



**Zienswijzennotitie ontwerp bestemmingsplan
Buitengebied Hof van Twente, herziening
Blokstegenweg 3/3a Ambt Delden**

Gemeente Hof van Twente

3 september 2019

Zienswijzennotitie

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzen
- B. Ambtshalve aanpassingen
- C. Bijlagen (bodemonderzoek)

A. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, Blokstegenweg 3/3a Ambt Delden heeft met ingang van 29 november 2018 gedurende 6 weken (tot en met 9 januari 2019) voor een ieder ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. In beantwoording op de pro forma zienswijzen is uitstel verleend tot en met 23 januari 2019 om aanvullende gronden bij de gemeente in te dienen.

Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

Zienswijze 1

- *Pro forma gedateerd op 8 januari 2019 , ingekomen 8 januari 2019*
- *Aanvullende gronden gedateerd op 22 januari 2019, ingekomen 23 januari 2019*

Zienswijze 2

- *Pro forma gedateerd op 8 januari 2019 , ingekomen 8 januari 2019*
- *Aanvullende gronden gedateerd op 23 januari 2019, ingekomen 23 januari 2019*
- *Zienswijze ingetrokken op 9 augustus 2019.*

Zienswijze 3

- *Zienswijze gedateerd op 7 januari 2019 , ingekomen 8 januari 2019*

Zienswijze 4

- *Pro forma gedateerd op 8 januari 2019 , ingekomen 9 januari 2019*
- *Aanvullende gronden gedateerd op 8 januari 2019, ingekomen 11 januari 2019*

Zienswijze 5

- *Pro forma gedateerd op 8 januari 2019 , ingekomen 9 januari 2019*
- *Aanvullende gronden gedateerd op 8 januari 2019, ingekomen 11 januari 2019*

Zienswijze 6

- *Pro forma gedateerd op 9 januari 2019 , ingekomen 9 januari 2019*
- *Aanvullende gronden gedateerd op 23 januari 2019, ingekomen 23 januari 2019*

Zienswijze 7

- *Pro forma gedateerd op 9 januari 2019 , ingekomen 10 januari 2019*
- *Aanvullende gronden gedateerd op 22 januari 2019, ingekomen 23 januari 2019*

Zienswijze 8

- *Pro forma gedateerd op 9 januari 2019 , ingekomen 10 januari 2019*
- *Aanvullende gronden niet ontvangen*

Zienswijze 9

- *Pro forma gedateerd op 9 januari 2019 , ingekomen 10 januari 2019*
- *Aanvullende gronden gedateerd op 22 januari 2019, ingekomen 23 januari 2019*

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

Zienswijze 1

De zienswijze is schriftelijk ingediend door een gemachtigde namens de bewoonster van de Kuipersweg 6 in Ambt Delden. Onderstaand een weergave van de zienswijze.

1.1 Twentevis

Het perceel biedt al vele jaren onderkomen aan Twentevis. Twentevis heeft uw raad verzocht in 2010 het perceel positief te bestemmen voor zijn bedrijfsactiviteiten, waaraan medewerking is verleend. Bij recht mocht 3100 m2 worden bebouwd onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat geen enkele m2 buitenopslag kon. De nieuwe bebouwing diende daarbij aan de achterzijde te worden opgericht, notabene op een ernstig vervuilde locatie.

1.2 Twentevis II

Twentevis had een koopprijs overeengekomen met de (voormalige) eigenaar om het perceel aan te kopen, zonder eigenaar te willen worden van de aanwezige stortplaats. De koop kwam "on hold" te staan, doordat de eigenaar niet wou achterblijven met een (ernstig) vervuild perceel. Twentevis heeft de gemeente Hof van Twente, althans het college/burgemeester ingelicht en gevraagd om een oplossing te zoeken voor de ernstige bodemvervuiling om alsnog uitvoering te geven aan de aankoop. Hieraan werd, ook niet na herhaald schriftelijk verzoek, geen gehoor/gevolg gegeven. Het college annex burgemeester heeft deze ernstige verontreiniging jarenlang verzwegen voor het bevoegd gezag, provincie Overijssel.

1.3 Twentevis III

Twentevis heeft veel geïnvesteerd in de haar toekomst, het ruimtelijk laten inpassen van haar bedrijfsactiviteiten, maar door de ernstige vervuilingen op en in het perceel en een niet handelende optredende gemeente Hof van Twente door de tijd ingehaald. In 2015 heeft de planwetgever gemeend om de bestemming en ontwikkelingsmogelijkheden, die de raad in 2010 nog had toegekend, weg te bestemmen. O.a. de mogelijkheid/aanduiding bouwen bedrijfswoning is weg bestemd, zonder Twentevis daarvan in kennis te stellen. De ruimtelijke afweging hiervoor is niet bekend.

1.4 Geen goede ruimtelijke ordening

- Het plan is in strijd met de algemene beginselen (art. 3.2 Awb) van behoorlijk bestuur tot stand gekomen.
- Het plan voldoet niet aan de eisen als gesteld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.
- Het plan is in strijd met de provinciale omgevingsverordening, omgevingsvisie en structuurvisie Hof van Twente.

1.5 Niet landschappelijk inpasbaar

Het ontwerp bestemmingsplan, die het o.a. mogelijk moet maken dat er opslag van windmolens kan plaatsvinden, is gezien de aard en omvang niet landschappelijk inpasbaar en niet wenselijk gelet op de impact op de naaste en wijde omgeving.

1.6 Geen contact met de buurt

De buurt is niet voor de procedure(s) geïnformeerd door de initiatiefnemer of de gemeente.

1.7 Onbehoorlijk bestuur doordat belangen burens niet in acht zijn genomen

Het wijzigen van het gebruik van het perceel was geen onderdeel van de aanvraag maar werd door de gemeente “erbij” vergund. Bezwaar van cliënt is geheel gegrond geacht. Van goede ruimtelijke ordening en fairplay is geen sprake. De belangen van de nabije omgeving zijn op geen/of nagenoeg geen enkele wijze betrokken en afgewogen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan.

1.8 Een agrarische bestemming wordt weg bestemd en twee bedrijfsbestemmingen toegestaan

De huidige bestemming staat de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf/Twentevis toe. Twentevis houdt zich al jaren bezig met het kweken van vis op deze locatie, andere bedrijfsbestemmingen zijn niet toegestaan.

1.9 Aanzienlijke planschade en onaanvaardbare aantasting bedrijfsvoering

Uit artikel 4 van de regels lijkt te kunnen worden opgemaakt dat de huidige ter plaatse aanwezige bedrijfsvoering is wegbestemd. Het overgangsrecht voor gebruik resteert. Dit leidt tot aanmerkelijke (plan)schade en een onaanvaardbare aantasting van de bedrijfsvoering die al vele jaren op het perceel bestaat.

