

LIJST MET AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

WIJZIGINGEN IN DE REGELS

Doorgevoerde algemene wijzigingen:

- Verschrijvingen en zinsbouw
- Artikelnummering
- Locatienamen

Doorgevoerde inhoudelijke wijzigingen

- In de regels:
 - o Toevoeging van twee extra begrippen ('energiehub' en 'horeca-activiteit') ter verduidelijking van de regels
 - o Een nieuwe formulering van het artikel 'Toepassingsbereik'. In de ontwerpversie is een formulering aangehouden die technisch gezien niet mogelijk was, waardoor er discrepantie is ontstaan in de bedoeling van de regel en de daadwerkelijke juridische borging. Met de nieuwe formulering is dit probleem opgelost.
 - o Toevoeging van het 'toepassingsbereik' in de Meet- en rekenbepalingen om dit te laten gelden voor het oorspronkelijke plangebied en niet de plaats waar alleen voorrangsregels van toepassing zijn.
 - o Toevoeging van het 'toepassingsbereik' in het Algemeen gebruiks- en bouwverbod om dit te laten gelden voor het oorspronkelijke plangebied en niet de plaats waar alleen voorrangsregels van toepassing zijn.
 - o Toevoeging van het artikel 'Integrale wijziging omgevingsplan' ten behoeve van de nieuwe formulering van het artikel 'Toepassingsbereik'.
 - o Toevoeging van het artikel 'Vorrangsregels van toepassing' ten behoeve van de nieuwe formulering van het artikel 'Toepassingsbereik'.
 - o Toevoeging van een verwijzing naar een locatie in het 'toepassingsbereik' in de Algemene regels voor gebruiksactiviteiten om dit te laten gelden voor het oorspronkelijke plangebied en niet de plaats waar alleen voorrangsregels van toepassing zijn.
 - o Aanvulling van het artikel 'Algemene regels voor gebruiksactiviteiten' waarmee aanvullende activiteiten worden uitgesloten gelet op (externe) veiligheid en geluid.
 - o Nieuwe artikelen voor bedrijfsactiviteiten in de regionaal ondersteunende logistiek en voor bedrijfsactiviteiten in de door technologie gedreven maakindustrie. Voor beide activiteiten zijn twee aparte artikelen geschreven met nieuwe definities en een aanvullende vergunningplicht voor activiteiten die niet aan de standaarddefinitie voldoen. Hier zijn ook aanvraagvereisten, beoordelingsregels en een artikel voor de mogelijkheid om voorschriften te stellen aan toegevoegd.
 - o Toevoeging van het artikel 'Natuur – Activiteiten in de landschapszone – verbod' om het bemesten en gebruik van beschermingsmiddelen specifiek uit te sluiten binnen de landschapszone.
 - o Aanvulling van het artikel 'Verkeer – Activiteiten in de openbare ruimte – toegestaan'.
 - o Toevoeging van een verwijzing naar een locatie in het 'toepassingsbereik' in de Algemene regels voor bouwactiviteiten om dit te laten gelden voor het oorspronkelijke plangebied en niet de plaats waar alleen voorrangsregels van toepassing zijn.
 - o Wijziging in het artikel 'Gebouw bouwen – vergunningplicht' waarmee de afstand tot de zijdelingse perceelgrens is vergroot naar 10 meter en deze afstand ook moet worden gehouden tot de achterste perceelgrens.
 - o Toevoeging van een oogmerk in artikel 'Bouwactiviteiten in hoog archeologisch waardevol gebied – vergunningplicht' ter verduidelijking van het doel van de regels.
 - o Toevoeging van een oogmerk in artikel 'Bouwactiviteiten in middelhoog archeologisch waardevol gebied – vergunningplicht' ter verduidelijking van het doel van de regels.
 - o Toevoeging van een verwijzing naar een locatie in het 'toepassingsbereik' in de Algemene regels voor aanlegactiviteiten om dit te laten gelden voor het oorspronkelijke plangebied en niet de plaats waar alleen voorrangsregels van toepassing zijn.

- Aanvulling van het artikel 'Aanlegactiviteiten in belemmeringsgebied buisleiding – vergunningplicht' waarmee aanvullende bescherming van de (werking van de) leiding wordt geborgd.
- Aanvulling van het artikel 'Aanlegactiviteiten in belemmeringsgebied buisleiding – vergunningplicht' waarmee de bedoelde vergunningplicht ook daadwerkelijk als vergunningplicht wordt geborgd.
- Aanvulling van het artikel 'Aanlegactiviteiten in waterstaatkundige functie – vergunningplicht' waarmee de bedoelde vergunningplicht ook daadwerkelijk als vergunningplicht wordt geborgd.
- Toevoeging van een oogmerk in artikel 'Aanlegactiviteiten in hoog archeologisch waardevol gebied – vergunningplicht' ter verduidelijking van het doel van de regels.
- Toevoeging van een oogmerk in artikel 'Aanlegactiviteiten in middelhoog archeologisch waardevol gebied – vergunningplicht' ter verduidelijking van het doel van de regels.
- Toevoeging van het artikel 'Buiten beschouwing laten van geluidbronnen' in verband met een instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.
- Aanvulling van het artikel 'Lichthinder door activiteiten' met de tabel met grenswaarden voor de maximaal toelaatbare hoeveelheid licht van armaturen. Ook is verduidelijkt dat het uitsluitend gaat om buitenverlichting.
- Verwijderen van het artikel 'Toevoegen van geluidgevoelige gebouwen – vergunningplicht' in verband met evidente onuitvoerbaarheid.
- Aanpassing in de fasering in het artikel 'Fasering van het kostenverhaalsgebied' en in de tabel in het artikel 'Kostenverhaalregels XL Businesspark 2'.
- Aanpassing van tabellen in hoofdstuk 8.
- Toevoeging van een verwijzing naar een locatie in het 'toepassingsbereik' in het Overgangsrecht om dit te laten gelden voor het oorspronkelijke plangebied en niet de plaats waar alleen voorrangsregels van toepassing zijn.

