente.	De gemeenteraad heeft met vaststelling van de 'Beleidsvisie Bedrijventerreinen Nijverheid - 't Belt en Engelenburg in Twello' in 2011 de locatiekeuze voor de uitbreiding van Engelenburg bepaald. Met dit bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven. Door de indiener van de zienswijze wordt aangegeven dat de milieueffectrapportage niet deugdelijk is. Voor een dergelijke ingreep is het niet verplicht een milieueffectrapport op te stellen. Dit is dan ook niet gebeurd. In de toelichting op het bestemmingsplan is dit thema nader belicht.
d	Er zijn nog voldoende kavels op bestaande bedrijventerreinen. Onderzocht dient te worden of er überhaupt wel vraag is naar uitbreidingslocaties.	Zie beantwoording zienswijze 4a.
e	Volgens het bestemmingsplan is actualisatie van het bestaande bedrijventerrein in overeenstemming met het beleid. Dit is niet het geval voor de beoogde uitbreidingslocatie.	Zie beantwoording zienswijze 1.
f	Betrokkene geeft aan dat er een fiets- en wandelpad geprojecteerd is op de zuidzijde van het kavel van betrokkene (Leigraaf 31). Betrokkene geeft aan dat deze strook door hen is ingeplant met struiken en bomen. Deze zone dient tevens als bufferzone tegen de bestaande industrie. De aanleg van dit fiets- en wandelpad is daarmee niet mogelijk. De nut- en noodzaak van een dergelijk fiets- en wandelpad is niet aangetoond.	Wij gaan er vanuit dat betrokkene ten aanzien van de ligging van genoemd fiets- en wandelpad doelt op figuur 3.6 zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Dit plaatje is een schetsmatige invulling van het terrein en is gebruikt om de netto uitgeefbare grond in te schatten. Om tot daadwerkelijke realisatie van het bedrijventerrein te komen, dient een wijzigingsplan te worden opgesteld en in procedure te worden gebracht. Wanneer dit gebeurt, wordt een concreet inrichtingsplan opgesteld met daarbij als onderdeel de ontsluitingsstructuur. Hierbij gaat het zowel om ontsluiting voor het gemotoriseerde verkeer als fietsverkeer.
g	In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van de woonboerderij aan de Leigraaf 31. Door de realisatie van de uitbreidingslocatie wordt de woonboerderij fors minder waard. Daarnaast wordt de woonboerderij bestemd als Wonen c.q. bedrijfswoning, ook dit brengt een waardedaling met zich mee. Deze waardedaling wordt verhaald op de gemeente.	Zie beantwoording zienswijzen 6a en 6f. Daarnaast geldt dat een waardedaling niet kan worden verhaald op de gemeente. Wel kan betrokkene een verzoek om tegemoetkoming in de planschadekosten indienen. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein kan dit na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan waarin de ontwikkeling concreet wordt uitgewerkt.