1.10 Bedrijfsactiviteiten Twentevis dienen planologisch te worden vastgelegd

Ten onrechte is de voorgaande bestemming als verwoord in artikel 4.1 van het plan uit 2010 weg bestemd. Hetgeen in het vorige bestemmingsplan was toegestaan, dient alsnog in het bestreden plan te worden opgenomen en hersteld te worden zodat Twentevis zijn activiteiten kan voortzetten. Het is de planwetgever te verwijten dat zij op deze wijze de toekomst van Twentevis, haar gezin en die van de buurman (wonende op hetzelfde Kuipersweg 6) op het spel hebben gezet.

1.11 Dergelijke niet-agrarische bedrijven horen niet thuis in Azelo

Twee niet-agrarische bedrijfsactiviteiten horen niet thuis in buurtschap Azelo en diens landelijke omgeving waarvan St. Twickel grotendeels eigenaar is en gronden bestemd voor Natuurdoeleinden.

1.12 Vitaal Azelo (2010)

Buurtschap Azelo heeft invulling en uitwerking gegeven aan Vitaal Azelo inhoudende dat 7 omliggende bedrijven zijn gestopt met de intensieve veehouderij, waarbij ook de natuur is versterkt.

1.13 Artikel 4.4 van de regels staat niet-agrarische bedrijvigheid toe, in strijd met goede ruimtelijke ordening

Een reeks aan niet-agrarische bedrijven/bedrijvigheden zijn ineens via het doorlopen van een “eenvoudige” omgevingsvergunning toegestaan en inpasbaar geacht. Geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

1.14 Dit bedrijf (windmolen-onderdelen) hoort niet thuis in Azelo

Het gaat om windmolenonderdelen, o.a. masten en wieken. Dit bedrijf, met een enorm ruimtelijk impact hoort domweg niet thuis in Azelo. Geen sprake van goede ruimtelijke ordening.

1.15 Dit bedrijf en zijn activiteiten horen thuis op een industrieterrein

Dit bedrijf en zijn activiteiten, die BS Green B.V. wil verplaatsen naar het perceel aan de Blokstegenweg 3/3a te Azelo, is domweg veel te klein voor de opslag van deze grote en lange windmolenonderdelen. BS Green hoort thuis op een industrieterrein.

1.16 Het ontwerp bestemmingsplan is niet uitvoerbaar

Nagenoeg geen inzicht in de wijze met welke activiteiten deze twee bedrijven zich bezigen en op welke wijze zij hieraan uitvoering denken te geven de komende 10 jaren. Er ontbreekt inzicht in de aard en eigenschap van de materialen en goederen die de twee bedrijfsbestemmingen met zich meebrengen. Voor de aspecten bodemvervuiling, fijnstof, luchtvervuiling, transportverkeer, verkeersveiligheid, waardevermindering, horizonvervuiling, aantasting van het kleine agrarische landschap, verloedering van het Azelose landschap en aantasting van de woonomgeving.

1.17 Een dergelijke opslag hoort niet thuis binnen het plangebied

Een dergelijke opslag van grote spullen van een aannemersbedrijf, maar met name van het windmolenonderdelenbedrijf horen niet thuis op een perceel dat geheel is ingekaderd door een agrarische landschap, omringd met woningen, maar op een regulier bedrijventerrein met een zware categorie om deze activiteiten uit te oefenen.

1.18 Reeks begrippen niet duidelijk

Een zevental begrippen zijn niet duidelijk en voor meerderlei uitleg vatbaar. Daardoor zijn de planvoorschriften voor meerderlei uitleg vatbaar en dus niet handhaafbaar. Alle begrippen behoren alsnog te worden gedefinieerd en de planwetgever dient, na hieraan uitvoering te hebben geven, te beoordelen of er dan sprake is van goede ruimtelijke ordening.

1.19 Geen sprake van bestaande bedrijfswoning

Voorheen vermeld is de geplande nieuwe bedrijfswoning wegbestemd en de (voormalige) bedrijfswoning geen onderdeel geweest van de inrichting van Twentevis en staat deze sinds 2014 leeg. Geen sprake van goede ruimtelijke ordening vanwege de impact en de gevolgen voor de naaste omgeving en niet handhaafbaar.

1.20 Voorheen geen m2 buitenopslag mogelijk en de uitbreiding alleen op achtererf.

De planwetgever heeft zich erop beroept dat er geen sprake zou zijn van een uitbreiding. Het zou alleen een verschuiving van het bouwvlak inhouden. Voorheen gesteld zijn de 3100 m2 bebouwing bij recht toegekend met daarbij de uitdrukkelijke voorwaarde dat er geen enkele m2 buitenopslag mocht plaatsvinden en de uitbreiding (bouwwerken) alleen op het achtererf mochten plaatvinden.

1.21 Verschuiving in EHS-zone.

Het ontwerp laat zien dat de verschuiving van het bouwvlak inhoudt dat deze nu 2 bouwvlakken behelst waarvan er één geprojecteerd in het tot heden bestemde EHS-zone. Deze zone is door de planwetgever vastgesteld om uitbreiding richting/in de natuur, althans voor Twentevis, tegen te gaan. Geen sprake van goede ruimtelijke ordening en niet handhaafbaar.

Gemeentelijke reactie

Ad. 1.1

Dit is geen onderdeel dat betrekking heeft op het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, Blokstegenweg 3/3a Ambt Delden. Wel is onderzocht of er geen buitenopslag mocht op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Ambt Delden, herziening Azelo 2010" (vastgesteld op 8 februari 2011 door de gemeenteraad). Op grond van dat bestemmingsplan was buitenopslag wel mogelijk.

Ad. 1.2

Dit is geen onderdeel dat betrekking heeft op het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, Blokstegenweg 3/3a Ambt Delden. Het college neemt afstand van de opmerking dat ernstige verontreiniging is verzwegen voor het bevoegd gezag.

Ad. 1.3

Dit is geen onderdeel dat betrekking heeft op het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, Blokstegenweg 3/3a Ambt Delden. Het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente was een actualisatie van bestemmingsplannen in het buitengebied, dus conserverend van aard. In dit geval was het een actualisatie van het bestemmingsplan "Buitengebied Ambt Delden, herziening Azelo 2010."

Ad. 1.4

De toelichting geeft een (ruimtelijke) onderbouwing van de afgewogen belangen en bevat een toets aan het Rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. Er wordt niet nader onderbouwd op welke onderdelen (beginselen van behoorlijk bestuur en/of beleid) het betreffende ontwerp bestemmingsplan in strijd is.

Ad. 1.5

Bijlage 1 van de regels van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, Blokstegenweg 3/3a Ambt Delden bevat een inrichtingsplan. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling aan de randen landschappelijk wordt ingepast met streekeigen bomen/beplanting. Het opslagterrein is daarnaast aangeduid op het achterterrein. Door de omzoming met groen wordt beoogd de impact op de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het inrichtingsplan gewijzigd. Gevolg daarvan is dat bestaande singel verder wordt verdicht om de windmolen-onderdelen zoveel mogelijk aan het zicht van de indiener van de zienswijze te onttrekken.