Wijzigingen in de bijlage bij de regels

- Toevoeging van twee nieuwe bijlagen (2 en 3) ten behoeve van de definities van de bedrijfsactiviteiten in de regionaal ondersteunende logistiek en bedrijfsactiviteiten in de door technologie gedreven maakindustrie.
- Toevoeging nieuwe versie Beeldkwaliteitsplan (bijlage 4)
- Activiteitenplan (bijlage 8).

Wijzigingen in de locaties:

- Er zijn nieuwe locaties getekend als gevolg van de wijziging in de formulering van het artikel 'Toepassingsbereik'. De nieuwe locaties zijn gericht op het onderscheid tussen het gebied zonder voorrangsregels en het gebied met voorrangsregels te duiden. Het gaat om de volgende locaties:
 - 'Vorrangsregels van toepassing'
 - 'Meet- en rekenbepalingen'
 - 'Bodemfunctieklaſse wonen'
 - 'Algemeen gebruiks- en bouwverbod'
 - 'Algemene regels voor gebruiksactiviteiten'
 - 'Algemene regels voor bouwactiviteiten'
 - 'Ander bouwwerk bouwen – vergunningplicht'
 - 'Geur door activiteiten'
 - 'Overgangsrecht'
- Er zijn nieuwe locaties getekend doordat er extra artikelen zijn toegevoegd. Het gaat om de volgende locaties:
 - 'Bedrijf - bedrijfsactiviteiten - regionaal ondersteunende logistiek – vergunningplicht'
 - 'Bedrijf - bedrijfsactiviteiten - technologie gedreven maakindustrie – vergunningplicht'

- 'Natuur - activiteiten in de landschapszone – toegestaan'
 - 'Buiten beschouwing laten van geluidbronnen'
- Er zijn locaties aangepast in verband met een update van de faseringskaart. Het gaat om de volgende locaties:
 - 'Fase 1a - brug en toeleidende weg'
 - 'Fase 1b – randzone'
 - 'Fase 2 – bouwfase'
 - 'Fase 3 – bouwfase'
 - 'Landschapszone'
 - 'Natuur - activiteiten in de landschapszone – toegestaan'
 - 'Brug bouwen – vergunningplicht'
 - 'Aanleggen van de landschapszone – vergunningplicht'
- Er is een locatie toegevoegd, omdat deze niet was opgenomen terwijl dat wel moest. Het gaat om de locatie 'Geluid door activiteiten'
- Er is een locatie verwijderd, omdat het artikel verwijderd is. Het gaat om de locatie 'Toevoegen van geluidgevoelige gebouwen – vergunningplicht'
- De gebiedsaanduiding 'overige zone – kostenverhaalsgebied' is vervangen door twee nieuwe locatie, namelijk 'Fasering van het kostenverhaalsgebied' en 'Kostenverhaalregels XL Businesspark 2' in verband met technische onmogelijkheden.

WIJZIGINGEN MOTIVERING

Inhoudelijke aanpassingen:

Hoofdstuk 4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

Paragraaf 4.14 Bodemkwaliteit

Deze paragraaf is naar aanleiding van het advies van de omgevingsdienst Twenten tekstueel aangepast. Inhoudelijk hebben deze tekstuele wijzigingen geen gevolgen voor de motiveringen of planregels van het omgevingsplan

Paragraaf 4.10 Omgevingsveiligheid

Voor de ontwikkeling zijn met de Veiligheidsregio gesprekken gevoerd, en heeft de Veiligheidsregio een advies afgegeven. In bijlage 25 is een memo opgenomen waarin per 'adviespunt' is aangegeven hoe de gemeente hiermee is omgegaan.

Hoofdstuk 5 Participatie

Paragraaf 5.4 Zienswijzen

Aan hoofdstuk 5 participatie is naar aanleiding van de ter inzage leggen paragraaf 5.4 Zienswijzen opgenomen. In deze paragraaf is het proces en de uitkomst van de ter inzage leggen verwerkt.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

Paragraaf 6.4 Juridische toelichting kostenverhaalregels

Paragraaf 6.4.2.2 Faseringsregels

De wijziging van het startjaartal in de faseringsregel van artikel 52.2 van de Regels is ook verwerkt in de Motivering, paragraaf 6.4.2.2. Daar is de Faseringskaart, bijlage 13 bij de Motivering ook gewijzigd. Dat is gevolg van de wijziging van de Kaart grondgebruik met uitgiftecategorieën, bijlage 16 bij de Motivering.