h	In het plan is vastgelegd dat er geen uitbreidingsmogelijkheid is voor nieuwe bedrijfswoningen. Dit staat haaks op het feit dat alle woningen aan de oostzijde van de Leigraaf als bedrijfswoning worden bestemd.	Zie beantwoording zienswijze 6a.
i	Het bebouwingspercentage wordt teruggebracht van 80% naar 70%. Dit werkt averechts. Bedrijven krijgen minder uitbreidingsmogelijkheden, terwijl deze juist de ruimte zouden moeten krijgen.	Het is juist dat bedrijven minder grond mogen bebouwen. De reden hiervan is dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaats dient te vinden. Dit bevordert de doorstroming op het bedrijventerrein en vergroot ook de ruimtelijk kwaliteit. Echter: in de hoogte staat het bestemmingsplan, met een afwijkingsbevoegdheid, juist meer toe. De achterliggende reden hiervan is het vergroten van de efficiëntie en het stimuleren daarmee van duurzaam ruimtegebruik. Zie ook beantwoording zienswijze 17a.
j	De verschillende milieuaspecten zijn niet afdoende onderzocht. Een vraag is of bijvoorbeeld de bestaande infrastructuur voldoende is voor de beoogde uitbreiding. De uitbreiding zorgt voor geluidsbelasting en depositie van zware metalen en schadelijke gassen. Geadviseerd wordt een second opinion op de onderzoeken uit te voeren. De wijzigingsbevoegdheid is niet zorgvuldig tot stand gekomen en verzocht wordt de woonbestemming van de woonboerderij te handhaven.	De onderzochte onderzoeksthema's zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In dit stadium van de procedure is voldoende onderzoek verricht. Wanneer de plannen voor uitbreiding van het bedrijventerrein een definitief karakter krijgen, dient een aanvullende procedure te worden doorlopen. Op dat moment dient een wijzigingsplan te worden opgesteld en vinden nadere onderzoeken plaats. Tegen dit plan kan dan alsnog een zienswijze worden ingediend. Zoals bij zienswijze 6a is aangegeven handhaaft dit bestemmingsplan de woonbestemming op het perceel van betrokkene.
7	Zienswijze 24 (2013-11135 / 2013-11391)	
	Reactie	Antwoord
a	<p>De zienswijze gaat in op een voorstel aan de Gemeenteraad van 31-5-2011 (nr. 2011-16701). Indiener heeft naar aanleiding van genoemd voorstel de volgende opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) wordt door het college aangehaald als document op basis waarvan uitgifte van nieuw bedrijventerrein is bepaald. Indiener ontvangt graag van het college een toelichting hoe hard deze bepaling vanuit de RPB is en hoe dit zich verhoudt tot het voorliggend bestemmingsplan. Het college geeft aan dat de beleidsvisie de onbenutte ruimte laat zien. Indiener geeft aan dat dit niet het geval is en stelt dat eerst inzicht gegeven moet worden in het aantal vrije percelen, m2 te koop / huur en de verwachte ontwikkeling van Engelenburg (krimp of groei) Uitbreiding aan de westzijde van Engelenburg. Ontwikkeling van 10-20 ha is niet haalbaar. Is hierbij onderzocht of kleinere oppervlakten kunnen worden benut (bv door de rest te verpachten) Het is onjuist dat de gemeente Voorst nauwelijks uitgeefbaar bedrijventerrein heeft. Er is voldoende bedrijfsruimte beschikbaar op bestaande en uitbreidingsgebieden in de omliggende gemeenten. De redenering dat de gemeente Voorst hier geen zeggenschap over heeft, mag niet als argument worden genoemd betoogd indiener. Hiervoor worden verscheidene redenen aangevoerd. Inbreiding boven uitbreiding is onvoldoende getoetst en onderbouwd. 	<p>Zoals bij de beantwoording van zienswijze 4 is aangegeven is met de RPB de regionale behoefte aan bedrijventerreinen in kaart gebracht en beoordeeld. Dit juist om overcapaciteit te voorkomen. De capaciteit is gebaseerd op een behoefteaming, waaruit naar voren komt dat er binnen de gemeente Voorst uitbreiding van 10 ha bedrijventerrein nabij Engelenburg aangetoond is. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangevuld. Tevens wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan wordt opgesteld voor een termijn van 10 jaar. Bekend is dat er momenteel nog enige ruimte binnen Engelenburg is voor uitgifte van kavels (ca. 1 ha in 2011). Uit de RPB blijkt dat voor de periode tot 2020 er een grotere behoefte is aan bedrijfslocaties. Het RPB heeft als peildatum oktober 2012. Dit bestemmingsplan speelt hierop in.</p> <p>De gemeente wil deze inbreidingslocaties zeker benutten. Bij de behoefteaming is rekening gehouden met de bestaande capaciteit.</p> <p>Ten aanzien van de locatiekeuze verwijzen we naar de beantwoording van zienswijze 1a.</p> <p>De behoefteamingen uit eerder genoemde RPB zijn opgesteld voor de gehele regio stedendriehoek. Ook in omliggende gemeenten is extra behoefte aan bedrijventerreinen.</p> <p>In de toelichting zal een nadere onderbouwing worden opgenomen van de SER ladder. Hierbij wordt ingegaan op inbreiding boven uitbreiding. Alleen inbreiding volstaat op termijn niet om aan de aanwezige behoefte te voldoen.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein aan de oostzijde van Engelenburg is door de gemeente aangewezen als een gebied met als doel Groen&Kennis (beleidsvisie Twello ZuidZuidWest). Door hier bedrijventerrein mogelijk te maken wordt afstand gedaan van deze visie. De RPB is een richtlijn. De gemeente behoort dit te gebruiken voor het toetsen van het beleid en visie. In het plan is niet of nauwelijks aandacht gegeven aan het profiel van de gemeente, de noodzakelijkheid van de uitbreiding en inbreiding boven uitbreiding. Volgens betrokkene kan een juiste afweging niet worden gemaakt. Het aantal banen in de gemeente Voorst is groter dan de totale beroepsbevolking. Er is geen behoefte aan meer werkgelegenheid. De gemeente wenst een dorpse uitstraling aan de zuidzijde van Engelenburg. Dit komt niet overeen met het voorliggende voorstel. De ontwikkelkosten, kosten in de openbare ruimte en eventuele planschade worden verhaald op de initiatiefnemer. Deze kosten zijn niet in beeld gebracht. Betrokkene wil weten bij wie er behoefte bestaat tot verdere ontwikkeling van het plan. 	<p>Met het in 2011 vaststellen van de beleidsvisie 'Bedrijventerreinen Nijverheid - 't Belt en Engelenburg in Twello' is het beleid rondom het gebied ten oosten van Engelenburg herzien. Dit betekent inderdaad dat de beleidsvisie Twello ZuidZuidWest waarin is aangegeven dat dit gebied ingericht moet worden met als doel Groen&Kennis op dit punt achterhaald is.</p> <p>De RPB is opgesteld op grond van de provinciale Ruimtelijke Verordening. Zowel het bestuur van de provincie Gelderland als de besturen van de afzonderlijke gemeenten hebben hiermee ingestemd. De RPB is daarmee een bestuurlijke overeenkomst.</p> <p>Niet duidelijk is waarop deze stelling is gebaseerd.</p> <p>Ook de uitbreiding van Engelenburg zal als bedrijventerrein passen bij de dorpse karakter van het gebied en met groen worden ingericht. In de wijzigingsbevoegdheid worden hiervoor nadere eisen opgenomen.</p> <p>Met ontwikkelaars worden afspraken gemaakt over de ontwikkelkosten. De mogelijkheid tot uitbreiding van het bedrijventerrein is gebaseerd op een behoefteraming, niet op basis van concrete vragen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt niet alleen gelet op de huidige vragen, maar ook op de behoefte voor de komende 10 jaar.</p>
b	<p>Indiener heeft ook een persoonlijk belang om tegen de zienswijze in het verweer te komen. Indiener woont sinds oktober 2012 op het perceel aan de Zonnenbergstraat 30A. Zij hebben veel tijd en geld geïnvesteerd in het kader van een rood-voor-rood regeling. Het bevreemdt indiener dat hen in februari 2012 een vergunning is verleend op basis van 'landschappelijke verevening' en dat er in mei 2011 een voorstel ligt voor uitbreiding bedrijventerrein nabij het betreffende perceel. Zij waren niet op de hoogte van het feit dat er sprake was van mogelijke uitbreiding bedrijventerrein.</p>	<p>Het perceel maakt deel uit van het buitengebied en zal dat blijven doen, ook als het bedrijventerrein wordt uitgebreid. Om deze reden is de rood-voor-rood regeling op dit perceel toegepast. Bij deze regeling worden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen afgebroken en wordt geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de wijzigingsbevoegdheid aangescherpt. Er worden ook randvoorwaarden ten aanzien van het aanleggen van een groene buffer rondom bestaande woningen opgenomen.</p>
c	<p>Indiener is van mening dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> Er geen noodzaak is voor uitbreiding van het bedrijventerrein Het perceel van indiener niet mag worden opgenomen binnen het bedrijventerrein Er geen toename mag zijn van milieu- en geluidbelasting op het perceel De landschappelijke beleving moet behouden blijven. 	<p>Bij de realisatie van het bedrijventerrein dient rekening te worden gehouden met de aanwezige gevoelige functies in de directe omgeving van het terrein. Ontwikkeling vindt plaats binnen de wettelijke (milieu)kaders. In de wijzigingsregels is opgenomen dat het bedrijventerrein landschappelijk moet worden ingepast en dat de bestaande woningen door een groenzone moeten worden afgeschermd.</p>
d	<p>De gemeente Voorst profileert zich als 'Groene gemeente' binnen de stedendriehoek. Het beleid moet hierop aansluiten.</p>	<p>De profilering van de gemeente Voorst als 'Groene gemeente' betekent niet dat uitbreiding van bedrijventerreinen niet mogelijk is. De gemeente kiest er doelbewust voor het bestaande bedrijventerrein een groen karakter te geven. Voor de uitbreidingslocatie zal dit ook gebeuren, met name daar waar woningen grenzen aan het wijzigingsgebied.</p>

