

Raadsvergadering d.d. 21 januari 2021

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

overwegende dat

- het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld' en bijbehorend m.e.r. beoordelingsbesluit met ingang van 15 oktober 2020 tot en met 25 november 2020 ter inzage heeft gelegen;
- binnen genoemde termijn tien zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
- alle zienswijzen binnen de daarvoor opengestelde termijn zijn ingediend of aangevuld met inhoudelijke gronden en daarom ontvankelijk dienen te worden verklaard;
- de zienswijzen deels gegrond zijn en aanleiding geven tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
- er daarnaast enkele ambtshalve wijzigingen nodig zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
- de gewenste beeldkwaliteit is weergegeven in het 'Beeldkwaliteitsplan Hofskamp-Oost III' en dient te worden geborgd;
- door vaststelling van een exploitatiebegroting het benodigde krediet gevoteerd wordt;
- de opgelegde geheimhouding door bekrachtiging daarvan wordt gewaarborgd;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 december 2020 met bijbehorende bijlagen;

gelet op het bepaalde in afdeling 3.1 en 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening, hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 25 lid 2 en 3 van de Gemeentewet, artikel 10 lid 2 van de Wet openbaarheid van bestuur en de begrotings- en rekeningvoorschriften Provincies, Gemeenten en Waterschappen (BBV);

**BESLUIT:**

1. De zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld' conform bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' te beantwoorden en deze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld' met IMRO-code NL.IMRO.1509.BP000168-VA01 met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' gewijzigd vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie van 29 juni 2020.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
4. Het bijgevoegde 'Beeldkwaliteitsplan Hofskamp-Oost III' vast te stellen en onderdeel te doen zijn van de voor de gemeente Oude IJsselstreek vastgestelde Welstandsnota.

5. De exploitatiebegroting behorende bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld' vast te stellen en daarmee het voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein benodigde krediet te voteren;
6. De op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de bijlage 'Kasstroomschema exploitatiebegroting Hofskamp-Oost III (Het VIP)' en alle daarbij behorende en onderliggende berekeningen, te bekrachtigen, ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente op grond van artikel 10, lid 2 van de Wet openbaarheid van bestuur (WOB);

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 21 januari 2021

De griffier,



M.B.J. Looman

de voorzitter,



O.E.T. van Dijk



**NOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

**BESTEMMINGSPLAN**

**'BEDRIJVENTERREIN HOFKAMP-OOST III VARSSEVELD'**

*Definitieve versie (geanonimiseerd)*

## **A. Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hofskamp-Oost III Varsseveld' heeft, tegelijkertijd met het bijbehorende vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit, vanaf 15 oktober 2020 tot en met 25 november 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt:

- In de Staatscourant d.d. 14 oktober 2020
- In het huis-aan-huisblad Oude IJsselstreek Vizier d.d. 14 oktober 2020
- Op de website van de gemeente Oude IJsselstreek vanaf 14 oktober 2020
- In het huis-aan-huisblad Aalten Vooruit d.d. 13 oktober 2020

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

## **B. Ingediende zienswijzen**

Binnen de daarvoor gestelde termijn zijn tien zienswijzen ingediend:

1. Particulier. Ingekomen op 2 november 2020.
2. Particulier. Ingekomen op 2 november 2020.
3. Particulier. Ingekomen op 5 november 2020.
4. Particulier. Ingekomen op 16 november 2020.
5. Van Westreenen B.V., namens Landbouwbedrijf Lammers, gevestigd op Entinkweg 1/1A, 7051 GT in Varsseveld. Ingekomen op 18 november 2020.
6. Particulier. Ingekomen op 19 november 2020.
7. Maalderink & Lutke Willink, namens particulier. Ingekomen op 23 november 2020.
8. Particulier. Ingekomen op 23 november 2020.
9. Stichtingen Leven met de Aarde en Behoud Kemnade en Waalse Water. Gevestigd op Warmseweg 22, 7075 EL in Etten. Ingekomen op 24 november 2020.
10. Natuur en Milieu Gelderland. Gevestigd op Oude Kraan 72, 6811 LL in Arnhem. Ingekomen op 26 november 2020 (pro-forma) en 11 november 2020 (inhoudelijke gronden).

In het vervolg van deze nota zal bovenstaande nummering worden aangehouden.

