



Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Delden Zuid 2015.

Gemeente Hof van Twente.

Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Delden Zuid 2015.

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzen
- B. Ambtshalve aanpassingen

A. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan Delden Zuid 2015 heeft met ingang van 5 maart 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn de drie zienswijzen ingediend. In deze nota zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

Hieronder treft u een weergave aan van de inhoudelijke opmerkingen evenals de gemeentelijke reactie daarop.

1. Zienswijze A

Weergave zienswijze

Deze zienswijze benoemt 11 punten en wel de volgende:

1. De indiener is van mening dat het beter is om niet alleen een administratief-juridische actualisatie toe te passen, maar ook de feitelijke situatie en de te verwachten ontwikkelingen mee te nemen. Zo houden bedrijven ontwikkelingsruimte voor het toepassen van nieuwe technologieën en hun concurrentiekracht.
2. De indiener constateert dat de bebouwing op het perceel ten behoeven van het bedrijf hoger is dan volgens de verbeelding is toegestaan. De specifieke hoogte maten zijn ontoereikend en de bouwhoogte en de bouwvlakken zijn te beperkend. Er wordt gevraagd tenminste de bestaande bouwhoogte op te nemen. Op 5 juni is aanvullend een overzicht van de plattegrond van de bebouwing en de bijbehorende hoogten verstrekt.

Daarnaast wordt ontwikkelingsruimte gevraagd. Daarom vraagt appellant om voor het gehele bouwvlak een bouwhoogte van 45 meter en voor 25% van het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 60 meter op te nemen.

De bouwhoogte van 60 meter is nodig om duurzaam, efficiënt en conform alle eisen te blijven produceren. Het proces bij een mengvoederbedrijf vergt hoogte, omdat de productiestappen worden gestapeld. Het aantal productiestappen neemt toe, waardoor meer hoogte nodig is. De stapeling leidt tot efficiënt ruimtegebruik, waarbij duurzaam en energie-efficiënt wordt gewerkt. Er wordt aan de eisen voor voedselveiligheid en kwaliteit voldaan. Het is niet bekend waar de extra hoogte in het gebouw is vereist. Daarom wordt een aanpassing van de regels voorgesteld.

3. Het bouwvlak voor de bedrijfslocatie is te beperkt. Er wordt verzocht het gehele perceel als bouwvlak te bestemmen, rekening houdend met de afstand tot de bouwperceelgrens van 4 meter.
4. De vergroting van de bouwhoogte van 1,25 maal de hoogte van de bebouwing voor schoorstenen is onvoldoende om het door het bedrijf gewenste effect (geurreductie) te bereiken. Bij die maximaal toegestane bouwhoogte is de gebouwinvloed nog te sterk aanwezig. De indiener wenst een schoorsteen met een hoogte van 70 meter te realiseren. In de bijlage is de hoogte en de locatie aangegeven. Het bedrijf geeft aan dat de radarzone geen beperking vormt in tegenstelling tot wat ambtelijk is gemeld.

Daarnaast wordt opgemerkt dat een schoorsteen als ondergeschikt bouwwerk in de begripsbepaling wordt benoemd. In die situatie geldt er voor een schoorsteen geen maximale hoogte.

5. Op de verbeelding is voor het bedrijf een milieucategorie 4.1. opgenomen. Er is een productiecapaciteit van 90 ton per uur vergund. Indiener is van mening dat het bestemmingsplan geen beperking mag vormen voor de groei van het bedrijf. Groei is reëel vanwege de strategische ligging, daarom is de milieucategorie 4.2. gewenst.
6. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verbreden van het Twentekanaal. Indiener vindt de wijzigingsregel onacceptabel. De betreffende gronden worden door indiener als loskade gebruikt. De loskade is essentieel voor het voortbestaan. Er wordt verzocht de wijzigingsbevoegdheid te schrappen.

Naar aanleiding van het gesprek op 28 mei heeft indiener nog eens naar de wijzigingsbevoegdheid gekeken. Indiener stelt:

- voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid moet onderzoek zijn verricht
- het is een nieuwe ontwikkeling
- er is geen overeenstemming met partijen

In de ingediende aanvulling op 5 juni wordt dit herhaald.

