

Radstaak, Hans

Van: Anne Grashof <a.grashof@soppegw.nl>
Verzonden: dinsdag 19 december 2017 16:26
Aan: Raadsgriffie
CC: Elise Fikkert
Onderwerp: Raadsvergadering 19 december 2017; E-mail agendapunten 10 en 11 bestmingsplan en beeldkwaliteitsplan XL Businesspark Twente

Urgentie: Hoog

RAADSVERGADERING 19 DECEMBER 2017

Agenda 10 Vaststelling beeldkwaliteitsplan XL Businesspark Twente 2017
Agenda 11 Vaststelling bestemmingsplan XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2

Geachte raadsleden, voorzitter,

Namens mijn cliënten Autobedrijf Woolderink en de vennoten heb ik verzocht om in te spreken op agendapunten 10 en 11. Gelet op recente ontwikkelingen en na overleg met uw griffier hebben cliënten besloten geen gebruik te maken van het spreekrecht, maar per email op hoofdlijnen te reageren op nieuwe informatie van het college onder handhaving van hun eerdere reacties.

Beeldkwaliteit

Toen cliënten in juni 2017 de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hadden ingediend, was er geen beeldkwaliteitplan dat in overeenstemming was met het ontwerpbestemmingsplan, zulks was namens cliënten destijds terecht opgemerkt. Inmiddels is er sinds augustus wel een beeldkwaliteitplan^[1] dat inhoudelijk afgestemd is met het bestemmingsplan, aldus het college. Cliënten bestrijden dit. Zo is in het beeldkwaliteitplan nog altijd een minimale bouwhoogte opgenomen die niet terug te vinden is in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Ook is het voorstel van het college om de maximale bouwhoogte te verlagen van 30 meter naar 25 meter niet verwerkt in het beeldkwaliteitplan. Dit zijn maar enkele voorbeelden van verschillen tussen beeldkwaliteitplan en het (ontwerp)bestemmingsplan. Beeldkwaliteit en (ontwerp)bestemmingsplan zijn dus nog altijd niet op elkaar afgestemd waardoor geen gebruik kan worden gemaakt van het beeldkwaliteitplan bij toetsing aan het bestemmingsplan en welstand.

Zeer zwaarwegend voor cliënten is dat de aarden wal nabij De Doorbraak - waarvan het projectbureau RBT inmiddels heeft aangegeven zich maximaal *in te spannen* om deze te realiseren^[2] - niet geborgd is in het bestemmingsplan. Ten onrechte stelt het college dat er wel borging is door middel van de voorwaardelijke verplichting, waaruit volgt dat binnen 1 jaar na ingebruikname van het bouwperceel, deze wordt ingericht conform de eisen uit het geldende beeldkwaliteitplan met betrekking tot de groenbeplanting. Immers, het RBT zal zelf geen bouwperceel in gebruik nemen en valt daardoor niet onder deze regeling. Een eventuele andere uitleg van deze voorwaardelijke verplichting leidt ertoe dat een ontwikkelaar gehouden zal kunnen zijn om gronden die hij niet in zijn eigendom heeft en waar hij geen dus geen invloed op heeft, te ontwikkelen op straffe van handhaving van het bestemmingsplan op zijn eigen (bouw)perceel. Kortom, de voorwaardelijke verplichting is onduidelijk en niet uitvoerbaar en zal er niet toe leiden dat de aarden wal daadwerkelijk zal worden gerealiseerd.

Als aangegeven, is realisatie van een aarden wal of ander groen dat het bedrijventerrein aan het zicht onttrekt, voor cliënten van zeer groot belang. Dit dient adequaat in het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Overigens hebben cliënten zeer zeker nog andere inhoudelijke bezwaren met betrekking tot het gebrek aan landschappelijke inpassing en het verdwijnen van groen^[3], die zij onverkort handhaven.

Ontwerpbestemmingsplan

Regionaal overaanbod

Uit STEC-onderzoek^[4] zou volgens de gemeente gebleken zijn dat strikte regels en beperkingen uit het bestemmingsplan uit 2006 een remmende werking hebben op de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Dit is slechts zeer ten dele correct. In het onderzoek is geconstateerd dat de huidige verkaveling, mede ingegeven door de relatieve

hoge stedenbouwkundige eisen, het plan sterk beperkt. Uit het onderzoek blijkt overigens niet dat dit daadwerkelijk is onderzocht. Belangrijker is echter dat STEC concludeert dat *'het aanbod op andere plekken ervoor zorgt dat sprake is van planologisch overaanbod. Noodzakelijk is dat het regionale overaanbod teruggedrongen wordt. Dit is immers bij een planologische procedure een belangrijk risico.'*

In reactie daarop heeft het college gesteld dat er op 28-9-2017 met alle Twentse gemeenten harde afspraken zijn gemaakt tot terugdringing van de overcapaciteit. Deze afspraken zijn opgesteld nadat de termijn voor het indienen van zienswijzen is geëindigd. De afspraken bevinden zich niet tussen de stukken. Belanghebbenden kunnen er dus niet op reageren.