Ad. 1.6

Het college heeft op 7 februari 2018 een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van het (achter)terrein voor opslag van windmolenonderdelen. Omdat deze vergunning in werking was getreden, zijn er eind juni 2018 windmolen onderdelen opgeslagen op het (achter)terrein. De buurt is vervolgens uitgenodigd door initiatiefnemer, waarbij aanvrager ook bereid is maatregelen te treffen om overlast te beperken. Twee genodigden zijn op het opslagterrein geweest. De betreffende personen hadden geen bezwaar tegen de betreffende opslag.

Ad. 1.7

Dit onderdeel van de zienswijze heeft betrekking op verleende omgevingsvergunning d.d. 7 februari 2018 en heeft geen betrekking op het betreffende ontwerp bestemmingsplan. De toelichting van het ontwerp bestemmingsplan bevat een (ruimtelijke) onderbouwing van de afgewogen belangen.

Ad. 1.8

Er is geen sprake van een agrarische bestemming op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, maar van een bestemming bedrijf.

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente (vastgesteld 9-12-2015) kent de bestemming "bedrijf" toe aan het plangebied. Op grond van het geldende bestemmingsplan mogen bestaande bedrijven zich vestigen in de categorie "Vishandel, kweek en opslag van vis, verstrekken van informatie en het geven van rondleidingen".

De Staat van Bedrijven horende bij het geldende bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente geeft voor een viskwekerij categorie 3.1. Het ontwerp bestemmingsplan maakt mogelijk dat 2 bedrijven zich mogen vestigen worden geschaard in categorie 2 van de Staat van Bedrijven. Het bestemmingsvlak, het aantal m² te realiseren bedrijfsbebouwing en bouwvlak worden niet vergroot.

De initiatiefnemer heeft verzocht, nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, om het aangepijlde bouwvlak ten westen van het plangebied (ten westen van de groensingel) te schrappen. Dit verzoek wordt bijgaand weergegeven. Daarvoor is gekozen omdat er ten oosten/noorden van de groensingel voldoende ruimte is voor de gewenste bedrijfsactiviteiten ten opzichte van opslag windmolenonderdelen en aannemersbedrijf kleiner dan 1000 m² BVO. Dit is ruimtelijk akkoord bevonden door het college, het betreft daardoor een voorgestelde ambtelijke wijziging.

Bovengenoemd verzoek heeft tot gevolg dat bestemmingsvlak bedrijf en bouwvlak wordt verminderd. Ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente wordt het bestemmingsvlak "bedrijf" verkleind met ca 3100 m². Het bouwvlak neemt af met ca 2900 m² ten aanzien van het geldende bestemmingsplan. De 3100 m² geldende bouwmogelijkheden op het perceel blijven gehandhaafd.

Ook vindt er nu geen wijziging van de bestemming plaats aan de westzijde van de groensingel ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Gelet daarop is er door deze ontwikkeling planologisch sprake van een extensivering van bedrijvigheid en is een verplaatsing naar een bedrijventerrein niet aan de orde.

Ad. 1.9

Overgangsrecht is onverwijld van toepassing op het gebruik zoals dat bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente van toepassing was. De eigenaar van het perceel heeft verzocht om een herziening van het bestemmingsplan. Verder is de huurovereenkomst met Twentevis Visverkoop B.V. opgezegd door eigenaar. Daarom kan worden gesteld dat de eigenaar het gewenste gebruik binnen de planperiode van 10 jaar kan uitoefenen. Ten behoeve van het kostenverhaal is tenslotte met de exploitant een exploitatie-overeenkomst gesloten, waarin ook het planschadeverhaal is opgenomen.

Ad. 1.10

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente. De eigenaar van het perceel heeft verzocht om een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de reeds benoemde ontwikkeling. Gelet op dit eigendomsrecht is het niet aan de orde om, anders dan de wens van de eigenaar, het verzoek in dit onderdeel van de zienswijze te honoreren.

Ad. 1.11

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 1.8.

Ad. 1.12

Uitkomst van Vitaal Azelo (het bestemmingsplan Buitengebied Ambt Delden, herziening Azelo 2010, vastgesteld 8 februari 2011) is de bestemming "bedrijf" op de betreffende locatie. Zoals gesteld bij het onderdeel 1.8 is de ontwikkeling planologisch geen verzwaaring qua bedrijfsvoering van het geldende bestemmingsplan.

Ad. 1.13

Dit is een afwijkingsbevoegdheid die nu ook opgenomen is in het bestaande bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente en daarvoor ook een afwijkingsmogelijkheid was in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Ambt Delden, herziening Azelo 2010. Dit betreft dus ook geen verzwarende ten opzichte van de huidige vigerende planologische situatie.

Ad. 1.14

Buitenopslag ten behoeve van viskweek was in het geldende bestemmingsplan reeds een mogelijkheid. Daar werden geen voorwaarden verbonden aan hoogte van producten/materialen die buiten opgeslagen kunnen worden. Naar aanleiding van de zienswijze is ervoor gekozen om het vast te stellen bestemmingsplan te wijzigen en een maximale hoogte te verbinden aan de specifieke aanduiding buitenopslag. De opgeslagen producten/materialen mogen een maximale hoogte hebben van 10 meter. Daarmee wordt aangesloten bij de maximale hoogte van de bedrijfsgebouwen. Daarmee is verzekerd dat de windmolenonderdelen niet de (planologische) hoogte van de bedrijfsgebouwen overstijgen ten behoeve van de belangen van de omgeving.

Ad. 1.15

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 1.8.

Ad. 1.16

De toelichting geeft een (ruimtelijke) onderbouwing van de relevante (milieu)aspecten van de functie(s) waarvoor het bestemmingsplan wordt herzien. Daaruit blijkt voldoende dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is in de komende planperiode.

Ad. 1.17

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 1.8 en 1.14.

Ad. 1.18

De in de zienswijze genoemde begrippen (inclusief "Bijlage 1 als bedoeld in planregel 4.3.2 onder b) zijn naar oordeel van het college voldoende bekend/duidelijk. Niet duidelijk is geworden uit de zienswijze waarom een nadere definiëring noodzakelijk is.

Ad. 1.19

Het gaat om een bedrijfswoning die volgens de BAG in 1927 is gebouwd (de bouwvergunning is niet raadpleegbaar in het archief, er zijn vergunningen uit 1963 en 1972 aangetroffen van verbouwingen van de bedrijfswoning). Dit bedrijfsgebouw is nimmer gesloopt en is nog altijd aanwezig binnen het plangebied. Daarom vinden wij het aanvaardbaar dat de bedrijfswoning als zodanig kan worden gebruikt. Naar aanleiding van de zienswijze wordt wel ter verduidelijking in de regels van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt dat er één bedrijfswoning binnen het bouwvlak mag worden gerealiseerd én gebruikt.