Paragraaf 6.4.2.4 Verwerving

Met het oog op onder meer paragraaf 6.4.2.4 van de Motivering is de Kaart grondgebruik met uitgiftecategorieën, bijlage 16 bij de Motivering, gewijzigd. De reden hiervan is dat deze kaart niet klopte met de Verbeelding, ten aanzien van de ligging van de weg tussen Bouwfase 2 en Bouwfase 3 en ten aanzien van de situering van deze bouwfases. Ook de weergave van de situering van een prijscategorie (namelijk 'Uitgeefbare grond – maak-hightech') stemde niet helemaal overeen met de regels van het plan zoals die in het ontwerp waren opgenomen.

Bij verwerving voor de inrichting van openbare ruimte, is de volgende passage toegevoegd: In gevallen waarin verwerving niet slaagt, maar onteigening niet nodig is omdat volstaan kan worden met een beheersovereenkomst voor onderdelen van de inrichting van de Randzone, kan worden afgezien van onteigening.

In deze paragraaf is ook de gewijzigde Kaart grondgebruik met uitgiftecategorieën opgenomen.

Paragraaf 6.4.2.11 Inbrengwaarden

Het taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 18 bij de Motivering, is aangepast vanwege aanpassingen in het grondgebruik, in de geraamde grondopbrengsten, in de civieltechnische kostenraming en vanwege aanpassing van de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën.

Paragraaf 6.4.2.12 Overige kosten

Hier is een passage toegevoegd over de buitenplanse kosten en de 100%-toerekening ervan aan het kostenverhaalsgebied, e.e.a. zoals hiervoor is aangegeven bij de wijziging van artikel 54.9

Overige paragrafen

Vanwege de aanpassing van de grondopbrengsten zijn de volgende tabellen aangepast:

- 6.2 Grondopbrengsten
- 6.3 Grondopbrengsten per eigendom
- 6.9 Contant gemaakte opbrengsten naar uitgiftecategorie
- 6.10 Contant gemaakte opbrengsten per eigenaar/eigendom
- 6.11 Macro-aftopping
- 6.12 Verhaalbare kosten per activiteit
- 6.13 Verhaalbare kosten per eigendom
- 6.14 Verhaalbare kosten per eigenaar

Ten opzichte van het grondprijzadvies zoals dat als bijlage bij het ontwerp van het plan was gevoegd is er een actueler grondprijzadvies uitgebracht en zijn de grondprijzen aan de hand daarvan aangepast, één en ander zoals opgenomen in tabel 6.2. Dit is verwoord in paragraaf 6.4.2.10.

Structuur elementen:

Titel subparagraaf 6.4.1 hoofdstuk 6 Aanlegactiviteiten aangepast naar 6.4.1 Aanlegactiviteiten

Titel subparagraaf 6.4.12 Hoofdstuk 8 Financiële bepalingen aangepast naar 6.4.2 Financiële bepalingen

BIJLAGEN BIJ DE MOTIVERING:

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan. Deze bijlage is aangepast vanwege tekstuele aanpassingen in het Beeldkwaliteitsplan;

Bijlage 5 Vanwege tekstuele en inhoudelijke wijzigingen van het MER is deze bijlage vervangen;

Bijlage 6. Door het wijzigen van het bijlage boek behorende bij het MER, zie hiervoor bijlage 5, is deze bijlage vervangen;

Bijlage 13 Faseringskaart. Deze kaart is aangepast vanwege een aanpassing van de grens van de deelgebieden.

Bijlage 16 Grondgebruikskaart met uitgiftecategorieën. Deze kaart is aangepast vanwege aanpassing aan de Verbeelding met het oog op een dienovereenkomstige aangepaste verdeling van de grondopbrengsten en een daarop aangepaste kostenomslag.

Bijlage 18 Taxatierapport inbrengwaarden. Dit rapport is aangepast vanwege de aanpassing van de Grondgebruikskaart met uitgiftecategorieën.

Bijlage 20 Civieltechnische kostenraming. Deze raming is aangepast vanwege de aanpassing van het grondgebruik zoals aangegeven op de Grondgebruikskaart met uitgiftecategorieën.

Bijlage 21 Begrotingsblad. Deze is aangepast vanwege al de hiervoor aangegeven aanpassingen van kosten en opbrengsten.

Bijlage 23 Invulling plankostenscan. Deze is aangepast door de versie van oktober 2024 te gebruiken.

Bijlage 25 Advies veiligheidsregio in bijlage 25 is een memo opgenomen waarin per 'adviespunt' is aangegeven hoe de gemeente hiermee is omgegaan.

Bijlage 26 Zienswijzenreactienota, in dit nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beoordeling in de 'Zienswijzenreactienota 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a XL Businesspark 2' en 'MER XL Businesspark 2'.

Bijlage 27 lijst met ambtshalve wijzigingen