7. De gemeentelijke parkeernorm is gekoppeld aan het bruttovloeroppervlak. Het bedrijf verzoekt om dit beleid alleen toe te passen op de ontwikkeling en niet met terugwerkende kracht voor het gehele bedrijf. De algemene parkeernorm is niet toereikend voor een mengvoederfabriek. Indiener vraagt een uitzonderingsregel op te nemen, waarbij een relatie wordt gelegd met het aantal werknemers/bezoekers. Zo wordt voorkomen dat onnodig veel en lege parkeerplaatsen (inefficiënt ruimtegebruik) worden aangelegd.
8. Indiener verzoekt de ambities uit de bedrijventerreinvisie in dit bestemmingsplan op te nemen en waar te maken. Dit betekent dat bedrijven beter moeten worden geaccommodeerd. Intensivering van bestaande bedrijven op de juiste locatie moet mogelijk worden gemaakt.
9. In de toelichting wordt in de waterparagraaf de afkoppeling van hemelwaterafvoer benoemd. Er is bij elke ontwikkeling een watertoets noodzakelijk. Dit leidt tot kosten en werk en vele kleinere individuele maatregelen. Er wordt gevraagd enige uitbreidingsruimte mogelijk te maken met afstemming op hoofdlijnen met het Waterschap.
10. Indiener vraagt in de toelichting van het bestemmingsplan de aanwezigheid van het bedrijf in de categorie 4.1. op te nemen en te vermelden dat dit niet tot problemen leidt gelet op de afstand tot hindergevoelige bestemmingen.
11. Indiener is van mening dat voor het vestigen van detailhandel op het bedrijventerrein Schneidersbos een goede onderbouwing nodig is, omdat detailhandel een beperkt geurgevoelige bestemming is. De aanwezigheid van detailhandel en dienstverlening leidt mogelijk tot beperkingen voor de veevoederfabriek.

De verwachte beperking in het gebruik is door indiener nader toegelicht in een aanvulling. Daarbij gaat het bedrijf in op de aanwezigheid van de permanente aanwezigheid van mensen in het gebouw.

12. Er wordt nogmaals gevraagd (zie ook punt 3) om de bouwvlakken voldoende ruim op te nemen, zodat er overeenkomstig paragraaf 5.2 van de toelichting sprake is van ruime bouwvlakken.

13. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan moet de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening en zorgvuldige planvoorbereiding aftasten of de belangen van functies binnen en grenzend aan het plangebied voldoende zijn geborgd. Indiener had een overleg over de plannen op prijs gesteld, zodat deze zienswijze had kunnen worden voorkomen.

Gemeentelijke reactie

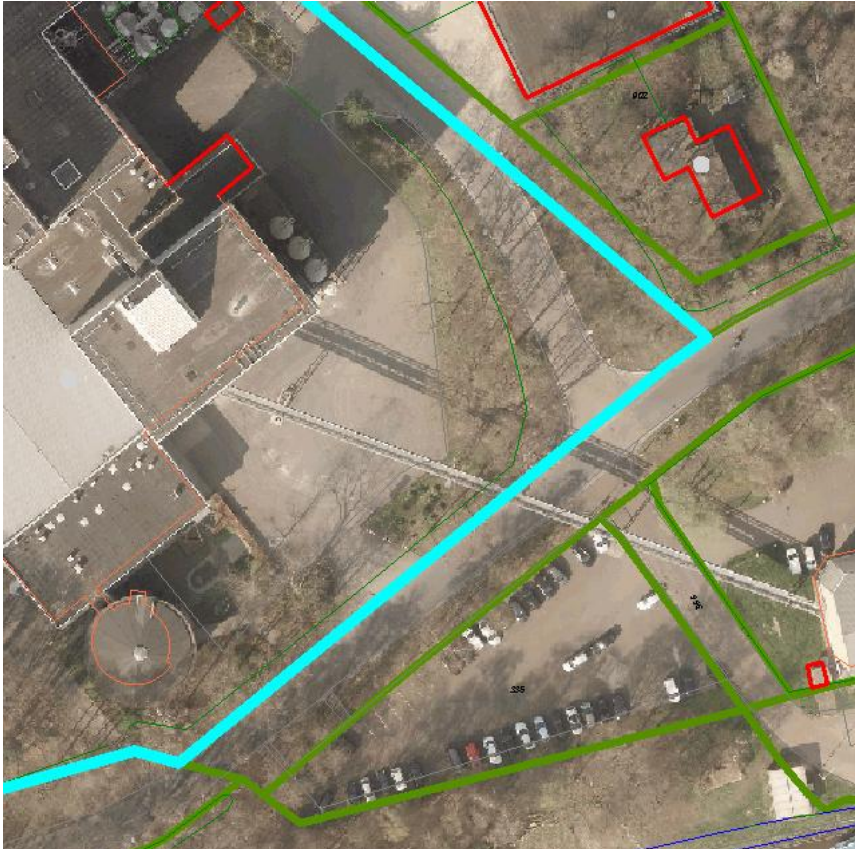
De beantwoording van de zienswijze volgt de punten zoals door de indiener zijn benoemd.