Ad. 1.20

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente maakt bij recht (buiten)opslag in achtererfgebied binnen de bestemming bedrijf mogelijk. In het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat buitenopslag alleen mogelijk is ter plaatse van de aanduiding "opslag", het achtererfgebied. Daar zit geen verschil in.

Ad. 1.21

In het betreffende onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar gebied dat is aangewezen (in de provinciale Omgevingsvisie) als: Zone Ondernemen met natuur en water

buiten NNN"). Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is ervoor gekozen (na overleg met initiatiefnemer) om het aangepijlde bestemmings- en bouwvlak aan de westzijde te laten vervallen. Het betreffende grasland en poel blijven bestaan en krijgen een passende bestemming. Het grasland wordt ingericht (dat blijkt uit het aangepaste inrichtingsplan) als bloemrijk grasland, ter bevordering van biodiversiteit.

Zienswijze 2

De zienswijze is schriftelijk ingediend door een gemachtigde namens de bewoonster van de Blokstegenweg 1e in Ambt Delden. De machtiging is ingetrokken door de bewoonster en de zienswijze is op 9 augustus 2019 ingetrokken door de bewoonster van de Blokstegenweg 1^e Ambt Delden.

Zienswijze 3

De zienswijze is schriftelijk ingediend door de bewoner van de Secr. Engelbertinkstraat 2 in Ambt Delden. Onderstaand een weergave van de zienswijze.

De indiener van de zienswijze vraagt de gemeenteraad voor het verbeteren van de zichtlocatie vanaf de nieuw gebouwde woningen Blokstegenweg 14 en 16 richting Blokstegenweg 3 in Azelo. Hierover heeft de indiener van de zienswijze gesproken met initiatiefnemer, die wil meewerken door zonnepanelen aan te brengen. Daar kan de indiener van de zienswijze in meegaan.

Daarnaast wordt gevraagd om het zicht naar de onderdelen van windmolens in de richting van de nieuw gebouwde woningen aan het zicht te onttrekken, zowel in de zomer als in de winter. Ook hoopt de indiener van de zienswijze dat de gemeente haar verantwoordelijkheid neemt in een goede oplossing voor het verwijderen van de nog aanwezige vervuiling. Tenslotte vormt de reeds gedeeltelijk verbouwde woning aan de Blokstegenweg 3 geen bezwaar en mag (wat de indiener van de zienswijze betreft) worden afgebouwd.

Gemeentelijke reactie

Initiatiefnemer heeft in samenspraak met de indiener van de zienswijze de landschappelijke inpassing doorgenomen. Daarnaast is er de wens uitgesproken door de indiener van de zienswijze dat de golfplaten op het huidige bedrijfsgebouw worden vervangen. Initiatiefnemer gaat, mits het bestemmingsplan onherroepelijk is, zonnepanelen plaatsen op de daken. Dit is met instemming van de indiener van de zienswijze.

Op het terrein aan de Blokstegenweg zijn in de periode 1996-2018 diverse bodemonderzoeken en -saneringen uitgevoerd. In de bijlage bij deze zienswijzennotitie is hiervan een overzicht en een tekening waarop alle bodemonderzoeken en saneringen zijn ingetekend toegevoegd. Op het perceel waren en deels zijn verschillende verontreinigingen in de bodem aanwezig waarvoor verschillende overheden bevoegd gezag zijn. Zo is de provincie bevoegd gezag voor verontreinigingen in het kader van de Wet bodembescherming, de Inspectie Leefomgeving en Transport in het kader van het Besluit asbestwegen (Regeling Sanering Asbestwegen) en de gemeente is bevoegd gezag in het kader van de Wet milieubeheer en voor nieuwe verontreinigingen (ontstaan na 1987 voor chemische stoffen en 1993 voor asbest).

In de zienswijze wordt de gemeente gevraagd haar verantwoordelijkheid te nemen in het nemen van een goede oplossing voor het verwijderen van de nog aanwezige vervuiling. De gemeente heeft formeel geen verantwoordelijkheid als het gaat om saneren van bedrijfsterreinen. Van overheidswege is in het verleden in het kader van landelijke en provinciale subsidieregelingen op het gebied van asbest al veel bodemonderzoek en, daar waar nodig, ook gesaneerd. Mogelijke humane risico's als gevolg van de aanwezigheid van

asbest zijn hierbij weggenomen. Bekend is dat er verontreiniging met asbest in de bodem op een aantal plekken op het perceel is achtergebleven. Dit is in evaluatierapporten vastgelegd.

In het kader van deze procedure is gebleken dat (op diepte) op een deel van het noordelijk deel (achterterrein) van het perceel in het verleden bouw- en sloopafval is gestort (verder aangeduid als 'stort'). Deze stort is nader onderzocht. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in de brieffrapportage van 12 oktober 2018 (Kruse Milieu). Hieruit blijkt dat de bodem licht verontreinigd is. In het grondwater in de stort zijn wel verhoogde concentraties gemeten. In de peilbuizen direct naast en op korte afstand van de stort, zijn geen verhogingen gemeten.

In de brief van de provincie Overijssel van 6 februari 2019 (kenmerk 2019/0027145) is een beoordeling van de rapportage weergegeven. De aanwezige 'stort' moet worden beschouwd als historische verontreiniging welke niet ernstig of urgent is en hoeft daarom niet te worden gesaneerd.

Het saneren van de (nieuwe) grondwaterverontreiniging is niet nodig omdat uit de risicoanalyse blijkt dat er geen onaanvaardbare risico's zijn; het voorlopig jaarlijks monitoren ervan is voldoende. Omdat vermoedelijk een geringe hoeveelheid grondwater verontreinigd is geraakt door de toevoeging, is het niet redelijk een grondwatersanering voor te schrijven. Bovendien wordt er op dat deel van het perceel niet gebouwd (en mag ook niet gebouwd worden, ligt wel bedrijfsbestemming op maar geen bouwvlak). Dat deel werd en wordt gebruikt voor 'opslag' van materiaal/goederen. Het gebruik (bestemming industrie, geen bouwvlak, alleen opslag) wijzigt niet ten opzichte van vigerende plan. De aanwezige verontreiniging vormt hiervoor geen belemmering. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar/haalbaar.

Zienswijze 4

De zienswijze is schriftelijk ingediend door een gemachtigde namens de bewoner van de Kuipersweg 6 in Ambt Delden. Onderstaand de weergave van de zienswijze.

4.1 Het plan is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur tot stand gekomen.

4.2 Het plan voldoet niet aan de eisen als gesteld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.3 Het plan is in strijd met de provinciale omgevingsverordening en provinciale omgevingsvisie en de gemeentelijke structuurvisie.