8	Zienswijze 29 (2013-11414 / 2013-11652)	
	Reactie	Antwoord
a	Aangegeven wordt dat woonlocaties nabij het bedrijventerrein nadelige gevolgen ondervinden van onder meer hogere grenswaarden omgevingslawaai, vrachtverkeer, meer verkeer over de Zonnenbergstraat, hogere milieugrenswaarden, waardedaling van de woning en een moeilijker te verkopen woning. Daarnaast geeft indiener aan dat het onverteerbaar is dat uitbreiding mogelijk wordt gemaakt terwijl er op het bestaande bedrijventerrein zeer veel kavels ongebruikt zijn en er sprake is van zeer veel leegstand. Indiener maakt bezwaar tegen de voorgenomen uitbreiding.	Zie beantwoording zienswijze 1. Wat betreft de leegstand op het huidige bedrijventerrein. De gemeente geeft in dit bestemmingsplan de locatie aan van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Uiteraard is het verder invullen van reeds aanwezige kavels van belang. Echter: richting de toekomst is uitbreiding van de hoeveelheid bedrijventerrein in de gemeente Voorst noodzakelijk, gezien de behoefte. Zie ook beantwoording zienswijze 4a.
9	Zienswijze 35, 36 (2013-11568 / 2013-12089) (2013-11566 / 2013-12089)	
	Reactie	Antwoord
	Deze zienswijzen zijn ingetrokken en vervangen door zienswijze 50 (onder punt 21).	Zie beantwoording zienswijze 50.
10	Zienswijze 37 (2013-11916 / 2013-12082)	
	Reactie	Antwoord
a	Verzocht wordt om de in het bestemmingsplan genoemde theoretische milieuzonering (figuur 5.3) toe te passen. Waardoor aanwezige bedrijven meer milieuruimte krijgen. Specifiek wordt dit gevraagd voor het perceel Koppelstraat 57. Hierbij wordt verzocht maximaal categorie 3.2 bedrijven toe te staan, zodat bijvoorbeeld de realisatie van een milieustraat ter plaatse mogelijk is.	De zonering zoals dit nu is opgenomen op de verbeelding komt grotendeels overeen met de milieuruimte zoals die in de huidige bestemmingsplannen is opgenomen. Door strengere milieuwetgeving in relatie tot reeds aanwezige woningen is dit niet overal mogelijk. De theoretische milieuzonering staat op sommige locaties meer ruimte toe en op andere locaties iets minder. Voor het perceel aan de Koppelstraat 57 geldt het volgende: Door de woning op het aangrenzende perceel is categorie 3.2 niet op het gehele perceel mogelijk. Daarnaast blijven de vigerende rechten gehandhaafd. Vooralsnog blijft de huidige categorisering op dit perceel gehandhaafd. De bestaande bedrijfsactiviteiten zijn mogelijk binnen de opgenomen milieucategorie. Ten aanzien van de locatiekeuze van een eventuele milieustraat: momenteel wordt door de gemeente onderzocht welke locatie hiervoor de meest geschikte is.
b	Verzocht wordt om de in het bestemmingsplan opgenomen zonering niet op te nemen.	Zie voorgaande redenatie.
11	Zienswijze 38 (2013-11962 / 2013-12082)	
	Reactie	Antwoord
a	Verzocht wordt om het bouwvlak van de Koppelstraat 57 in noordelijke richting uit te breiden	Dit zou betekenen een verruiming van het bouwvlak binnen de bestemming Bedrijventerrein. Bij de totstandkoming van het oorspronkelijke bestemmingsplan (Engelenburg-Noord) zijn bewust groenzones aangelegd om zodoende te komen tot een 'bedrijvig landgoed', een bedrijventerrein dat is ingepast in het karakteristieke landgoederenlandschap. De bedrijven zijn zoveel mogelijk in duurzaam groen gesitueerd. Door uitbreiding van het bouwvlak mogelijk te maken, wordt de structuur van het bedrijventerrein aangetast. Dit verzoek wordt om bovenstaande redenen afgewezen.
12	Zienswijze 39 (2013-11892 / 2013-12159)	
	Reactie	Antwoord
a	Verzocht wordt niet in te stemmen met het bestemmingsplan, omdat: <ul style="list-style-type: none"> • De Zonnenbergstraat die vorig jaar nog een laan moest worden nu gebruikt wordt als ontsluitingsweg • Op perceel Zonnenbergstraat 30A is ingestemd met een "rood-voor-rood" plan. Onderdeel hiervan was vergroening van het gebied. Nu is dit perceel onderdeel van het bestemmingsplan • De haalbaarheid van de uitbreiding is te summier onderzocht. Zonder lange procedures kan de gemeente in de toekomst hier een bedrijventerrein inrichten • Er veel leegstand is op het bestaande bedrijventerrein Engelenburg 	Het is een onjuiste veronderstelling dat de Zonnenbergstraat de ontsluitingsweg van het nieuw aan te leggen bedrijventerrein gaat worden. De hoofdontsluiting zal via de Zuiderlaan lopen., zie ook beantwoording zienswijze 6f. Ten aanzien van het perceel Zonnenbergstraat 30A is destijds ingestemd met de 'rood-voor-rood' regeling omdat het perceel deel uitmaakte en deel blijft uitmaken van het buitengebied. Aan een dergelijke regeling zijn verplichtingen gekoppeld ten aanzien van de ruimtelijke inpassing. Het perceel is inderdaad onderdeel van het voorliggend bestemmingsplan. De bestemming blijft echter overeenkomstig de huidige situatie (wonen). In dit bestemmingsplan wordt ten behoeve van de