1. Naar onze mening is binnen de bestaande bedrijfsbestemming voldoende ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig. Een actualisatieplan leent zich qua aard niet voor het faciliteren van uitbreidingsplannen van enige omvang. In die situaties zijn uitgebreidere (milieu)onderzoeken en nadere afwegingen noodzakelijk. Dit vertraagt de procedure. Deze vertraging is niet in het algemeen belang. Binnen het voorgelegde plan is ruimte voor autonome groei voor indiener. Bij specifieke uitbreidingsplannen past een daarvoor geëigende planologische procedure. Wij zien geen reden om het plan op dit punt aan te passen.
2. De feitelijke en vergunde bouwhoogte van het bedrijf komt niet overal overeen met de hoogte in het geldende bestemmingsplan. Bij controle van de verleende vergunningen en de plattegrond met dakhoogten bleek voor een klein deel van het dak een hogere bouwmaat dan planologisch in het ontwerpbestemmingsplan is toegestaan. De bestaande situatie wordt in het bestemmingsplan opgenomen. .

Er wordt ontwikkelingsruimte gevraagd voor een bouwhoogte van 45 meter voor het hele dakvlak en een hoogte van 60 meter voor 25% van het dakvlak. De benodigde ontwikkelingsruimte is niet specifiek benoemd. Ook zijn er nog geen specifieke uitbreidingsplannen binnen de planperiode van 10 jaar die alleen kunnen worden gerealiseerd door deze verruiming van de bouw mogelijkheden. Binnen het huidige bouwvlak is nog voldoende ruimte voor het realiseren van bebouwing. Extra ruimte zal ook milieutechnisch moeten worden afgewogen. Hiertoe is gedegen onderzoek nodig die niet past binnen de aard van dit bestemmingsplan.

Om die reden wordt de gevraagde ontwikkelingsruimte door een aanpassing van de bouwhoogte voor het volledige dakvlak niet in het bestemmingsplan opgenomen.

3. Indiener vraagt het met name het noordelijk gelegen bouwvlak (ten noorden van de Sluisstraat en langs De Dennen) te vergroten. Er geldt binnen het bouwvlak een bebouwingspercentage van 80%. Naar inschatting is op dit moment minder dan 50% van het bouwvlak bebouwd.. Binnen het bouwvlak zijn voldoende mogelijkheden tot uitbreiden van de bebouwing. Er zijn bovendien geen concrete wensen bekend die een verruiming van het bouwvlak in de gewenste richting rechtvaardigen.



Volgens de kadastrale gegevens ligt De Dennen gedeeltelijk op gronden die in eigendom zijn van ForFarmers. De bouwgrens kan niet gekoppeld worden aan de eigendomsgrens, omdat daarmee De Dennen onvoldoende ruimte krijgt. Het bouwvlak wordt daarom niet aangepast.

