

GEMEENTE ALMELO	
Reg.nr.	2008/30068
Afd.	Rom
Kontje aan:	
07 OKT 2008	
Ambt.	Arghdaan:
Ontvangsbevestiging	<input checked="" type="checkbox"/> JA/NEEN

Aan : Burgemeester en wethouders van
Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

"AANGETEKEND MET HANDTEKENING RETOUR"

Rosmalen, 6 oktober 2008

Ond. : Ontwerp-Uitwerkingsplan
"Regionaal bedrijventerrein Twente
(TBT) 1^e tranche
Uw ref. :
Onze ref. : W08.010.0204

Geachte heer / mevrouw,

De heer W.G.M. Stamsnijder, wonende Wolbes Landen 9a te (7627 PS) Bornerbroek, heeft zich onlangs tot mijn kantoor gewend met het verzoek hem te adviseren met betrekking tot het ontwerpuitwerkingsplan 'Regionaal bedrijventerrein Twente (RBT), 1^e tranche'. Het ontwerpuitwerkingsplan ligt met ingang van 10 september tot en met 21 oktober 2008 ter inzage, gedurende welke periode een zienswijze bij u kan worden ingediend. Cliënt constateert dat de onderhavige zienswijze binnen de gestelde termijn is ingediend en dat hij derhalve hierin ontvankelijk dient te worden verklaard.

Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op gronden, die op korte afstand van de eigendommen van cliënt zijn gelegen. Het betreffende uitwerkingsplan voorziet in het gefaseerd ontwikkelen van een gedeelte ter grootte van ca. 45 ha, van een grootschalig bedrijventerrein, dat gesitueerd is ten zuid-westen van Almelo aan de rijksweg A35.

De eigendommen van cliënt zijn gelegen binnen het totale plangebied en daarin wegbestemd, althans daarin worden aan de betreffende percelen en opstallen andere bestemmingen toegekend dan waarvan thans sprake is. Cliënt gaat er voorts vanuit dat hij ten behoeve van deze grootschalige ontwikkeling uitgekocht zal worden. Tot op dit moment is er geen enkel zicht op wanneer dit zal plaats vinden en onder welke condities.

In de plantoelichting van het thans aan de orde zijnde ontwerpuitwerkingsplan wordt in hfst. 2.1. vermeld dat de haalbaarheid van het plan in het betreffende hoofdstuk aan de orde komt en voorts dat de tekst in dit hoofdstuk grotendeels ontleend is aan het geldende bestemmingsplan.

Cliënt heeft hiervan kennis genomen en merkt op dat naar zijn mening niet volstaan kan worden met het grotendeels ontleenen van de tekst uit de toelichting van het geldende bestemmingsplan, dat betrekking heeft op de ontwikkeling van een bruto plangebied van ca. 130 ha (netto). Naar zijn mening dient in het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de besluitvorming het onderzoek specifiek

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak op uitkering geeft.
Verzocht wordt bij het plannen van hoorzittingen e.d. ermee rekening te houden, dat het kantoor op vrijdag en van 9 t/m 17 oktober 2008, 17 t/m 21 november 2008, 22 december t/m 5 januari 2009, 19 februari t/m 2 maart 2009, 19 t/m 27 maart 2009, 23 april t/m 5 mei 2009, 5 t/m 12 juni 2009 en 30 juli t/m 31 augustus 2009 gesloten is.

- 1 -

Gewijzigd bezoekadres: Raadhuisstraat 29, Rosmalen

~~Huiswaarder Oude Dreef 26a, Rosmalen~~ / Postadres: Postbus 307, 5240 AH Rosmalen
Telefoon 073-521 71 77 / Telefax 073-521 90 01 / hew@winkelman-juristen.nl / www.winkelman-juristen.nl
Rabobank Rosmalen: 10.82.56.952 / BTW nr.: NL304622851B01 / K.v.K. 5-Hertogenbosch nr.: 16055.151

gericht te zijn op de ontwikkeling van het plangebied, waarop het ontwerpuitwerkingsplan betrekking heeft.

Het ontwerpuitwerkingsplan betreft een tweetal bestemmingen, te weten "Bedrijf 1" en "Bedrijf 2".