	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente beter voor een uitstraling van “Groene gemeente” kan kiezen • In een “Groene gemeente” woningbouw voorspoediger verloopt. 	<p>uitbreiding van het bedrijventerrein een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wanneer de gemeente daadwerkelijk gebruik wil maken van deze bevoegdheid (en daarmee de uitbreiding wil ontwikkelen), dient een wijzigingsplan in procedure te worden gebracht. Een wijzigingsprocedure kent eveneens de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen / beroep. De procedure komt grotendeels overeen met de procedure die gevoerd moet worden ten behoeve van een bestemmingsplan. De veronderstelling dat de gemeente zonder lange procedures een bedrijventerrein kan ontwikkelen, is dus niet juist.</p> <p>Zie verder de beantwoording bij zienswijze 4a.</p>
13	Zienswijze 40 (2013-11485 / 2013-12081)	
	Reactie	Antwoord
a	Verzocht wordt om alternatieven voor de uitbreidingslocatie nogmaals te overwegen. De bewoners van perceel Leigraaf 25 zijn in het recente verleden al benadeeld met de komst van een bedrijventerrein aan de voorzijde van hun perceel. Met de realisatie van de uitbreiding ontstaat er een nog planologisch nadeliger situatie. Nu heeft het perceel een “agrarische” bestemming en straks maakt het deel uit van een bedrijventerrein. De economische en emotionele waarde wordt aangetast. Met de uitbreiding is straks sprake van nog meer geluidsoverlast, luchtvervuiling, verkeershinder en horizonvervuiling.	Zie beantwoording zienswijze 1.
14	Zienswijze 41, 45 (2013-12064 / 2013-12642) (2013-11813 / 2013-12632)	
	Reactie	Antwoord
a	Indieners zijn van mening dat een ingrijpende verandering als de uitbreiding van het bedrijventerrein moet worden voorbehouden aan de gemeenteraad.	De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Wanneer zij instemt met het plan, en daarmee de wijzigingsbevoegdheid, geeft zij daarmee het college de bevoegdheid voor wijziging van de bestemming. Bij een dergelijke procedure wordt een wijzigingsplan door het college vastgesteld. Hiertegen kunnen zienswijze en beroep worden ingediend.
b	Indieners zijn van mening dat de wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van het bedrijventerrein onvoldoende objectief begrensd is. Bij de wijzigingsbevoegdheid dient te worden aangegeven in welke gevallen en op welke wijze gebruik mag worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Dit is onvoldoende gebeurd.	De gemeente kan instemmen met dit punt. Aan de wijzigingsbevoegdheid wordt een aantal voorwaarden toegevoegd, zoals het aantonen van de behoefte en de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.
c	Onvoldoende is vastgesteld dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd wanneer de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt gerealiseerd.	Middels de uitgevoerde onderzoeken is vastgesteld dat er geen bezwaren bestaan vanuit bestaande wet- en regelgeving ten aanzien van de realisatie van de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein. Hiermee wordt onderbouwd dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor betrokken bewoners. Uiteraard is de beleving van een goed woon- en leefklimaat daarnaast een subjectief punt.
d	De noodzaak tot uitbreiding van het bedrijventerrein ontbreekt. Op het bedrijventerrein Engelenburg zijn nog braakliggende percelen aanwezig.	Zie beantwoording zienswijze 4a.
e	Onvoldoende is aangetoond dat de uitbreiding binnen de planperiode van 10 jaar uitgevoerd wordt. Het plan is daarmee niet uitvoerbaar.	De RPB bevat een behoefteveraming die geldt tot 2015. Op grond daarvan wordt uitgegaan dat de wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar is binnen de planperiode.
f	De financiële haalbaarheid is onvoldoende aangetoond.	Een voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid is dat de economische uitvoerbaarheid bij gebruikmaking van deze bevoegdheid aangetoond moet worden. Hiermee is de financiële haalbaarheid van het plan voor dit moment voldoende gegarandeerd.
g	Er is ten onrechte geen milieueffect rapportage opgesteld voor de uitbreidingslocatie ontwikkeling. Volgens betrokkenen is het plan m.e.r.- (beoordelings)plichtig.	Het opstellen van een milieueffectrapport is voor voorliggend plan niet noodzakelijk, aangezien uitbreiding van het bedrijventerrein slechts 5 ha beslaat. Het opstellen van een milieueffectrapport is noodzakelijk wanneer de uitbreiding van het bedrijventerrein minimaal 75 ha bedraagt of wanneer op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling

		wordt vastgesteld dat aanzienlijke milieueffecten niet uit te sluiten zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen.
h	In de gemeentelijke Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties 2010 is als hoofddoel opgenomen 'een zorgvuldig gebruik van de ruimte en bedrijventerreinen die energiezuinig en klimaatbestendig zijn'. De huidige uitbreidingslocatie is niet in overeenstemming met dit beleid. De woningen aan de Leigraaf worden volledig ingesloten, ten koste van het woon- en leefklimaat van de omwonenden.	Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de wijzigingsbevoegdheid aangescherpt. In de wijzigingsregels wordt ondermeer opgenomen dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. Ook dienen groene buffers te worden aangelegd tussen de bestaande woningen en de bedrijven.
i	In de provinciale Ruimtelijke Verordening is de uitbreidingslocatie aangewezen als 'zoekzone wonen en werken'. Betrokkenen bestrijden dit. Op een industrieterrein met maximaal categorie 4.1 wordt niet gewoond.	Het is correct dat bij realisatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein de gemeente hier alleen bedrijven mogelijk maakt. Bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt op het bedrijventerrein. De term wonen en werken heeft betrekking op verstedelijking met wonen of werken. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de wijzigingsbevoegdheid zodanig aangepast dat maximaal categorie 3.2 mogelijk wordt gemaakt op de uitbreidingslocatie.
j	De toenemende verkeersdruk kan niet goed worden opgevangen in het gebied. Het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.	De bestaande verkeersontsluiting heeft voldoende capaciteit. Dit blijkt uit het verkeersmodel. In het huidige verkeersmodel staat het bedrijventerrein er zeer 'worst-case' in. Het model gaat uit van een bedrijventerrein tot 25 ha en 700 extra arbeidsplaatsen. Huidige tellingen geven ook aanmerkelijk lagere aantallen voertuigen dan de aantallen uit het model.
k	Betrokkenen vrezen wateroverlast in hun tuin ten gevolge van noodzakelijk ophoging van het gebied.	Wanneer de uitbreidingsplannen concreet worden, kan een goed waterhuishoudkundig plan uitsluitel geven over de effecten van het plan op de waterhuishouding.
l	De kap van een bosje naast het perceel aan de Leigraaf 7 wordt gevreesd. Het bosje wordt gebruikt door vogels en vleermuizen.	Vooralsnog staat niet vast of het bosje gekapt moet worden of kan worden gespaard. Zoals ook bij het huidige bedrijventerrein het geval is, is ruimtelijke kwaliteit ook bij de uitbreidingslocatie van belang. Bij toetsing van het toekomstig plan wordt hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. De gemeente houdt bij de ontwikkeling tevens rekening met de voorwaarden vanuit de milieuwetgeving.
m	Uitbreiding van het bedrijventerrein gaat ten koste van het woongenot van betrokkenen. Het uitzicht wordt verstoord, men vreest geluidsoverlast, licht- en stankhinder.	Zie beantwoording zienswijze 7c.
n	Betrokkenen vrezen waardevermindering van hun woning en zijn voornemens een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente.	Zie beantwoording zienswijze 1.
o	Betrokkenen stellen dat een gedegen onderzoek naar alternatieve locaties moet worden uitgevoerd, uitbreiding naar het westen of locaties bij de VAR / snelweg liggen meer voor hand.	Zie beantwoording zienswijze 1a.
15	Zienswijze 42, 44 (2013-12300 / 2013-12684) (2013-12598 / 2013-12684)	
	Reactie	Antwoord
a	Bezwaar wordt gemaakt tegen uitbreidingslocatie. Wanneer de uitbreidingslocatie gerealiseerd wordt komt het perceel Leigraaf 11 midden op het bedrijventerrein te staan en krijgt de woning een andere (nadelige) woonbestemming.	Zie beantwoording zienswijze 1.
b	Bezwaar wordt gemaakt tegen de direct meetbare schade/overlast die wordt veroorzaakt op het moment dat de uitbreiding gerealiseerd wordt. Onder meer blokkering uitzicht, omringd zijn door bedrijfspanden en ontsluitingswegen en overlast van lawaai, geur, vervuiling en verminderde lichtinval.	Bij realisatie van het bedrijventerrein wordt rekening gehouden met de hiervoor geldende wetten en normen. Bij dit bestemmingsplan is een aantal thema's nader belicht. Hieruit komen geen knelpunten naar voren. De milieuzonering van het bedrijventerrein wordt pas vastgesteld wanneer de uitbreiding daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Hierbij moet rekening worden gehouden met de bestaande planologische situatie.
c	Gemeente Voorst wordt aansprakelijk gesteld voor alle schade die ontstaat als gevolg van het opnemen van een uitbreidingslocatie	Zie beantwoording zienswijze 1.
d	Gevraagd wordt alle alternatieven voor uitbreiding nogmaals te overwegen.	Zie beantwoording zienswijze 1.