4. Het bedrijf ligt in de radarverstoringgevoelig gebied van vliegveld Twente. Hogere bebouwing kan de werking van de radar verstoren. Gelet op de gewenste hoogte en de afstand tot het vliegveld, vormt de radar van vliegveld Twente geen beperking. Indiener geeft aan dat een hogere schoorsteen bijdraagt aan een geurreductie gedurende het productieproces. Geurreductie draagt bij aan verbetering van het woon- en leefmilieu van de bevolking van Delden. Indiener wenst een bouwwerk van 70 meter hoog en een diameter van 1,65 m. De wens tot het realiseren is concreet en dient om te voldoen aan de milieueisen. De schoorsteen kan worden toegestaan als daarmee wordt voldaan aan de milieueisen en daardoor bijdraagt aan het woon- en leefklimaat van de bevolking van Delden. Om die reden wordt een afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van de schoorsteen opgenomen onder de voorwaarden dat deze bijdraagt aan het positief woon- en leefklimaat van de bevolking van Delden.

Een schoorsteen met een hoogte van 60 meter voor een bedrijf heeft een andere dimensie dan de schoorsteen op een woning. Het begrip schoorsteen in de begripsbepalingen wordt aangepast.

- 5 Volgens de verleende omgevingsvergunning voor de activiteiten van het bedrijf is er sprake van een maximale productiecapaciteit van 90 ton per uur. Een bedrijf met deze omvang valt onder de milieucategorie 4.1. Voor de bedrijfsvoering is een verhoging van de categorie niet noodzakelijk. Het voorliggende actualisatieplan beoogt geen toename van de productiecapaciteit. Terwijl binnen de regels van het bestemmingsplan een verhoging van de milieucategorie

mogelijk is, als de hinderafstand gelijkwaardig is met de categorie 4.1. Deze afwijkingsbevoegdheid staat in artikel 6.5. van het bestemmingsplan. Om die redenen wordt de milieucategorie niet aangepast.

- 6 Er is een wijzigingsbevoegdheid voor het verbreden van het Twentekanaal opgenomen. De verbreding maakt de doorvaart voor van schepen tot en met categorie Va mogelijk. De verbreding in dit deel van het Twentekanaal hangt samen met de toegankelijkheid en de maatregelen van het Twentekanaal over de gehele lengte van het kanaal. Deze verbreding draagt bij aan de ontwikkeling van de mainport Rotterdam. In de voorbereiding van de werkzaamheden is en wordt overlegd met de gebruikers van de kades ter plaatse van de verbreding. Er zijn al verschillende gesprekken gevoerd omtrent de verbreding. Op dit moment voorziet het bestemmingsplan alleen in een wijzigingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid is opgenomen omdat het plan tot het verbreden concreet is en de uitvoering binnen de planperiode wordt verwacht. Het gebied is beperkt van omvang. Alvorens tot de daadwerkelijke verbreding over te gaan moet het bestemmingsplan alsnog worden gewijzigd. Dit plan moet haalbaar en uitvoerbaar zijn. Daarom moet dan het benodigde onderzoek worden verricht en worden aangetoond dat overeenstemming is bereikt met de betrokken partijen.. Gelet op het belang van de mainport Rotterdam en de samenhang met de verbreding van het kanaal over de gehele lengte blijft de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.. In de toelichting zal het plan om het kanaal te verbreden nader worden omschreven.
7. Bij de uitvoering van de parkeertoets is de beleidsregel “Beleidsregel ontheffing parkeereis voor bouwplannen” van toepassing die op 24 april 2009 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en op 11 juni 2009 inwerking is getreden. In deze beleidsregel is de uitvoering van de parkeertoets opgenomen. Daarin staat dat bij bestaande bebouwing ook de oude parkeersituatie wordt betrokken. Volgens de regel geldt de parkeernorm voor uitbreiding van de bebouwing. De parkeernorm geldt binnen de kernen van de gemeente en is onderdeel van onze bestemmingsplanregels, zoals die ook in de andere kernen worden gehanteerd. Wij zien geen redenen om in deze situatie de standaardbepaling aan te passen.
- 8 (zie ook punt 3) Gelet op de grootte van het bouwvlak en de gerealiseerde bebouwing zijn er voldoende mogelijkheden tot uitbreiding van de bedrijfsvoering. Het plan biedt naar onze mening voldoende ruimte overeenkomstig de uitgangpunten van de bedrijventerreinvisie
- 9 De indiener acht een aanpassing van de waterparagraaf gewenst, om onnodige belasting van de bedrijven te voorkomen. Om die reden is door ons de tekst doorgenomen. Wij zijn van mening dat de tekst gedeeltelijk kan worden aangepast om aan de zienswijze tegemoet te komen. De waterparagraaf in de toelichting wordt daarom aangepast.
- 10 De toelichting wordt op dit punt aangepast. In de toelichting wordt opgenomen dat de afstand van het bedrijf ten opzichte van woningen (niet zijnde bedrijfswoningen) voldoet aan de afstandsnorm behorende bij de milieucategorie 4.1. (200m) zoals is opgenomen in de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering.
- 11 Detailhandel is niet toegestaan op het bedrijventerrein Schneidersbos met uitzondering van volumineuze detailhandel dat is in dit plan niet gewijzigd.