## **C. Ontvankelijkheid/Behandeling zienswijzen**

Alle zienswijzen zijn ondertekend en tijdig ingediend. Zienswijze 10 is in eerste instantie als pro-forma zienswijze ingediend. Aan de indiener daarvan is op basis van het zorgvuldigheidsbeginsel en vaste jurisprudentie een extra termijn van 14 dagen geboden om de zienswijze van inhoudelijke gronden te voorzien. Binnen die geboden termijn zijn de inhoudelijke gronden alsnog ingediend. Alle zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en worden hierna behandeld.

## **D. Opzet van de beantwoording**

De zienswijzen zijn in onderdelen samengevat en beantwoord. Daarbij geldt overigens dat onderdelen of details die in de samenvatting niet expliciet benoemd zijn, wel in de behandeling zijn betrokken, want de zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld. Twee thema's worden veel benoemd in de zienswijzen en kunnen tevens voor alle zienswijzen op gelijke wijze worden beantwoord. Daarna zijn de zienswijzen op de resterende onderdelen afzonderlijk beantwoord. Tot slot wordt per (onderdeel van) de zienswijze aangegeven of de zienswijze wel/niet leidt tot een voorstel om het bestemmingsplan aan te passen.

## **E. Thematische beantwoording zienswijzen**

Hieronder wordt ingegaan op de beantwoording van de twee thema's die in de meeste zienswijzen op gelijke wijze aan de orde zijn gesteld. Dit betreffen de thema's 'Effectafstanden biovergister AGroGas' en 'Planschade'.

### **Thema 1: Effectafstanden biovergister AGroGas**

#### *samenvatting zienswijze*

Indieners van zienswijzen 1, 2, 3, 4, 6 en 8 wijzen op het ontbreken van de risicocontour van de vergunde biovergister AGroGas in het ontwerpbestemmingsplan, terwijl dat wel is toegezegd door de burgemeester en daarnaast de gemeenteraad hiertoe heeft besloten op 23 april 2020.

#### *reactie college*

Indieners constateren terecht dat het ontwerpbestemmingsplan nog geen risicocontour van de biovergister AGroGas bevat. Deze biovergister is vergund in het noordoosten van het bestaande bedrijventerrein Hofskamp-Oost II, dat grenst aan het plangebied. In april 2020 is, tegelijkertijd met het afwijzen van een verzoek om de bestemmingsplannen 'Kom Varsseveld 2010' en 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' te actualiseren, toegezegd dat de PR 10-6 contour (plaatsgebonden risico) van AGroGas zou worden opgenomen in het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Hofskamp-Oost III.

#### *conclusie en voorstel college*

Dit onderdeel van de zienswijzen leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In het definitieve bestemmingsplan wordt de PR 10-6 contour van de biovergister (inclusief de PR 10-6 contour van de CO<sub>2</sub>-opslag) met bijbehorende beperking in de planregels ten aanzien van het realiseren van nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten alsnog opgenomen. Daarnaast wordt in de plantoelichting ingegaan op het invloedsgebied (groepsrisico) van de vergunde biovergister.

### **Thema 2: Planschade**

#### *samenvatting zienswijze*

Indieners van zienswijzen 2 t/m 7 wijzen op mogelijke waardevermindering cq. onverkoopbaarheid van hun eigendommen als gevolg van het bestemmingsplan.

#### *reactie college*

Met betrekking tot een verzoek om planschade/nadeelcompensatie kan op basis van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.1) een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend (na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan). Dit verzoek zal dan beoordeeld worden door een onafhankelijke instantie. Wel wordt erop gewezen dat bij de beoordeling van het verzoek rekening wordt gehouden met tenminste het normaal maatschappelijk (eigen) risico van tenminste 2% van de woningwaarde. In de exploitatiebegroting voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is rekening gehouden met eventuele planschadevergoeding voor eigenaren van objecten in de omgeving, waardoor het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

#### *conclusie en voorstel college*

Dit onderdeel van de zienswijzen leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **F. Individuele beantwoording zienswijzen**

### **1. Particulier. Ingekomen op 2 november 2020.**

#### *samenvatting zienswijze*

- a. Indieners worden als gevolg van het plan gedwongen hun huis te verlaten, waar zij met veel plezier wonen en alles hebben opgebouwd.
- b. Indieners verwijzen naar stukken inzake het planologisch borgen van effectafstanden van biovergister AGroGas, die is vergund op het bestaande bedrijventerrein Hofskamp-Oost II.