16	Zienswijze 43 (2013-12600 / 2013-12683)	
	Reactie	Antwoord
a	Bezwaar wordt gemaakt tegen de uitbreiding van het bedrijventerrein ten oosten van de Leigraaf. Met de komst van de uitbreiding wordt de woonkwaliteit van de woningen aan de Leigraaf in grote mate aangetast (uitzicht verdwijnt, vrachtverkeer neemt toe, waardedaling woningen)	Zie beantwoording zienswijze 1.
17	Zienswijze 46 (2013-12298 / 2013-13298)	
	Reactie	Antwoord
a	Verzocht wordt de maximale bouwhoogte op het terrein van Leigraaf 54 en Koppelstraat 9 te verhogen tot 15 meter. Is dit niet mogelijk dan wordt verzocht om het College de mogelijkheid te geven af te wijken van de nu opgenomen maximale bouwhoogte.	De gemeente kan instemmen met het verzoek. In het definitieve bestemmingsplan wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee bouwen tot een maximale hoogte van 15 meter mogelijk wordt. Door dit met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk te maken, behoudt de gemeente de mogelijkheid dit per geval af te wegen. Het bouwen tot grotere hoogte stimuleert ook duurzaam ruimtegebruik binnen de bedrijfslocaties. Door meer in de hoogte te bouwen kunnen percelen efficiënter ingericht worden en is uitbreiding van vloeroppervlak minder snel aan de orde.
b	Verzocht wordt om binnen de bestemming Groen hekwerken van twee meter toe te staan.	Hekwerken van 2 meter zijn vergunningsvrij wat betekent dat deze, mits op eigen terrein, zonder het aanvragen van een vergunning en daarmee zonder toetsing aan het bestemmingsplan mogelijk zijn. Voor de openbare terreindelen met een groenbestemming handhaaft de gemeente de beperking om daar hekwerken tot 1 meter toe te staan. De reden hiervoor is dat de groenzones juist zijn bedoeld om het bedrijventerrein een bepaalde ruimtelijke, groene uitstraling te geven. Het plaatsen van hoge hekwerken is hiermee in tegenspraak.
c	Verzocht wordt de vigerende milieucategorie-indeling voor de percelen Leigraaf 54 en Koppelstraat 9 te handhaven. In het nieuwe plan worden ter plaatse lagere milieucategorieën gehanteerd.	Bij het opstellen van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande planologische situatie waarmee de huidige wet- en regelgeving op het gebied van milieu in acht genomen is. Voor de percelen aan de Leigraaf 54 geldt dat hier, vanuit de milieuzonering maximaal 3.2 mogelijk is. Het is correct dat dit minder is dan het huidige bestemmingsplan toestaat. Echter op basis van de aangescherpte milieuregelgeving zou een hogere milieucategorie ook in de huidige situatie niet mogelijk zijn. De huidige milieuregelgeving houdt meer rekening met de gevoelige functies in de omgeving. De in het bestemmingsplan opgenomen milieuzonering is dan ook een ruimtelijke vertaling van hetgeen de milieuregelgeving mogelijk maakt. Zo is aan de Koppelstraat 9 op sommige plaatsen meer en andere plaatsen minder toegestaan dan in het nu geldend bestemmingsplan. De huidige bedrijfsvoering wordt hierdoor niet benadeeld. De bedrijfsactiviteiten vallen in categorie 3.1. Op het perceel aan de Leigraaf zijn activiteiten tot categorie 3.2 toegestaan. Op het perceel aan de Koppelstraat zijn activiteiten tot categorie 4.1 mogelijk. Gezien bovenstaande wordt het verzoek afgewezen.
d	Verzocht wordt in de regels de mogelijkheid op te nemen om binnen de bestemming Groen in- en uitritten te realiseren ten behoeve van aanliggende bedrijven.	Met dit verzoek wordt ingestemd. In verband met een efficiënte bedrijfsvoering kan het wenselijk zijn dat in- en uitritten worden aangelegd bij bedrijven die percelen bezitten welke gescheiden worden door een groenbestemming. Deze wegen in de groenbestemming zijn echter alleen toegestaan ten behoeve van de interne bedrijfsvoering van een bedrijf. De weg mag een maximale breedte hebben van 4 m en niet aansluiten op de openbare weg. Het creëren van een in- of uitrit naar de openbare weg (in het groen) is nadrukkelijk niet de bedoeling.
e	Verzocht wordt een wro-zone-wijzigingsgebied op te nemen op de groen- en waterbestemming ten westen van het perceel Leigraaf 54. Dit biedt flexibiliteit voor het college en betrokkene om in te kunnen spelen op bedrijfsmatige ontwikkelingen aan weerszijden van deze bestemming.	Dit verzoek wordt afgewezen. Op het bedrijventerrein Engelenburg is bewust gekozen om groenstructuren aan te leggen. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein. Zie ook beantwoording zienswijze 11a.