Indiener geeft in de aanvulling nadrukkelijk aan dat niet door de bezoekers maar wellicht door de aanwezigheid van de medewerkers bij een bedrijf voor perifere detailhandel of dienstverlening als voor geurgevoelig object moeten worden aangemerkt.

Wij zijn van mening dat deze hinder in de voorgestelde redenering ook geldt voor medewerkers van andere bedrijven, zoals bijvoorbeeld kantoorpersoneel of bewoners van de bedrijfswoningen op het terrein. Wij zijn van mening dat de perifere detailhandel en dienstverlening de bedrijfsvoering niet (verder) belemmerd. Om die reden wordt het plan op dit punt niet aangepast.

12 (zie ook punt 3 en 8) Gelet op de omvang van het bouwvlak de gerealiseerde bebouwing en het benoemde bebouwingspercentage zijn wij van mening dat er sprake is van een voldoende ruim bouwvlak voor het bedrijf van de indiener.

13. In de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is de procedure voor de totstandkoming van het bestemmingsplan opgenomen. Hierin is geen onderzoeksplicht naar eventuele uitbreidingsplannen van bedrijven opgenomen. Indiener heeft met het indienen van de zienswijze haar belangen kunnen inbrengen.

Bij de afweging van de zienswijze is het bedrijf gehoord omtrent de interpretatie en de volledigheid van de zienswijze.

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

In de toelichting wordt de waterparagraaf aangepast en de aanwezigheid van het bedrijf in de milieucategorie 4.1. wordt benoemd.

Het plan voor het verbreden van het Twentekanaal en de aanleg van de kade wordt nader toegelicht.

In de regels wordt een afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van een schoorsteen met een hoogte van 70 meter opgenomen onder de voorwaarden dat wordt aangetoond, dat dit bijdraagt aan het woon- en leefklimaat van de bevolking van Delden. Ook wordt het begrip bouwhoogte aangepast.

2. Zienswijze B.

Weergave zienswijze.

In deze zienswijze wordt opgemerkt dat de veiligheid en leveringszekerheid van de hoogspanningsverbinding niet voldoende wordt gewaarborgd.

De hoogspanningsverbinding kan beperkingen veroorzaken voor het gebruik van gronden, in verband met de veiligheid, bereikbaarheid en de benodigde ruimte voor onderhoud en herstel. Om de gevaren te beperken voor de mens en de hoogspanningsverbinding te beschermen wordt verzocht de bijgevoegde regeling voor de hoogspanningsverbinding op te nemen. Er is een voorstel voor de boven- en de ondergrondse leiding.

Indiener vraagt de door hem voorgestelde regeling op te nemen, zodat een eenduidige werkwijze in het beheer kan worden gehanteerd. Een schriftelijke toestemming van de Tennet voor werkzaamheden binnen de belemmeringen strook wordt noodzakelijk geacht.

Bij de bestemmingsomschrijving staat niet dat de gronden ook bestemd zijn voor aanleg, beheer en onderhoud van de hoogspanningsverbinding. De indiener is van mening dat voor elke activiteit in de belemmeringenstrook een omgevingsvergunning moet worden gevraagd, zodat overleg met de beheerder wordt gepleegd. Het betreft onder andere de volgende activiteiten, aanbrengen van bomen, aanleg van vijvers en het houden van

evenementen. De publiekrechtelijk bescherming is gewenst, omdat de leiding bij een KLIC-melding niet in beeld komt.