#### *reactie college*

- a. Uiteraard is er begrip voor de grote impact die de beoogde uitkoop en verhuizing heeft op de persoonlijke situatie van indieners. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties zorgvuldig onderzocht welke oppervlakte nieuw bedrijventerrein noodzakelijk is om in de economische behoefte voor de komende jaren te voorzien. Uit ruimtelijk oogpunt is de beoogde locatie, direct aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein en de N318, de meest passende locatie. Uitkoop van indieners is daarom onvermijdelijk om te voorzien in voldoende ruimte voor bedrijvigheid in Varsseveld. Uiteraard wordt het proces met indieners om elders te komen tot een passende vervangende woning en dit financieel goed af te wikkelen zo zorgvuldig mogelijk doorlopen.
- b. Zie beantwoording thema 1: Effectafstanden biovergister AGroGas

#### *conclusie en voorstel college*

- a. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. Zie beantwoording thema 1: Effectafstanden biovergister AGroGas

### **2. Particulier. Ingekomen op 2 november 2020.**

#### *samenvatting zienswijze*

- a. Indieners wijzen erop dat er geen rekening is gehouden met effectafstanden van biovergister AGroGas, die is vergund op het bestaande bedrijventerrein Hofskamp-Oost II.

Daarnaast maken indieners zich ernstig zorgen over:

- b. waardevermindering van hun woning.
- c. de negatieve invloed van de bebouwing op hun uitzicht.
- d. de toename van (zwaar) verkeer op de N318 gelet op hun gezondheid en veiligheid.
- e. de negatieve invloed op de natuurlijke loop van de Seesinkbeek.
- f. het verstoren en verdrijven van reeën, hazen, konijnen en fazanten.

#### *reactie college*

- a. Zie beantwoording thema 1: Effectafstanden biovergister AGroGas
- b. Zie beantwoording thema 2: Planschade
- c. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties zorgvuldig onderzocht welke oppervlakte nieuw bedrijventerrein noodzakelijk is om in de economische behoefte voor de komende jaren te voorzien. Uit ruimtelijk oogpunt is de beoogde locatie, direct aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein en de N318, de meest passende locatie. Het bestemmingsplan maakt hierdoor onvermijdelijk bebouwing mogelijk die van invloed is op het uitzicht van indieners. Daarbij geldt echter dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Gelet op de specifieke situatie van indieners geldt bovendien dat de gevolgen voor het uitzicht aanvaardbaar worden geacht. Het bestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk op ca. 70 meter van de voorgevel

van de woning. Daarnaast bevindt zich tussen de woning en het plangebied de provinciale weg N318 en is het perceel in de kijkrichting van het plangebied al voorzien van een uitzichtbelemmerende hoge groene erfafscheiding. Aan de zijgevel (oostzijde) en achtergevel (zuidzijde) van de woning behouden indieners de mogelijkheid tot een (wijds) uitzicht over het agrarisch gebied.

d. De gevolgen van de toename van (zwaar) verkeer op de N318 zijn onderzocht. Uit het onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof bij maximale invulling van het nieuwe bedrijventerrein niet worden overschreden. Hierdoor worden indieners als gevolg van het plan niet blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden.

Wat betreft de geluidsbelasting van verkeer op de N318 geldt dat deze alleen toeneemt door een verhoging van de verkeersintensiteiten en niet door een wijziging (reconstructie) van de N318. Daarom is er geen sprake van een wettelijk toetsingskader. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze toename echter wel inzichtelijk gemaakt in het akoestisch onderzoek. Uit het onderzoek volgt dat de toename van de geluidsbelasting van het wegverkeer als gevolg van het nieuwe bedrijventerrein op de woning van indieners 0,31 dB bedraagt in het jaar 2030. Algemeen geldt dat een toename tot 1,49 dB is te accepteren zonder vervolgonderzoek en/of maatregelen. In dit geval kan dus gesteld worden dat de toename in geluidhinder gering is en daarom is te accepteren. Ook cumulatief (in samenhang met industrielawaai) is de geluidbelasting (62 dB) te aanvaarden.