18	Zienswijze 47 (2013-12311 / 2013-13296)	
	Reactie	Antwoord
a	Verzocht wordt om in de regels een mogelijkheid op te nemen om af te wijken van de maximale bouwhoogte tot maximaal 20 meter.	De hoogte van 20 meter is niet acceptabel in verband met de ruimtelijke uitstraling van het bedrijventerrein. Wel wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen tot 15 meter hoogte, zie beantwoording zienswijze 17a.
b	Verzocht wordt het bouwvlak van het perceel ten zuiden van de Griftstraat en ten westen van de Weteringstraat uit te breiden, zodat deze parallel loopt met de overgang tussen de bestemmingen Bedrijventerrein en Groen.	Wij interpreteren dit verzoek als volgt: de indiener wil uitbreiding van het bouwvlak tot op de bestemmingsgrens. Bij het vastleggen van het bouwvlak naast de bestemming Groen is de vigerende planologische situering gevolgd. Dat betekent dat in het noordelijk deel het bouwvlak niet doorloopt tot de groenbestemming. Hier is afstand tot de groene omzoring wenselijk vanwege de uitstraling van het bedrijventerrein. Voor de groenzones die aan weerszijden grenzen aan bedrijfskavels is dit ruimtelijk gezien van minder belang. Voorgesteld wordt daarom om de bouwvlakken grenzend aan deze groenzones door te laten lopen tot aan de grens met de bestemming Groen.
c	Verzocht wordt de bestaande fietsenstalling op het perceel Griftstraat 8 middels een bouwaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen.	De fietsenstalling is een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Dergelijke objecten mogen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Aanpassing van het bestemmingsplan op dit punt is zodoende niet noodzakelijk.
d	Verzocht wordt binnen de bestemming Groen een doorsteek mogelijk te maken die bedrijfspercelen met elkaar verbindt.	Zie beantwoording zienswijze 17d.
e	Verzocht wordt om op de percelen ten zuiden van de Griftstraat waar maximaal categorie 4.1 is toegestaan ook categorie 1 bedrijven toe te staan.	Binnen de gemeente Voorst zijn relatief weinig locaties waar categorie 4 bedrijven zich kunnen vestigen. De gemeente is van mening dat daar waar dit het geval is, categorie 1 bedrijven niet gewenst zijn. Voor dergelijke bedrijven is er voldoende ruimte binnen de gemeente en ook binnen het bedrijventerrein Engelenburg.
19	Zienswijze 48 (2013-12041 / 2013-13290)	
	Reactie	Antwoord
a	Opgemerkt wordt dat de Beleidsvisie bedrijventerrein Engelenburg achterhaald en gedateerd is. De hierin beschreven uitbreidingsbehoefte en de noodzaak hiervan is achterhaald. Op het bestaande bedrijventerrein Engelenburg staan veel bedrijfspanden leeg en liggen nog ongebruikte bedrijfskavels	Zie beantwoording zienswijze 4a.
b	Opgemerkt wordt dat de voor de uitbreiding gekozen locatie niet de meest geschikte locatie is. Aangenomen wordt dat de gemeente voor de goedkoopste keuze is gegaan, daar de gronden aan de oostzijde van de Leigraaf al in eigendom zijn van een ontwikkelaar.	Aan de locatiekeuze liggen verschillende aspecten ten grondslag. De beschikbaarheid van percelen en de economische haalbaarheid zijn daar enkele van. De verdere afweging is in het bestemmingsplan weergegeven.
c	De gemeente gaat voorbij aan de belangen van de bewoners van de Leigraaf. Verzocht wordt het ontwerp bestemmingsplan te herzien en de wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreidingslocatie te laten vervallen.	Zie beantwoording zienswijze 1.
d	Ecologische schade wordt verwacht. De bebossing aan het begin van de Leigraaf (ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg) is een leefgebied van vleermuizen. Het gebied aan de oostzijde van de Leigraaf is het leefgebied van Roeken, Uilen, Zwaluwen en roofvogels. Er is te weinig onderzoek verricht.	Zie beantwoording zienswijze 6j.
f	Opgemerkt wordt dat de locatie aan de westzijde (Hartelaar) voor de lange termijn meer geschikt is als uitbreidingslocatie, aangezien hier 15 tot 20 ha beschikbaar is. De gemeente bepleit ook op lange termijn uitbreiding met nog 10 ha en die kunnen niet op de beoogde uitbreidingslocatie worden gerealiseerd. Ook dient rekening te worden gehouden met de tracékeuze Randweg Twello. Mogelijk komt deze langs het Hartelaar.	Zie beantwoording zienswijze 1a. Deze gronden zijn op dit moment niet beschikbaar. Of en waar op de langere termijn extra uitbreiding plaats gaat vinden van het bedrijventerrein moet op dat moment worden onderzocht. Het RPB gaat uit van een behoefte van 10 ha aan uitbreiding van bedrijventerrein. In dit bestemmingsplan is met de wijzigingsbevoegdheid een uitbreiding van 5 ha mogelijk. Wellicht dat op (de langere) termijn elders nog een uitbreiding van 5 ha. zou kunnen plaats vinden. De uitbreiding van het bedrijventerrein staat los van de keuze ten aanzien van de Randweg Twello.