Het benoemen van een bouwhoogte voor masten heeft geen toegevoegde waarde. De regeling laat wel bouwwerken toe die niet gerelateerd zijn aan de hoogspanningsverbinding.

Indiener vraagt in de toelichting ook de aanwezigheid van de bovengrondse hoogspanningsverbinding te vermelden.

Bij de uitvoering van werkzaamheden binnen de belemmeringsstrook is toestemming van de leidingbeheerder nodig om gevaarlijke situaties te voorkomen. Het boekje veiligheidsvoorschriften is toegevoegd om een indruk te geven van de voorschriften en beperkingen in de nabijheid van de hoogspanningsverbinding.

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft standaardvoorschriften opgesteld. In deze standaardvoorschriften is onder andere een bepaling opgenomen voor het beheer en onderhoud van de boven- en ondergrondse hoogspanningsverbinding. Daarbij zijn de belangen van de eigenaren en de gebruiksmogelijkheden van de gronden overwogen.

De indiener stelt op verschillende aspecten een aanpassing voor. Indiener verzorgt de stroomvoorziening van huishoudens en bedrijven. Er is sprake van een zwaarwegend belang. Om die reden wordt de regeling voor ondergrondse en bovengrondse hoogspanningsverbinding.

In de toelichting wordt de aanwezigheid van de bovengrondse leiding opgenomen. In de bestemmingsomschrijving in artikel 21 en 22 wordt opgenomen dat de strook ook van belang is voor aanleg, beheer en onderhoud van de hoogspanningsverbinding met een aanpassing van de bouwregels en een aanpassing van lid 4. Deze regeling wordt ook verwerkt in de standaardvoorschriften.

De zienswijze wordt overgenomen en leidt tot aanpassing van artikel 21 en 22 van de regels en een aanpassing van de toelichting.

3. Zienswijze C

Weergave zienswijze

De indiener verzoekt u de belemmeringsstrook voor de gastransportleiding ter hoogte van het gasontvangstation aan te passen. De afblaasleiding ligt niet binnen de belemmeringsstrook, maar is een onderdeel van de gastransportleiding en moet binnen de belemmeringsstrook liggen.

Rondom het gasontvangstation ontbreekt de veiligheidszone bedrijven. Er moet worden voorkomen dat kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten binnen de veiligheidsafstanden die gelden op grond van het Activiteitenbesluit kunnen worden opgericht. Om die reden verzoekt indiener om een veiligheidszone op te nemen van 15 meter uit de opstelplaats.

Indiener vraagt om in artikel 20 3a en 4c op te nemen dat schriftelijk advies bij de leidingbeheerder wordt ingewonnen.

In de toelichting wordt onvoldoende aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleiding. Dit is verplicht op grond van artikel 11 en 12 van de Bevb. Met het rekenpakket CAROLA kunnen de veiligheidsrisico's alsnog in beeld worden gebracht. De indiener adviseert de gemeente de toelichting op dit punt aan te passen.

Gemeentelijke reactie.

De belemmeringenstrook ter hoogte van de afblaasleiding wordt aangepast. De veiligheidszone bij het gasstation ook. De verbeelding mag geen onduidelijkheid geven omtrent de zone bij de gastransportleiding.

Om de leidingbeheerder in staat te stellen de leiding te kunnen beheren en voldoende controle uit te oefenen wordt in artikel 20 bij 3a en 4c opgenomen dat schriftelijk advies moet worden ingewonnen.

In de toelichting wordt het aspect externe veiligheid nader gemotiveerd. Het betreft een bestaande leiding in een plangebied zonder ontwikkelingen. Er worden geen (beperkt) kwetsbare objecten toegevoegd. Het betreft een bestaande situatie. De externe veiligheid in het plangebied wijzigt niet. Het aspect externe veiligheid wordt aanvaardbaar geacht.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding. De belemmeringenstrook bij de afblaasleidingen de veiligheidszone bij het gasstation worden opgenomen. In artikel 20 wordt onder 3a en 4c opgenomen dat schriftelijk advies is vereist. In de toelichting wordt paragraaf 4.9. uitgebreid.