4.4 De vergunde bestemming is niet landschappelijk inpasbaar, van een goede ruimtelijke ordening is geen sprake.

4.5 Geen goede ruimtelijke ordening

De agrarische bestemming wordt wegbestemd (de huidige bestemming staat de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf toe, in dit geval het kweken van vis) en daarvoor in de plaats komen twee nieuwe en niet-agrarische bedrijfsbestemmingen. Dit is geen goede ruimtelijke ordening.

4.6 Onrechtvaardige overheidssteun

Er is sprake van onrechtvaardige overheidssteun. De nieuwe eigenaar wordt met overheidssteun bevoordeeld ten opzichte van anderen en het grondperceel wordt ineens veel meer geld waard. Uw raad dient deze steun eerst te melden bij de Europese Commissie alvorens het plan in uw raad goed te keuren.

4.7 Onaanvaardbare planschade

Uit de redactie van artikel 4 van het ontwerp bestemmingsplan lijkt niet anders te kunnen worden opgemaakt dat de huidige ter plaatse bedrijfsvoering zijnde het viskweekbedrijf op onaanvaardbare wijze is wegbestemd en aldaar niet meer aanwezig mag zijn, anders dan via het overgangsrecht. Dit leidt tot onaanvaardbare planschade en waardevermindering en onaanvaardbare aantasting van de bedrijfsvoering. Hetgeen in het vorige bestemmingsplan was toegestaan, dient alsnog in het plan opgenomen en hersteld te worden

4.8 Bedrijfsactiviteiten horen niet thuis in Azelo

Het plan staat twee soorten niet-agrarische bedrijfsactiviteiten toe. Dergelijke niet-agrarische bedrijfsactiviteiten horen niet thuis in Azelo. Daarbij kan het op grond van artikel 4.4 het aantal soorten niet agrarische bedrijvigheden aanmerkelijk en onaanvaardbaar worden uitgebreid. Ook kan een reeks aan niet-agrarische bedrijvigheden worden toegestaan via een het doorlopen van een eenvoudige omgevingsvergunning.

4.9 Categorie 4

Een dergelijk windmolenbedrijf valt in categorie 4. De windmolenonderdelen worden gerepareerd. De elektrische schakelkasten en units bevatten in de regel gevaarlijke stoffen die meekomt met de gedemonteerde windmolenonderdelen naar het plangebied.

4.10 Toegangswegen zijn niet toereikend voor bestemming

De lokale kleine wegen zijn niet berekend op aan- en afvoer van windmolenonderdelen. Wieken van windmolens zijn omvangrijk en in de regel zeer lang. Deze eisen speciaal vervoer met lange diepladers en soms ook onder begeleiding. De verkeersontsluiting is een probleem en gevaar voor verkeer. De lange diepladers kunnen de bocht bij de kruising op de Kuipersweg met de Blokstegenweg niet nemen.

4.11 Inzicht ontbreekt in bedrijfsvoering

Er ontbreekt inzicht in de wijze waarop deze twee bedrijven hun activiteiten uitvoeren.

4.12 Activiteiten niet passend in agrarisch cultuurlandschap

Een dergelijke grote opslag van spullen van een aannemersbedrijf en windmolenonderdelenbedrijf en met montage- en reparatie-werkzaamheden hoort niet thuis in het agrarische cultuurlandschap, maar op een regulier bedrijventerrein. Alternatieve locaties zijn ten onrechte niet onderzocht.

4.13 Plan is niet handhaafbaar

De aard en omvang van de toegestane bestemmingen is ten onrechte niet begrensd, bovendien is het plan niet handhaafbaar. Ook zijn begrippen voor meerderlei uitleg vatbaar omdat ze niet zijn gedefinieerd. De genoemde begrippen behoren alsnog te worden gedefinieerd.

4.14 Het landschap en woonmilieu van Azelo wordt teveel aangetast

Bij elkaar opgeteld bedraagt de oppervlakte meer dan 1000 m² dan waar van uit wordt gegaan en dus gaat het om een categorie hoger dan 2. De gebiedskenmerken van Azelo maakt dat daar niet ineens nieuwvestiging van een windmolenonderdelenbedrijf en aannemersbedrijf opgericht mag gaan worden.

4.15 Aan de duurzaamheidsladder wordt niet voldaan

Een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt.

4.16 Omgevingskwaliteit, ecologisch en landschappelijk kapitaal

Er is teveel aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal.

Gemeentelijke reactie

Ad. 4.1

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 1.4.

Ad. 4.2

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft een opsomming van onderdelen waar een toelichting van het bestemmingsplan aan dienen te voldoen. Niet is aangetoond waarom de toelichting van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan niet voldoet aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Wij zien geen onvolkomenheden daarin.

Ad. 4.3

In de toelichting van het bestemmingsplan is getoetst aan Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan het beleid en dat de ontwikkeling niet in strijd is met de beleidsnota's.

Ad. 4.4

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 1.5.

Ad. 4.5

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 1.8.

Ad. 4.6

Voorzover dit onderdeel van de zienswijze ruimtelijk relevant is, is er sprake van een initiatief van een derde die op eigen grond en op eigen kosten een herziening van het bestemmingsplan wenst. Van overheidssteun is geen sprake.

Ad. 4.7

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 1.9.

Ad. 4.8

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 1.8 en 1.14.

Ad. 4.9

In het betreffende ontwerp bestemmingsplan wordt sec de ruimte geboden voor de opslag van windmolenonderdelen (categorie 2 Staat van Bedrijven). De opmerking over gevaarlijke stoffen wordt geregeld in de Wet Milieubeheer en is niet ruimtelijk relevant. De inrichting (windmolenonderdelen) is een categorie-B (Wet Milieubeheer) inrichting en daarvoor gelden de algemene regels van het Activiteitenbesluit.

Ad. 4.10

Na inwerkingtreding van de verstrekte omgevingsvergunning d.d. 7 februari 2018 zijn er in 2018 windmolenonderdelen opgeslagen op de beoogde opslagplek in het plangebied. Met de aanvoer zijn geen problemen ervaren met de toegangswegen. Er zijn twee vrachtwagens met opleggers gekomen die zonder problemen het terrein zijn opgereden. Ook op het bedrijfsterrein zelf is gemanoeuvreerd door twee vrachtwagens met opleggers zonder problemen.

Ad. 4.11

De betreffende bedrijven zijn ingeschreven in de Kamer van Koophandel. Gelet op de activiteiten is het niet verplicht om de ondernemingen te toetsen op Bibob, er bestaat ook geen aanleiding voor.

Ad. 4.12

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 2.4.

Ad. 4.13

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 1.18.

Ad. 4.14

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 1.8.