20	Zienschwizje 49 (2013-12086 / 2013-13291)	
	Reactie	Antwoord
a	Het bestemmingsplan wordt gekenmerkt als een plan met een 'grotendeels een conserverend karakter'. Volgens betrokkenen is dit niet het geval. Met de uitbreidingslocatie wordt de eerste en onomkeerbare stap gezet om de agrarische grond om te zetten in bedrijventerrein.	Het grootste deel van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is conserverend. Het is correct dat dit geldt voor de uitbreidingslocatie. In het bestemmingsplan is dit ook verwoord.
b	De noodzaak voor uitbreiding is onvoldoende onderbouwd.	Zie beantwoording zienschwizje 4a.
c	Geen rekening is gehouden met de toekomstige rondweg en de eventuele mogelijkheid voor uitbreiding aan de westzijde van Engelenburg. Uitbreiding naar het westen ligt meer voor de hand, maar is voor de gemeente financieel niet haalbaar. Indieners voelen zich niet geïnformeerd en benadeeld.	Zie beantwoording zienschwizje 19b. De gemeente betreurt het dat indieners zich benadeeld voelen. In september 2011 is de visie waarin deze locatie als uitbreidingslocatie naar voren is gekomen echter al door de Raad vastgesteld.
d	De keuze voor uitbreiding richting het oosten is gemaakt op basis van financiële overwegingen en niet op basis van behoefte / noodzaak.	Zie beantwoording zienschwizje 4a.
e	Bewoners aan de Leigraaf worden gecompenseerd met de mogelijkheid van een bedrijf aan huis. Dit is niet aan de bewoners gevraagd. Betrokkenen zijn van mening dat met deze verandering er waardevermindering ontstaat.	De woonbestemming zoals die is opgenomen ter plaatse van de woningen aan de Leigraaf biedt meer ruimte voor de combinatie van wonen-werken dan de reguliere woonbestemming. Dit is juist opgenomen om de bewoners tegemoet te komen en betekent een verruiming van de mogelijkheden voor de bewoners ten aanzien van het combineren van wonen en werken op het perceel. Het staat de bewoners vrij al dan niet gebruik te maken van de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt. Niet duidelijk is waarom de verruiming een waardevermindering zou zijn.
f	Volgens de visie komt er een ontsluitingsweg langs de achterzijde van de woning Leigraaf 17. Hierdoor ontstaat er meer overlast.	Zie beantwoording zienschwizje 2a.
g	Een verkennend bodemonderzoek is nog niet verricht. Onzeker is of de agrarische grond geschikt is voor gebruik van bedrijventerrein.	Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn een paar verdachte locaties naar voren gekomen. Bij realisatie dient, in het kader van de omgevingsvergunning, hier onderzoek naar plaats te vinden. Voor realisatie van een bedrijfslocatie is de bodemkwaliteit echter minder van belang aangezien de Wet bodembescherming geen kwaliteitseisen stelt aan bodem als het gaat om een bedrijfsfunctie.
h	Betrokkenen vrezen wateroverlast in hun tuin ten gevolge van noodzakelijk ophoging van het gebied.	Zie beantwoording zienschwizje 14k.
21	Zienschwizje 50 (2013-13192 / 2013-13299)	
	Reactie	Antwoord
a	Aangegeven wordt dat een deel van de gebouwen op perceel Doornweerdstraat 25 niet binnen het bouwvlak gelegen is. Daarnaast is in de planregels aangegeven dat het bebouwingsoppervlakte niet meer mag bedragen dan 125 m2 per bouwperceel terwijl het daadwerkelijke bebouwingsoppervlakte 665,59 m2 bedraagt. Verzocht wordt om de regels bij bestemming Wonen-2 zodanig aan te passen zodat de huidige bebouwing hiermee in overeenstemming is.	Voorgesteld wordt voor deze kavel de bestemming Wonen - 1 op te nemen (in plaats van Wonen-2). Deze bestemming bevat een saneringsregeling die ook in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen. De saneringsregeling houdt in dat als op een perceel nu meer dan 100 m2 aan (legale) bijgebouwen staan en deze worden gesloopt, er bijgebouwen mogen worden teruggebouwd tot ten hoogste 50% van het meerdere van 100 m2.
b	Voor de helft van het perceel Doornweerdstraat 25 is de bestemming Agrarisch opgenomen. Dit perceel wordt gebruikt als tuin. Er is geen voornemen om het terrein weer als agrarisch perceel in gebruik te nemen. Verzocht wordt om het gehele perceel een woonbestemming te geven	Bij de ontwerpfasen van de procedure rondom het bestemmingsplan Buitengebied is al op deze zienschwizje ingegaan. De gemeente blijft bij haar standpunt dat wijziging van het agrarisch deel van het perceel naar 'wonen' niet wenselijk is. Het betreffende deel wordt momenteel als hobbymatig agrarisch gebruikt. Het verzoek wordt afgewezen.
c	Bezwaar wordt gemaakt tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op een deel van het perceel van betrokkene en het aangrenzende agrarische perceel. Dit gedeelte is niet opgenomen als toekomstig "uitgeefbaar terrein" in de Beleidsvisie bedrijventerrein Nijverheid – 't Belt en Engelenburg in Twello, 2011.	De gemeente handhaaft vooralsnog de Wro-zone zoals die op de verbeelding is aangeduid. De kaart uit de beleidsvisie (figuur 3.6 in het bestemmingsplan) dient als indicatief te worden beschouwd.

d	Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid wordt verder opgemerkt dat er geen onderzoek gedaan is naar de behoefte voor uitbreiding op de aangewezen locatie. Gedacht wordt dat de wijzigingsbevoegdheid op verzoek van grondeigenaren/projectontwikkelaar is opgenomen.	Het is een onjuiste veronderstelling dat de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen op verzoek van de grondeigenaren. Zoals ook bij zienswijze 19b is aangegeven is de beschikbaarheid van de gronden wel één van de aspecten waar in de locatiekeuze rekening mee is gehouden. Ten aanzien van de behoefte wijzen we nogmaals op de prognoses zoals die in de RPB zijn vastgesteld, zie ook beantwoording zienswijze 4a.
e	In de Beleidsvisie bedrijventerreinen Nijverheid – 't Belt en Engelenburg in Twello, 2011 is een ontsluitingsweg geprojecteerd op het perceel aan de Doornweerdstraat 25. Bezwaar wordt gemaakt tegen het mogelijk maken van een ontsluitingsweg op zeer korte afstand van de woning aan de Doornweerdstraat 25.	De inrichting van het plangebied is nog niet bekend. Uiteraard wordt ook rekening gehouden met de milieuwetgeving ten aanzien van aanwezige bestaande woningen. Zie beantwoording zienswijze 6f.
f	Opgemerkt wordt dat de geplande ontsluitingsweg die over het perceel van de Doornweerdstraat 25 loopt volgens het bestemmingsplan te zijner tijd nog onderzocht moet worden. De weg is echter al wel duidelijk vastgelegd in de eerdergenoemde beleidsvisie.	Zie beantwoording zienswijze 6f.