Daarnaast is er geen aanleiding om te stellen dat de verkeerstoename op de N318 zal leiden tot verkeersonveilige situaties. Het zicht rond de in-/uitrit van indiener voldoet aan de daarvoor geldende CROW-richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek Wegontwerp 2013.

e. De watergangen van de Seesinkbeek binnen het plangebied zijn in het verleden al vergraven. Van een aantasting van de natuurlijke loop is daarom geen sprake.

f. Bij aanleg van een nieuw bedrijventerrein in agrarisch gebied is onvermijdelijk sprake van verstoring en verdrijving van diersoorten. In het kader van het bestemmingsplan is een quick-scan natuurtoets uitgevoerd, waaruit naar voren is gekomen voor welke diersoorten de gevolgen nader onderzocht moest worden. Dit betreft de huismus, kerkuil, steenuil, kleine marterachtigen, steenmarter, vleermuizen en de poelkikker. Voor deze soorten is inmiddels aanvullend onderzoek verricht (met uitzondering van de steenuil, die nog niet is waargenomen, maar is 2021 wel nader wordt onderzocht). Voor zover compenserende en mitigerende maatregelen nodig zijn, worden deze getroffen. Voor de door indiener aangegeven diersoorten geldt dat deze niet zijn opgenomen op de lijsten van de beschermde diersoorten horend bij de Wet Natuurbescherming of zijn vrijgesteld door provincie Gelderland. Dat betekent dat er voor deze soorten geen (leef)gebiedsbescherming van toepassing is.

#### *conclusie en voorstel college*

a. Zie beantwoording thema 1: Effectafstanden biovergister AGroGas

b. Zie beantwoording thema 2: Planschade

c t/m f. Deze onderdelen van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3. Particulier. Ingekomen op 5 november 2020.**

#### *samenvatting zienswijze*

a. Indieners wijzen erop dat er geen rekening is gehouden met effectafstanden van biovergister AGroGas, die is vergund op het bestaande bedrijventerrein Hofskamp-Oost II.

Daarnaast maken indieners zich ernstig zorgen over:

b. waardevermindering van hun woning.

c. de negatieve invloed van de bebouwing op hun uitzicht.

d. de toename van (zwaar) verkeer op de N318 gelet op hun gezondheid en veiligheid.

e. de negatieve invloed op de natuurlijke loop van de Sesinkbeek.

f. het verstoren en verdrijven van reeën, hazen, konijnen en fazanten.

#### *reactie college*

a. Zie beantwoording thema 1: Effectafstanden biovergister AGroGas

b. Zie beantwoording thema 2: Planschade

c. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties zorgvuldig onderzocht welke oppervlakte nieuw bedrijventerrein noodzakelijk is om in de economische behoefte voor de komende jaren te voorzien. Uit ruimtelijk oogpunt is de beoogde locatie, direct aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein en de N318, de meest passende locatie. Het bestemmingsplan maakt hierdoor onvermijdelijk bebouwing mogelijk die van invloed is op het uitzicht van indieners. Daarbij geldt echter dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Gelet op de specifieke situatie van indieners geldt bovendien dat de gevolgen voor het uitzicht aanvaardbaar worden geacht. Het bestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk op ca. 75 meter van de voorgevel van de woning. Daarnaast bevindt zich tussen de woning en het plangebied de provinciale weg N318 en is het perceel in de kijkrichting van het plangebied al voorzien van een uitzichtbelemmerende hoge groene erfafscheiding. Aan de achtergevel (zuidzijde) van de woning behouden indieners de mogelijkheid tot een (wijds) uitzicht over het agrarisch gebied.

d. De gevolgen van de toename van (zwaar) verkeer op de N318 zijn onderzocht. Uit het onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof bij maximale invulling van het nieuwe bedrijventerrein niet worden overschreden. Hierdoor worden indieners als gevolg van het plan niet blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden.

Wat betreft de geluidsbelasting van verkeer op de N318 geldt dat deze alleen toeneemt door een verhoging van de verkeersintensiteiten en niet door een wijziging (reconstructie) van de N318. Daarom is er geen sprake van een wettelijk toetsingskader. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze toename echter wel inzichtelijk gemaakt in het akoestisch onderzoek (bijlage 13 bij de plantoelichting). Uit het onderzoek volgt dat de toename van de geluidsbelasting van het wegverkeer als gevolg van het nieuwe bedrijventerrein op de woning van indieners 0,42 dB bedraagt in het jaar 2030. Algemeen geldt dat een toename tot 1,49 dB is te accepteren zonder vervolgonderzoek en/of maatregelen. In dit geval kan dus gesteld worden dat de toename in geluidhinder gering is en daarom is te accepteren. Ook cumulatief (in samenhang met industrielawaai) is de geluidbelasting (62 dB) te aanvaarden.