Ad. 4.15

Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (vergelijk onder meer de uitspraak van de Afdeling van 15 juli 2015 in zaak nr. 201408879/1/R3 en van 5 augustus 2015 in zaak nr. 201500276/1/R2).

Voorliggend plan voorziet ten opzichte van het vorige bestemmingsplan niet in uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden, en derhalve niet in nieuw ruimtebeslag, maar uitsluitend in wijziging van de gebruiksmogelijkheden. In dit geval brengt de wijziging van het toegestane gebruik van het perceel niet met zich dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Daartoe is van belang dat het vorige bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente ter plaatse categorie 3.1 bedrijven (te weten: "Vishandel, kweek en opslag van vis, verstrekken van informatie en het geven van rondleidingen") toestaat met een totale oppervlakte en dat de nieuwe bestemming ten hoogste categorie 2 bedrijven (te weten: bedrijvigheid gespecificeerd met een bedrijfsvoering van opslag van windmolenonderdelen en een aannemersbedrijf kleiner dan 1000 m2 BVO) toestaat. De oppervlakte van het bestemmings- en bouwvlak nemen af ten opzichte van het vorige bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente. Nu het plan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is artikel 3.1.6, tweede lid, niet van toepassing.

Ad. 4.16

Het ontwerp bestemmingsplan bevat een quickscan wet Natuurbescherming en nadere onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan waaruit de haalbaarheid blijkt. Daarnaast is het bouwvlak in de zone "Ondernemen met Natuur en Water buiten NNN" geschrapt. Daarmee wordt niet gevolgd dat de omgevingskwaliteit wordt aangetast en dat er verlies is aan ecologisch en landschappelijk kapitaal. Niet is onderbouwd waarom de omgevingskwaliteit, ecologische en landschappelijk kapitaal teveel wordt aangetast.

Zienswijze 5

De zienswijze is schriftelijk ingediend door een gemachtigde namens Twentevis Visverkoop B.V., Woolderink Holding B.V. en Twentevis Viskweeksystemen B.V., allen gevestigd aan de Blokstegenweg 3/3a in Ambt Delden. Onderstaand een weergave van de zienswijze.

5.1 Waarom deze ontwikkeling alsnog mogelijk maken?

Twentevis heeft succesvol bezwaar gemaakt tegen een verleende omgevingsvergunning voor een uitbreiding van de bedrijfswoning op het perceel en tevens een wijziging van de bestemming (voor opslag, demontage en reparatie van windmolenonderdelen). Het bevreedt Twentevis dat geweigerde gebruik nu alsnog wordt toegestaan in het ontwerp bestemmingsplan.

5.2 Geen rekening gehouden met Twentevis

Het valt Twentevis op dat bij het ontwerp bestemmingsplan op geen manier rekening is gehouden met haar gevestigde rechten op de locatie, terwijl zij daar op dit moment nog

'gewoon' haar bedrijven exploiteert. Twentevis voelt zich niet serieus genomen door de gemeente.

5.3. Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Volgens de plantoelichting is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee is de indiener van de zienswijze het niet eens. De nieuwe functies zijn niet vergelijkbaar met de huidige functies en bovendien wordt er geschoven met bouwvlakken. De enkelbestemming 'agrarisch met waarden' en dubbelbestemming 'waarde-ehs' worden ingeruild voor verharding en bebouwing. Het ruimtebeslag neemt toe en de agrarische functie wijzigt naar een bedrijfsfunctie. De functiewijziging kan als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt, aangezien agrarische voortaan kunnen worden gebruikt ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. Gelet op de doelstellingen van de ladder, kort gezegd het bevorderen van een zorgvuldig ruimtegebruik, heeft deze verplaatsing wel ruimtelijke effecten.

5.4 Bodem

Ten aanzien van het noordelijk terrein van het plangebied is geconstateerd (onderzoek d.d. 12 oktober 2018) dat er ernstige verontreiniging is. Echter, de locatie hoeft niet met spoed gesaneerd te worden gelet op een uitgevoerde risicoanalyse. Er bestaat echter geen zicht op de kosten die gemaakt moet worden in dat kader. In die zin staat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet zonder meer vast. Daarnaast is de vijver niet onderzocht. Nu dit deel niet onderzocht is, is niet inzichtelijk gemaakt of de bestemming aldaar uitvoerbaar is.

5.5 Geluid

De maximale geluidniveaus voldoet niet aan het gemeentelijke geluidsbeleid. Waarom is het desondanks aanvaardbaar en heerst er desondanks een goed woon- en leefklimaat. De gemeente heeft niet voor niets ambitiewaarden en plafondwaarden vastgesteld.

5.6 Parkeren

Op pagina 21 wordt gesteld dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Tevens is er voldoende ruimte om te laden en te lossen en ook ruimte om te manoeuvreren en te parkeren. Deze stellingen zijn niet inzichtelijk gemaakt. Er ontbreekt een plattegrond met bijvoorbeeld parkeervakken, manoeuvreerruimte en rijroutes. Dit is van belang omdat voor de aan- en afvoer van grote windmolenonderdelen veel ruimte is benodigd. Het gaat om diepladers van wel 15 meter.

5.7 Inhoud bedrijfswoning

Zonder blikken of blozen wordt de inhoud van de bedrijfswoning verhoogd met ruim 550 m³ zonder dat daar een onderbouwing aan ten grondslag ligt. Dit terwijl een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de bedrijfswoning is geweigerd.

5.8 Belangen Twentevis

Waarom is er geen enkele rekening gehouden met de gevestigde belangen van Twentevis? Dit getuigt niet van een zorgvuldige voorbereiding als bedoeld in artikel 3:2 Awb.

5.9 Vitaal Azelo

Het vigerende bestemmingsplan maakt uitdrukkelijk en alleen een viskwekerij mogelijk met een bebouwingsoppervlakte bij recht van 3100 m². Daar is dan ook een hele historie met uw gemeente aan vooraf gegaan, waaronder de plannen over Vitaal Azelo. Dit voorliggende ontwerp bestemmingsplan doet de gehele historie vanaf 2005 in één klap teniet en schaadt de belangen van Twentevis onevenredig.

5.10 Natuurvijver

Zoals in de toelichting bij het ontwerpplan wordt gesteld wordt de vijver gebruikt door Twentevis om water te ledigen. Dit is onjuist, het betreft een natuurvijver voor de retentie van natuurlijk water.

5.11 Overgangsrecht

Twentevis valt onder het overgangsrecht en kan tot in lengte van dagen op de locatie gevestigd zijn. Niet valt in te zien dat het bestemmingsplan om die reden uitvoerbaar is. In diezelfde lijn is de functionele verbondenheid tussen de bedrijfswoning en het beoogde nieuwe gebruik evenmin aangetoond, in tegenstelling tot hetgeen in de plantoelichting staat (pagina 5).