C. Ambtshalve aanpassingen

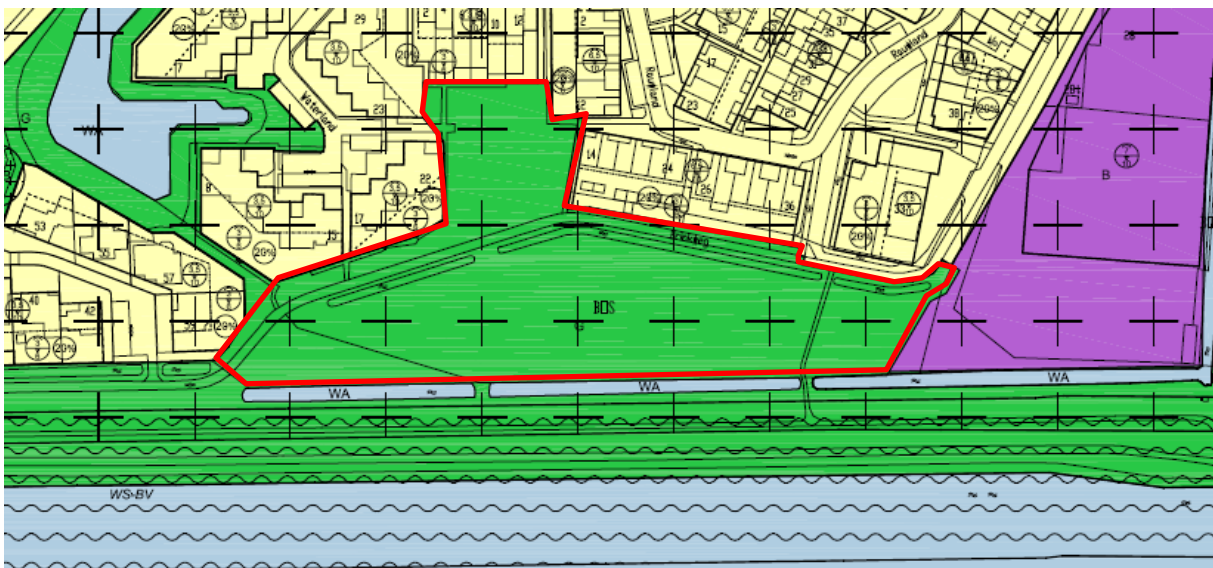
De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd:

Verbeelding

De verbeelding wordt in twee situaties aangepast. Bij de Sluisstraat 9 is een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ingediend. Met dit bouwplan wordt het bouwvlak overschreden. Het betreft de verbouw en uitbreiding van een bestaand pand. De entree wordt veranderd. Door deze verandering treden geen belemmeringen op voor derden en ontstaat er geen verkeersonveilige situatie. Om die reden wordt medewerking verleend. Om de uitbreiding binnen het bouwvlak te realiseren wordt het bouwvlak plaatselijk met ca. 2,5 meter verruimd.

Bij de woning aan de Speenkruid 24 is een bouwvlak opgenomen. Door dit bouwvlak ligt een deel van de bebouwing buiten het bouwvlak en wordt de bewoner onnodig beperkt in de locatie voor het realiseren van bijgebouwen. Om die reden wordt het bouwvlak aangepast ter hoogte van Speenkruid 24. Daardoor ligt de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak.

Ten noorden van het Twentekanaal ligt een strook met de bestemming Groen. Dit is een groene buffer tussen de woonwijk en het kanaal en er ligt een voet-fietspad. Het is belangrijk dat deze grond groen blijft maar dit is ook mogelijk door agrarisch medegebruik. Dit kan de levendigheid van het gebied vergroten. Om die reden wordt de bestemming van dit deel omgezet in Groen- Groene ruimte. Hieronder is het gebied weergegeven.



Gebied waarbinnen de bestemming “Groen” wordt omgezet in “Groene-ruimte”