Dit klemt te meer daar de conclusie van deze afspraken^[5] in strijd is met de conclusie van STEC omdat uit deze afspraken zou blijken dat er geen sprake is van een regionaal overaanbod. Bovendien gaat het volgens STEC om harde plancapaciteit; dit zijn bestemmingsplannen van andere gemeenten die ruimtevragers (bij recht) toelaten. Vestiging van dergelijke bedrijven in de buurgemeenten kan niet worden voorkomen door privaatrechtelijke afspraken tussen gemeenten. Die bestemmingsplannen dienen daarvoor te worden aangepast. Kortom, gelet op het planologische overaanbod in de buurgemeenten^[6], is niet aangetoond dat er behoefte is aan de voorgestelde ontwikkeling. Het bestemmingsplan is niet uitvoerbaar.

Overigens zou volgens het college uit de **praktijk** blijken dat potentiële bedrijven afhaken vanwege strenge eisen op het gebied van beeldkwaliteit. U bent hierover in eerdere raadsvergaderingen kritisch geweest en u hebt hierover vragen gesteld aan de verantwoordelijke wethouder^[7]. De wethouder heeft zich op het standpunt gesteld dat bedrijven niet zozeer afhaken vanwege beeldkwaliteit, maar vanwege grondbeleid. Het college zou nog schriftelijk hierop reageren. Cliënten vragen zich af of dit is gebeurd?

VNG brochure

Het college heeft de VNG-brochure gehanteerd, maar daarmee staat niet vast dat sprake is van goed woon- en leefklimaat. Wanneer voldaan wordt aan wettelijke contouren betekent niet dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit dient per geval te worden getoetst. Zoals bekend ondervinden cliënten nu hinder van het Businesspark, met name geluidsoverlast. Dit betekent dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien geldt hoe meer bedrijven er komen, hoe groter de kans op meer hinder.

Overig

Het college is uitgebreid ingegaan op de positie van Stichting Dorpsbelangen Bornerbroek, die gesprekspartner is van de gemeente. SDB vertegenwoordigt echter niet alle bewoners van Bornerbroek, zeker voor zover het betreft de omwonenden van het plangebied. In zoverre lopen de belangen van SDB niet parallel met de belangen van de omwonenden en zal het gemeentebestuur hier rekening mee moeten houden.

Tenslotte

Voor cliënten is de maat vol. Het bestemmingsplan voor het Businesspark is in ruim 10 jaar voor de 3^e keer aangepast ten koste van de leefomgeving van de omwonenden. Er zijn inmiddels 6 onderzoeken gedaan naar de behoefte, maar tot op heden zijn de uitkomsten daarvan niet juist gebleken.

Daarnaast hebben er in de directe omgeving van cliënten allerlei (particuliere) ontwikkelingen plaatsgevonden die het woon –en leefklimaat van cliënten verder hebben aangepast.

Ook hebben cliënten moeite met de gebrekkige informatie van gemeentewege. Zo was de aan Heylen verleende omgevingsvergunning vrijwel onvindbaar^[8] en zijn cliënten ondanks verzoek daartoe te laat geïnformeerd over de kapvergunning voor de bomen aan de Pastoor Ossestraat. De bomen zijn inmiddels ook gekapt.

Cliënten betreuren de ontwikkelingen en de wijze waarop het gemeentebestuur tot op heden met hun belangen is omgegaan. Cliënten dringen er daarom op aan om met in achtneming van het bovenstaande, het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zoals het nu voorligt, niet vast te stellen.

Met vriendelijke groeten,

Elise Fikkert
Advocaat



Fikkert Advocatuur
Twentepoort Oost 3a
7609 RG ALMELO

Tel. 0546-898246 / 06-30880139

KvK 67554709

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde[n] en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde[n] en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Op de dienstverlening zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Op uw eerste verzoek zal gratis een exemplaar aan u worden toegezonden.

^[1] in ontwerp ter inzage gelegd

^[2] Blz. 4 voorstel gemeenteraad vaststelling bestemmingsplan (1704583), blz. 4

^[3] Inspraakreactie 10 oktober 2017

^[4] Onderzoek uit 2016 tbv vorige bestemmingsplan, niet actueel en niet ter inzage gelegd bij het ontwerpbestemmingsplan

^[5] Toelichting ontwerpbestemmingsplan blz. 20

^[6] ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724: overzichtsuitspraak Ladder, nog steeds actuele regionale behoefte aantonen

^[7] Politiek beraad 5 september 2017

^[8] In de bekendmaking ontbreekt een verwijzing naar de Heylen Groep