Gemeentelijke reactie

Ad 5.1

Wij hebben besloten om de omgevingsvergunning 7 februari 2018 in te trekken, omdat onder andere de aanvraag voor de omgevingsvergunning geen betrekking had op het wijzigen van het gebruik. Wij waren onterecht in de veronderstelling dat de aanvraag wel betrekking had op een afwijking van het bestemmingsplan conform 2.10 lid 2 Wabo. Een procedurele fout. Wij vinden de ontwikkeling niettemin ruimtelijk aanvaardbaar en het betreffende ontwerp bestemmingsplan onderbouwt voldoende dat de ontwikkeling conform een goede ruimtelijke ordening is.

Ad. 5.2

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 2.4. Daarmee kan worden verondersteld dat het gewenste gebruik binnen de planperiode uitvoerbaar is.

Ad. 5.3.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze(n) heeft aanvrager besloten om het bouwvlak aan de westzijde (in de zone Ondernemen met Natuur en Water buiten NNN) te schrappen. De poel wordt gehandhaafd en de weide wordt bloemrijk grasland. Gelet op het verminderen van bestemmings- en bouwvlak ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan kan met zekerheid worden gesteld dat het niet gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling conform de Ladder Duurzame Verstedelijking.

Ad. 5.4

De vijver is niet als een historisch 'verdacht' bestempeld in het vooronderzoek. (verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en 5707, Kruse milieu januari 2018). Rondom de vijver is door Kruse Milieu uitgebreid bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn geen bijzonderheden vastgesteld. Daarom is voor de bestemmingsplanprocedure het water in de vijver of de waterbodem niet separaat onderzocht. Het huidige onderzoek uit januari 2018 is als voldoende beoordeeld.

Ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid:

Onder zienswijze 3 is al uitgebreid in gegaan op de uitgevoerde bodemonderzoeken en saneringen. Er is geen sprake van een verontreiniging die met spoed moet worden gesaneerd. Het deel waar de 'stort' gevestigd is wordt niet gebouwd (en mag ook niet gebouwd worden; er ligt wel bedrijfsbestemming op maar geen bouwvlak). Dat deel werd en wordt gebruikt voor 'opslag' van materiaal/goederen. Er is geen saneringsnoodzaak, dit is aan de orde als op het terrein een ontwikkeling plaatsvindt waarbij de bodem wordt geroerd. De grondwaterverontreiniging dient voorlopig jaarlijks te worden gemonitord. Het bestemmingsplan is daarmee ook financieel uitvoerbaar/haalbaar.

Ad. 5.5

In het gebiedsgericht geluidbeleid van Hof van Twente is invulling gegeven aan de beoordeling van maximale geluidsniveaus. Voor de beoordeling van de maximale geluidsniveaus is de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening het beoordelingskader. Doel is het voorkomen van maximale geluidsniveaus (L_{max}) die meer dan 10 dB(A) boven het aanwezige equivalente geluidniveau uitkomen. Als niet aan de streefwaarden kan worden voldaan, kunnen op basis van de afwijkingsbevoegdheid hogere maximale geluidsniveaus (L_{max}) worden toegestaan. Deze mogen echter niet hoger zijn dan de volgende grenswaarden: dag-, avond- en nachtperiode respectievelijk 70-, 65- en 55 dB(A). Voor deze inrichting bedraagt de streefwaarde voor het maximale geluidsniveau in de dag-, avond- en nachtperiode respectievelijk 55-, 50- en 45 dB(A). Deze niveaus gelden bij de gevel van het dichtst bijgelegen geluidgevoelig object.

Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie de streefwaarde in de dagperiode wordt overschreden. Het maximale geluidniveau bedraagt ter plaatse van de nabij gelegen (toekomstige) woningen maximaal 61 in de dagperiode waarbij de telescoop kraan en de personenauto de maatgevende geluidbronnen zijn. Aan deze bronnen kunnen geen verdergaande technische en/of organisatorische maatregelen worden getroffen om de nadelige gevolgen voor het milieu te beperken. Verdergaande geluidsreducerende maatregelen vinden wij in redelijkheid niet haalbaar. Evenmin kunnen deze maximale geluidsniveaus worden voorkomen. Aangezien de berekende maximale geluidsniveaus niet hoger zijn dan de maximale grenswaarden van 70 dB(A) in de dagperiode, zijn deze maximale geluidsniveaus daarmee toelaatbaar.

Ad. 5.6

Een plattegrond met parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat er voldoende ruimte is binnen het plangebied om te voldoen aan de te verwachten parkeerbehoefte en om te manoeuvreren.

Ad. 5.7

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente maakt het mogelijk om met gebruik van de inzet van sloopmeters de inhoud van een (bedrijfs)woning (groter dan 900 m³) te vergroten. Daarnaast kent het geldende bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid om de deel te in gebruik te nemen als woning. De vergunde boerderij heeft een totale inhoud van 1104 m³. Verder heeft aanvrager een sloopvoucher gekocht en verzilverd van 212 m² (slooplocatie Kluunvenneweg 5 Markelo), waardoor een vergroting van 200 m³ mogelijk is. In totaal wordt bij recht een bedrijfswoning van 1304 m³ toegestaan. Tenslotte heeft de ontwikkeling tot gevolg dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door het opknappen van de bestaande woning.

Ad. 5.8

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 5.2.

Ad. 5.9

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 1.12.

Ad. 5.10

De geldende milieuvergunning is hierop nagekeken en daaruit blijkt dat de poel in gebruik is als natuurvijver en dat er geen bedrijfsafvalwater van Twentevis op wordt geloosd.

Ad. 5.11

Voor de beantwoording van het onderdeel over overgangsrecht wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 1.10. De eigenaar van het bedrijf dat de windmolenonderdelen opslaat is de bewoner van de bedrijfswoning. De functionele verbondenheid is daarmee aangetoond.

Zienswijze 6

De zienswijze is schriftelijk ingediend door de gemachtigde namens de stichting Leefbaar Buitengebied in Geerdijk.

6.1 zeer ernstige bodemvervuiling

Er is in het plangebied sprake van zeer ernstige bodemvervuiling. Niet inzichtelijk is gemaakt of dit de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. Er dient meer bodemonderzoek te komen naar de aard en omvang van de bodemvervuiling en hoe dit van invloed is op het voorgenomen plan.

6.2 Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Het bestemmingsplan is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur tot stand gekomen.

Gemeentelijke reactie

Ad. 6.1

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 3 en 5.4.

Ad. 6.2

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 1.4.

Zienswijze 7

De zienswijze is schriftelijk ingediend door de bewoner van de Kuipersweg 6 in Ambt Delden. Onderstaand een weergave van de zienswijze.