Daarnaast is er geen aanleiding om te stellen dat de verkeerstoename op de N318 zal leiden tot verkeersonveilige situaties. Het zicht rond de in-/uitrit van indiener voldoet aan de daarvoor geldende CROW-richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek Wegontwerp 2013. Bovendien ligt de rijnsnelheid van het verkeer lager ter hoogte van de in-/uitrit vanwege de nabijheid van de rotonde N318 – Euroweg.

e. De watergangen van de Seesinkbeek binnen het plangebied zijn in het verleden al vergraven. Van een aantasting van de natuurlijke loop is daarom geen sprake.

f. Bij aanleg van een nieuw bedrijventerrein in agrarisch gebied is onvermijdelijk sprake van verstoring en verdrijving van diersoorten. In het kader van het bestemmingsplan is een quick-scan natuurtoets uitgevoerd, waaruit naar voren is gekomen voor welke diersoorten de gevolgen nader onderzocht moest worden. Dit betreft de huismus, kerkuil, steenuil, kleine marterachtigen, steenmarter, vleermuizen en de poelkikker. Voor deze soorten is inmiddels aanvullend onderzoek verricht (met uitzondering van de steenuil, die nog niet is waargenomen, maar in 2021 wel nader wordt onderzocht). Voor zover compenserende en mitigerende maatregelen nodig zijn, worden deze getroffen. Voor de door indiener aangegeven diersoorten geldt dat deze niet zijn opgenomen op de lijsten van de beschermde diersoorten horend bij de Wet Natuurbescherming of zijn vrijgesteld door provincie Gelderland. Dat betekent dat er voor deze soorten geen (leef)gebiedsbescherming van toepassing is.

#### *conclusie en voorstel college*

a. Zie beantwoording thema 1: Effectafstanden biovergister AGroGas

b. Zie beantwoording thema 2: Planschade



c t/m f. Deze onderdelen van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **4. Particulier. Ingekomen op 16 november 2020.**

##### *samenvatting zienswijze*

Indieners maken zich ernstig zorgen over:

- a. waardedaling van hun woning.
- b. vermindering van het woongenot.
- c. toename van verkeer op de N318. Indieners noemen specifiek het geluid van het verkeer en luchtvervuiling. Indieners zijn bang voor gezondheidsklachten en voelen zich hierdoor onveilig.
- d. gevolgen van bebouwing voor het uitzicht.
- e. geluidhinder van bedrijven. Indieners wijzen daarbij specifiek op geluidsoverlast in de avond- en nachtperiode, die zij nu al ervaren vanuit Hofskamp-Oost II. Indieners vrezen dat dergelijke overlast ook ontstaat door Hofskamp-Oost III.
- f. afbraak van de natuur. Indieners benoemen daarbij het verdrijven van reeën en ander wild.

Daarnaast wijzen indieners erop dat er:

- g. geen rekening is gehouden met effectafstanden van biovergister AGroGas, die is vergund op het bestaande bedrijventerrein Hofskamp-Oost II.

##### *reactie college*

- a. Zie beantwoording thema 2: Planschade
- b. De woning van indieners is gelegen ten zuiden van het plangebied, op ca. 140 meter van het beoogde nieuwe bedrijventerrein. De woning bevindt zich daarnaast op ca. 95 meter van de N318. Zoals blijkt uit de beantwoording van de onderdelen c. en e. wordt slechts beperkte extra hinder voor indieners voorzien. Hoewel er uiteraard begrip is voor de verandering die indieners als gevolg van het plan voorzien, wordt op basis van genoemde afstanden, de onderzochte effecten en de gevolgen voor het uitzicht (zie onderdeel d.) de aantasting van het woongenot aanvaardbaar geacht.
- c. De gevolgen van de toename van (zwaar) verkeer op de N318 zijn onderzocht. Uit het onderzoek naar de luchtkwaliteit (bijlage 12 bij de plantoelichting) blijkt dat de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof bij maximale invulling van het nieuwe bedrijventerrein niet worden overschreden. Hierdoor worden indieners als gevolg van het plan niet blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden. Wat betreft de geluidsbelasting van verkeer op de N318 geldt dat deze alleen toeneemt door een verhoging van de verkeersintensiteiten en niet door een wijziging (reconstructie) van de N318. Daarom is er geen sprake van een wettelijk toetsingskader. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze toename echter wel inzichtelijk gemaakt in het akoestisch onderzoek (bijlage 13 bij de plantoelichting). Uit het onderzoek volgt dat de toename van de geluidsbelasting van het wegverkeer als gevolg van het nieuwe bedrijventerrein op de woning van indieners 0,26 dB bedraagt in het jaar 2030. Algemeen geldt dat een toename tot 1,49 dB is te accepteren zonder vervolgonderzoek en/of maatregelen. In dit geval kan dus gesteld worden dat de toename in geluidhinder gering is en daarom is te accepteren. Ook cumulatief (in samenhang met industrielaawaai) is de geluidbelasting (56 dB) te aanvaarden.