Volgens art. 2.1.1.1. zijn de tot "Bedrijf 1 (B-1)" aangewezen gronden bestemd voor het uitoefenen van bedrijven/bedrijvigheid die voorkomen/voorkomt in de milieucategorieën 3 tot en met 5 (tot 700 m), zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de milieuzonering zoals aangegeven op de plankaarten B en C en de op basis hiervan voorgeschreven afstanden bij de onderscheidene milieuaspecten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor bedrijven die beoordeeld worden naar de concrete bedrijfsactiviteit en invloed op de omgeving van het bedrijventerrein gelijk te stellen zijn met genoemde bedrijven. De gebieden 5A en 5B op plankaart B zijn uitsluitend bestemd voor categorie 5 bedrijven;

De voor "Bedrijf 2 (B-2)" aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer het uitoefenen van bedrijven/bedrijvigheid die voorkomen/voorkomt in de milieucategorieën 1 tot en met 3, zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende, Staat van Bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de milieuzonering zoals aangegeven op de plankaarten B en C en de op basis hiervan voorgeschreven afstanden bij de onderscheidene milieuaspecten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor bedrijven die beoordeeld worden naar de concrete bedrijfsactiviteit en invloed op de omgeving van het bedrijventerrein gelijk te stellen zijn met genoemde bedrijven.

Clïent constateert dat buiten het plangebied van het onderhavige ontwerpuitwerkingsplan diverse (bedrijfs)woningen van derden c.q. gevoelige functies zijn gelegen, welke nog conform de oorspronkelijke bestemming worden gebruikt. Een aanmerkelijk deel van deze (bedrijfs)woningen c.q. gevoelige functies is nog niet ten behoeve van het realiseren van het grootschalige bedrijventerrein verworven. Clïent is de mening toegedaan dat de zonering van het onderhavige ontwerpuitwerkingsplan op deze feitelijke situatie aangepast dient te worden. Immers, meerdere van deze opstallen zijn gelegen binnen de zone, die behoort bij de maximaal toegestane milieucategorie 3, waarvoor een afstandsmaat van ten minste 100 m geldt. Aangrenzend aan deze zonering zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorie 4a, 4b en 5a. Clïent constateert dat de plantoelichting geen onderscheid maakt in de milieucategorie 4a en 4b, doch spreekt van milieucategorie 4, waarvoor een afstand van 200 tot 300 m in acht genomen moet worden. Voor de milieucategorie 5a geldt volgens de toelichting een gewenste afstand van 500 tot 700 m. Uit de plankaart, behorend bij het moederplan, leidt cliënt af dat niet alleen een gedeelte van zijn eigendommen binnen deze (maximale) afstanden zijn gelegen; ook eigendommen, waaronder (bedrijfs)woningen annex opstallen van derden zijn binnen deze zonering gelegen.

Clïent is de mening toegedaan dat het strijdig is met een goede ruimtelijke ordening dat onderhavig ontwerpuitwerkingsplan voorziet in de mogelijkheid van het realiseren van bedrijven (via zgn. directe bouwtitel), wanneer nog (bedrijfs)woningen van derden en andere gevoelige objecten c.q. opstallen waarin met grote regelmaat mensen verblijven binnen het gebied van de betreffende zonering aanwezig zijn. Daarbij merkt cliënt op dat er op dit moment nog geen enkele duidelijkheid bestaat op welk moment het gebruik van deze gevoelige functies is beëindigd, daar bij zeer velen de aankooponderhandelingen nog moeten starten c.q. er nog sprake is van een aanmerkelijk verschil in de uitgangspunten bij het onderhandelingsproces.