Hoofdstuk 3 – Wijzingen in het bestemmingsplan

In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen opgenomen zoals die in het vastgestelde bestemmingsplan worden doorgevoerd. Hierbij is onderscheid gemaakt in de wijzigingen ten gevolge van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

Wijzigingen ten gevolge van de zienswijzen

Regels

In de regels zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. In artikel 4.4 van de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van de maximale bouwhoogte tot 15 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke samenhang en uitstraling van de bebouwing.
2. In de bestemming 'Groen' (artikel 5.3) is het mogelijk gemaakt om een ontsluitingsweg tussen bedrijfsgebouwen van eenzelfde bedrijf aan te leggen. De ontsluitingsweg mag een maximale breedte hebben van 4 m en geen aansluiting hebben op de openbare weg.
3. In artikel 11.3 (afwijken van de bouwregels bij Leiding-Gas) is opgenomen dat *schriftelijk* advies moet worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. Tevens is in artikel 11.4 opgenomen dat het permanent opslaan van goederen op de gronden met bestemming Leiding-Gas verboden is.
4. In artikel 18.2 is de wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van het bedrijventerrein opgenomen die voorheen bij verschillende bestemmingen was opgenomen. De voorwaarden voor het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid zijn aangepast en uitgebreid. Deze luiden nu:
 - a. er moet sprake zijn van een stedenbouwkundig en verkeerskundig verantwoorde situatie;
 - b. het bedrijventerrein dient landschappelijk ingepast te worden, waarbij de aangrenzende woningen door een groenzone worden afgeschermd;
 - c. er vindt geen directe ontsluiting op de Zonnenbergstraat plaats;
 - d. het gebied mag in maximaal twee deelgebieden worden opgesplitst waarvoor in totaal maximaal twee wijzigingsplannen kunnen worden opgesteld;
 - e. de milieucategorie van de bedrijven mag niet hoger zijn dan 3.2 van de bij dit plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
 - f. in de toelichting van het wijzigingsplan wordt aangegeven op welke wijze voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - g. de wettelijke bepalingen inzake natuur- en milieuwetgeving dienen in acht te worden genomen;
 - h. het wijzigingsplan moet economisch uitvoerbaar zijn.

Verbeelding

Op de verbeelding is de volgende wijziging doorgevoerd:

1. De bouwvlakken binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn enigszins aangepast. De bouwvlakken in de centraal gelegen 'Groen' bestemming zijn direct aangesloten op deze 'Groen' bestemming. Deze wijziging is doorgevoerd bij de groenzone ten noorden van de Koppelleiding. De bouwvlakken ten zuiden van de Koppelleiding waren al op deze manier opgenomen.
2. Het bouwvlak nabij de gasleiding bij de Koppelstraat is iets gewijzigd.

Toelichting

In de toelichting zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. Een paragraaf vormvrije mer-beoordeling is toegevoegd.
2. Bij het provinciaal beleid is uitgebreider ingegaan op het Regionaal Programma Bedrijventerrein, regio Stedendriehoek. Ook is hierbij de SER-ladder beschreven.
3. Ten behoeve van de uitbreiding is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in de toelichting.
4. Aanpassingen naar aanleiding van wijziging van de regels.

Ambtshalve wijzigingen

Regels

In de regels zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. In de agrarische bestemming is toegevoegd dat ook hobbymatig agrarisch gebruik onder deze bestemming valt.
2. Ter verduidelijking is in artikel 4.1 onder b aan de tabel met toegestane bedrijven twee kolommen toegevoegd waarin de milieucategorie en de SBI-code 2008 zijn aangeduid.
3. Aan artikel 4.1 f is toegevoegd dat daar waar aangegeven één bedrijfswoning *per perceel* mogelijk is.
4. Bedrijfswoningen worden conform het vigerend bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Ten aanzien van deze bedrijfswoningen is in artikel 4.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college van B&W na 1 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan bevoegd is de mogelijkheid van bouw van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein te verwijderen voor die locaties waar deze niet aanwezig zijn of waarvoor geen omgevingsvergunning is aangevraagd. Hiermee wordt nog minimaal 1 jaar de mogelijkheid geboden om bedrijfswoningen te realiseren.
5. Aan artikel 4.2 onder a is toegevoegd: 4. ter plaatste van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning per perceel toegestaan.
6. Aan artikel 4.2 b is toegevoegd dat overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden en maximaal 100 m² groot mogen zijn. De afstand van overkappingen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen en tot één van de weg afgekeerde perceelsgrenzen mag niet minder dan 3 m bedragen.
7. In de bestemming Wonen -2 dienen woningen en bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd te worden; bijgebouwen kunnen ook daarbuiten worden gesitueerd. Dat is in artikel 10.2 is aangepast onder a. In hetzelfde artikel is onder b geregeld dat overige gebouwen eveneens binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd.
8. Binnen de bestemming Wonen – 2 is 250 m² bedrijfsgebouwen mogelijk, mits er ook een woning wordt gerealiseerd. Dat geldt ook als een woning al aanwezig is. Dit laatste is toegevoegd.
9. Artikel 10.2 is onderverdeeld in a, b en c. Een aantal bepalingen is aangepast. Voor overige gebouwen geldt dat deze minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning dient te worden gebouwd. Voor overkappingen geldt hier een minimale maat van 1 m. De bijgebouwen mogen een bouwhoogte van maximaal 5 m hebben.
10. In de vervangende bouwregel in artikel 15 is opgenomen dat deze regel niet geldt voor de bestemming 'Wonen-1' omdat daar een specifieke saneringsregeling is opgenomen.
11. Benzineservicestations zijn verwijderd uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Daarnaast is nog een aantal tekstuele aanpassingen gedaan en zijn enkele verwijzingen en nummeringen aangepast. Deze wijzigingen hebben echter geen juridische consequenties.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. De weg aan de noordzijde van het plangebied (westelijk van rotonde Zuiderlaan/Leigraaf) is als 'Verkeer' bestemd.
2. De wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van het bedrijventerrein is uitgebreid met de bestaande groenstrook ten oosten van de bedrijfskavel aan de Leigraaf.
3. Op een aantal plaatsen is de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd. De locaties komen overeen met de locaties uit het vigerend bestemmingsplan.

Toelichting

De toelichting is overeenkomstig de wijzigingen in de regels aangepast.