Daarnaast is er geen aanleiding om te stellen dat de verkeerstoename op de N318 zal leiden tot verkeersonveilige situaties. Het zicht rond de in-/uitrit van indiener voldoet aan de daarvoor geldende CROW-richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek Wegontwerp 2013.

- d. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties zorgvuldig onderzocht welke oppervlakte nieuw bedrijventerrein noodzakelijk is om in de economische behoefte voor de komende jaren te voorzien. Uit ruimtelijk oogpunt is de beoogde locatie, direct aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein en de N318, de meest passende locatie. Het bestemmingsplan maakt hierdoor onvermijdelijk bebouwing mogelijk die van invloed is op

het uitzicht van indieners. Daarbij geldt echter dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Gelet op de specifieke situatie van indieners geldt bovendien dat de gevolgen voor het uitzicht aanvaardbaar worden geacht. Het bestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk op ca. 140 meter van de voorgevel van de woning. Daarnaast bevindt zich tussen de woning en het plangebied de provinciale weg N318. Ook is het perceel van indieners in de kijkrichting van het plangebied al voorzien van een groene erfafscheiding die het uitzicht vanaf de begane grond sterk belemmerd. In andere richtingen rond de woning behouden indieners de mogelijkheid tot een (wijds) uitzicht over het agrarisch gebied.

e. Gelet op de richtafstand die hoort bij de toegestane milieucategorieën geldt dat ter plaatse van de woning van indieners een goed woon- en leefklimaat mag worden verwacht. De woning is gelegen op ca. 140 meter van het bedrijventerrein, waarbij de richtafstand voor de daar toegestane milieucategorie (3.1) 30 meter bedraagt in gemengd gebied. Het aspect industrielawaai is daarnaast specifiek onderzocht in het akoestisch onderzoek. Voor de woning van indieners geldt dat deze woning is gelegen in gemengd gebied door de nabijheid van de N318. Dat betekent dat een iets hogere geluidsbelasting aanvaardbaar is. Uiteraard gelden in de avond- en nachtperiode wel strengere geluidnormen voor bedrijven. Deze gelden in de avond van 19.00 tot 23.00 uur en in de nacht van 23.00 tot 07.00 uur. Op de woning van indieners mag de geluidbelasting (langtijdgemiddelde) in de avond en nacht respectievelijk 45 en 40 dB(A) bedragen. Wat betreft piekgeluid zijn de normen respectievelijk 65 en 60 dB(A). In het akoestisch onderzoek is een inschatting gemaakt van de geluidbelasting op de woning van indieners. In de avond en nachtperiode is daarbij uitgegaan van een lagere geluidemissie (respectievelijk 5 en 10 dB(A) lager) vanuit het bedrijventerrein. Dit omdat de meeste bedrijven in de avond en nacht niet of minder actief zijn. Uit de berekening volgt dat de geluidbelasting op de woning van indieneer als gevolg van industrielawaai in de avond en nacht (afgerond) maximaal 39 en 34 dB(A) bedraagt.