Clïent merkt voorts op dat hfst. 2.5.7. en toelichting inzake het aspect stankhinder tekst vermeldt, die in grote mate overeenkomt met de tekst uit het zgn. moederplan. Ook ten aanzien van dit aspect is er naar de mening van cliënt sprake van strijd met een zorgvuldige voorbereiding en goede ruimtelijke ordening. Immers, in het nog niet uitgewerkte deel van het moederplan evenals buiten het plangebied waarop het onderhavige uitwerkingsplan betrekking heeft zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd, waarvan het aantal mestvarkeneenheden varieert van 150 tot enkele duizenden. Het verbaast cliënt dat in het kader van de voorbereiding van het thans aan de orde zijnde ontwerpuitwerkingsplan geen onderzoek is gedaan naar de gevolgen van deze agrarische bedrijven, gebaseerd op de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij. Clïent merkt daarbij op dat in de

plantoelichting van zowel het moederplan als onderhavig uitwerkingsplan ten onrechte de conclusie wordt getrokken dat het RBT niet binnen de invloedssfeer van nabijgelegen veehouderijen is gelegen. Naar zijn mening is dit niet in overeenstemming met de werkelijkheid. Als voorbeeld noemt hij de agrarische bedrijven van Schuttenbelt, Krabbe en Wilmink.

Cliënt acht het niet onwaarschijnlijk dat niet alleen volstaan kan worden met de uitkoop van de in het plangebied gelegen agrarische bedrijven, doch dat ook een aanmerkelijk deel van de geurbelasting van de agrarische bedrijven, gelegen buiten het plangebied van het zgn. moederplan uitgekocht moeten worden. Zolang uitkoop van de betreffende bedrijven c.q. de hiermee corresponderende geurcirkel niet is gegarandeerd, is cliënt de mening toegedaan dat de vaststelling van onderhavig uitwerkingsplan strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Ten slotte plaatst cliënt kanttekeningen bij het vermelde in hfst. 5, financieel-economische haalbaarheid. Uit de plantoelichting blijkt dat de gronden in het plangebied in handen zijn van het openbaar lichaam en een 3-tal particulieren. Getracht wordt met hen via minnelijk overleg tot overstemming te komen. Echter, zolang geen overeenstemming met hen is bereikt is de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan niet zeker gesteld. In de plantoelichting wordt voorts m.b.t. de financieel-economische uitvoerbaar gesteld dat in het eindrapport over de haalbaarheid van 2004 uitgebreid op alle aspecten is ingegaan. Cliënt is de mening toegedaan dat de uitvoerbaarheid van het totale plangebied nadrukkelijk onderscheiden dient te worden van de uitvoerbaarheid van onderhavig uitwerkingsplan. Daarbij betreft hij tevens dat in het voornoemde eindrapport geen aandacht zal zijn besteed aan de uitkoop van de geurcirkel van bedrijven, die over het totale plangebied reikt en voorts dat inmiddels gebleken is dat er in het eindrapport kennelijk is uitgegaan van onjuiste uitgangspunten. In dat kader wordt verwezen naar een artikel in de Twentse Courant Tubantia d.d. 30 september 2008, waaruit blijkt dat er sprake zou zijn van een gat van zes miljoen euro bij de onderhandeling met één grondeigenaar. Cliënt acht het niet onwaarschijnlijk dat zich vergelijkbare problemen zullen voordoen bij de grondonderhandelingen met anderen, waarvan ten behoeve van de realisering van het grootschalige bedrijventerrein gronden en opstallen verworven moeten worden. Cliënt plaatst danook kanttekeningen bij hetgeen u tijdens de zitting d.d. 4 februari 2008 bij de Afdeling bestuursrechtspraak heeft meegedeeld, waarin gesteld is dat voldoende aannemelijk is dat het agrarisch gebruik van de gronden binnen het plangebied ten behoeve van het RBT beëindigd zal zijn. Gelet op de aanmerkelijke prijsverschillen komt het cliënt voor dat de uitvoerbaarheid van het totale plangebied niet is verzekerd, doch dat ook kanttekeningen dienen te worden geplaatst bij de uitvoerbaarheid van onderhavig ontwerpuitwerkingsplan. De uitvoerbaarheid hiervan kan niet alleen in financieel-economische zin doch ook in stedenbouwkundige planologische zin niet losgekoppeld worden van de uitvoerbaarheid van het plangebied van het moederplan. Zolang deze duidelijkheid niet bestaat dient naar de mening van cliënt niet overgegaan te worden tot de vaststelling van onderhavig uitwerkingsplan.

Cliënt merkt ten slotte nog op dat hij zich het recht voorbehoudt deze zienswijze nader aan te vullen c.q. te wijzigen.

Hoogachtend,

H.E. Winkelman