7.1 Buitengebied Azelo

De twee toegestane bedrijven horen niet thuis in het mooie buitengebied van Azelo. Waarom moet dit ineens hier, dit is vriendjespolitiek. Dit moet gewoon naar een bedrijventerrein. Wat er nu zit met viskweekbedrijf is prima, maar niet groter en intensiever met dit soort nieuwe bedrijfsvoeringen. Wat er nu staat te gebeuren verstoort ons leefmilieu in Azelo door de toename en intensivering van de bedrijfsactiviteiten die volstrekt onaanvaardbaar zijn.

7.2 Waardevermindering woning

Er treedt waardevermindering op voor de woning.

7.3 Verslechtering buurt

De buurt wordt er slechter op door toename van het lawaai, luchtvervuiling, aan- en afvoer van verkeer, horizonvervuiling en lichthinder.

7.4 Schade natuur

Ook de natuur en de EHS leidt schade, de ecologische waarden worden aangetast en dieren van de rode lijst zullen schade ondervinden, bijvoorbeeld de kamsalamander. Boeren moeten stoppen vanwege de stikstof op Natura 2000 gebieden. Hoe kan dan hier mee worden ingestemd?

7.5 Gevaar

Ook zal er sprake zijn van ernstig gevaar voor fietsers en schoolgaande kinderen die door de vrachtwagens aangereden kunnen worden. Vrachtwagens die er nu niet zijn.

7.6 Bestemmingsplanwijziging in strijd met alle regelgeving

Het is niet goed om ineens van agrarische bestemming naar industriebestemming te gaan. Dit is in strijd met alle regelgeving van de overheid om deze industrie functie in het buitengebied zomaar ineens te gaan toestaan.

Gemeentelijke reactie

Ad. 7.1

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 1.8.

Ad. 7.2

Bij de beantwoording van onderdeel 1.8 wordt onderbouwd dat er geen sprake is van een planologische verslechtering. Mocht de indiener van de zienswijze van mening zijn dat er waardevermindering (planschade) is door de ontwikkeling, dan kan hij/zij een verzoek indienen daartoe.

Ad. 7.3

De toelichting van het ontwerp bestemmingsplan bevat een onderbouwing van de relevante milieu-aspecten zoals geluid. Aangezien de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en aan het zicht wordt onttrokken, wordt de gestelde horizonvervuiling niet verwacht. Er worden geen laad en losactiviteiten in het donker uitgevoerd. Indien er al verlichting komt te staan zal dit met name voor beveiliging van het terrein zijn. De verlichting zal de functie hebben om het terrein, indien nodig, ter plekke te verlichten en niet de omgeving van licht te voorzien. Overigens is er nu reeds een lichtmast aanwezig op het betreffende opslagterrein.

Ad. 7.4

Uit de quickscan Flora en Fauna blijkt dat nader onderzoek naar het mogelijke verblijf van de kamsalamander in de poel benodigd is. Doordat het aangepijlde bouwvlak aan de westzijde van het plangebied wordt geschraapt, blijft de poel bestaan. De gehele zone (voormalig EHS) wordt niet bebouwd. Daaruit blijkt dat er geen schade te verwachten is aan EHS en eventueel al dan niet aanwezige beschermde diersoorten door de ontwikkeling.

Ad. 7.5

De representatieve bedrijfssituatie is in beeld gebracht in het akoestisch onderzoek. Daarbij is uitgegaan van een worst-case situatie.

Tabel 3.2 Mobile bronnen binnen de inrichting

Type bron	Aantal bewegingen	Cb [dB(A)]	Lbron [dB(A)]	Mobiele bronnummer
Vrachtwagen windmolen onderdelen	2 dag	31,0	102	001
Bestelwagens	2 dag	34,3	92	002
Vrachtwagen afvoer	2 dag	31,3	102	003
Personenauto's	12 dag	27,0	89	004
	2 avond	30,0		
Telescoopkraan	2 dag	31,2	102	005
Bestelwagens	4 dag	31,2	92	006

De hierboven genoemde representatieve bedrijfssituatie is extensiever dan een gemiddeld niet-agrarisch bedrijf, waarbij meer verkeersbewegingen zijn. Derhalve kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen onevenredige toename van gevaar voor fietsers en schoolgaande kinderen veroorzaakt.

Ad. 7.6

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 1.8.

Zienswijze 8

De pro-forma zienswijze is schriftelijk ingediend door de bewoner van de Arkmansweg 1 in Ambt Delden. De pro-forma zienswijze is niet aangevuld. Het verzoek is om geen medewerking te verlenen aan de gevraagde herziening.

Gemeentelijke reactie

De pro-forma zienswijze is niet aangevuld en dus kan er geen inhoudelijke reactie worden gegeven.

Zienswijze 9

De zienswijze is schriftelijk ingediend door de bewoner van de Bruggenweg 2 in Ambt Delden. Onderstaand een weergave van de zienswijze.

9.1 Bedrijven horen niet thuis in Azelo

Het gaat om het oprichten van twee bedrijven. Eén met windmolenonderdelen en één met aannemersbedrijf. Dat zijn geen agrarische bedrijven (of vergelijkbaar) en die horen niet thuis in het buitengebied van Azelo. In Azelo Vitaal is dit niet voorzien en evenmin wenselijk.

9.2. Woon- en leefmilieu komt onder druk te staan

De toename van bedrijfsactiviteiten zal leiden tot meer overlast en aantasting van het woongenot. Aantasting van het landschap is ruimtelijk niet passend en evenmin wenselijk. Ook de A35 veroorzaakt al veel hinder en dit moet niet toenemen door de komst van de twee gebiedsvreemde bedrijven.

9.3 Bodemvervuiling

Bij de gemeente moet bekend zijn dat er sprake is van bodemvervuiling. Moet dat niet eerst opgeruimd worden voordat nieuwe bestemmingen worden toegekend? De bodemvervuiling wordt alsmar groter als die vervuiling niet eerst wordt aangepakt.

Gemeentelijke reactie

Ad. 9.1

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 1.8.

Ad. 9.2

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 7.3.

Ad. 9.3

Voor de beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie bij onderdeel 3 en 5.4.

B. Ambtshalve aanpassing

- Op verzoek van aanvrager is het aangepijlde bouw- en bestemmingsvlak aan de westzijde van het bestemmingsplan geschrapt. Het schrappen van het betreffende bestemmings- en bouwvlak heeft tot gevolg dat het erfinrichtingsplan wordt aangepast, waarbij voornamelijk gekozen is voor verdichting van de groene omzoming van het bedrijventerrein.
- De quickscan Natuurwaardenonderzoek is toegevoegd aan de bijlage van de toelichting.

- De begripsbepaling “bestaand” is toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan conform de standaardregels in het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente.

C. Bijlagen

1. Overzichtslijst met alle bekende uitgevoerde bodemonderzoeken;
2. Kaart met uitgevoerde bodemonderzoeken;
3. Brief provincie Overijssel 6 februari 2019, kenmerk 2019/0027145.