De werkelijke geluidbelasting op de woning van indieners is afhankelijk van de bedrijven die zich op het nieuwe bedrijventerrein gaan vestigen. Deze bedrijven moeten in de avond en nacht voldoen aan genoemde normen. Het akoestisch onderzoek maakt inzichtelijk dat dit mogelijk is en dat er nog sprake is van een aanzienlijke marge.

f. Bij aanleg van een nieuw bedrijventerrein in agrarisch gebied is onvermijdelijk sprake van verstoring en verdrijving van diersoorten. In het kader van het bestemmingsplan is een quick-scan natuurtoets uitgevoerd, waaruit naar voren is gekomen voor welke diersoorten de gevolgen nader onderzocht moest worden. Dit betreft de huismus, kerkuil, steenuil, kleine marterachtigen, steenmarter, vleermuizen en de poelkikker. Voor deze soorten is inmiddels aanvullend onderzoek verricht (met uitzondering van de steenuil, die nog niet is waargenomen, maar is 2021 wel nader wordt onderzocht). Voor zover compenserende en mitigerende maatregelen nodig zijn, worden deze getroffen. Voor andere diersoorten geldt dat deze niet zijn opgenomen op de lijsten van de beschermde diersoorten horend bij de Wet Natuurbescherming of zijn vrijgesteld door provincie Gelderland. Dat betekent dat er voor deze soorten geen (leef)gebiedsbescherming van toepassing is.

g. Zie beantwoording thema 1: Effectafstanden biovergister AGroGas

#### *conclusie en voorstel college*

a. Zie beantwoording thema 2: Planschade

b t/m f. Deze onderdelen van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

g. Zie beantwoording thema 1: Effectafstanden biovergister AGroGas

#### **5. Van Westreenen B.V., namens Landbouwbedrijf Lammers, gevestigd op Entinkweg 1/1A, 7051 GT in Varsseveld. Ingekomen op 18 november 2020.**

#### *samenvatting zienswijze*

Indieneer exploiteert ter plaatse een agrarisch bedrijf (vleesvarkenshouderij annex akkerbouw- en hoveniersbedrijf) en kan zich niet verenigen met het plan.

- a. Indiener stelt dat er sprake is van een m.e.r. plicht. Het uitgangspunt om geen bedrijven met stikstofemissie toe te staan staat volgens indiener haaks op de bedrijven die ter plaatse mogelijk worden gemaakt. Deze bedrijven stuiten volgens indiener onvermijdelijk stikstof uit. Daardoor kan volgens indiener niet worden uitgesloten dat het totale bedrijventerrein geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000 gebieden en dat het plan niet uitvoerbaar is.
- b. In relatie tot een m.e.r. plicht stelt indiener tevens dat er onterecht geen rekening is gehouden met cumulatie. Door de aanwezigheid van bedrijven uit een hoge milieucategorie, aanwezigheid van risico's, de N318, negatieve milieugevolgen, de aanwezigheid van omliggende woningen en natuur en de nabijheid van nabijgelegen industrie en de kern Varsseveld is indiener van mening dat er sprake is van een plan m.e.r. plicht.
- c. Indiener stelt dat het nieuwe bedrijventerrein een beperking vormt voor de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf. Volgens indiener had dit moeten worden onderzocht. Onder andere op het gebied van geur, omdat het bestemmingsplan nieuwe geurgevoelige functies mogelijk maakt.
- d. De onderbouwing dat er in de aanlegfase geen sprake is van (een toename van) stikstofdepositie door saldering van de huidige bemesting en het gebruik van moderne/schone machines vindt indiener juridisch discutabel.
- e. Indiener kan niet nagaan hoe is berekend dat er ca. 5 hectare bedrijventerrein kan worden uitgegeven t.b.v. activiteiten met stikstofemissie zonder dat er sprake is van een toename van stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden.
- f. Volgens indiener is in het onderzoek naar de luchtkwaliteit ten onrechte gerekend met 5 in plaats van 25 hectare. Hierdoor kan de emissie van fijnstof en stikstof in werkelijkheid hoger zijn dan nu is berekend.
- g. Indiener stelt dat een onderzoek naar geurbelasting op zijn woningen ontbreekt en vreest hierdoor voor geurhinder, mede gelet op de 'som der delen' van het nieuwe bedrijventerrein.
- h. In het akoestisch onderzoek wordt gerekend met standaard kengetallen voor industrielawaai. Volgens indiener ontstaat hiermee een onjuiste voorstelling van de werkelijkheid en worden cumulatieve effecten van het verkeer en industrielawaai onvoldoende afgewogen.
- i. Indiener stelt dat een onderzoek naar gezondheid en lichtemissie ontbreekt, waardoor niet zonder meer kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- j. Het plan leidt volgens indiener tot aantasting van het woongenot. Concreet noemt indiener sluisverkeer op de Entinkweg en gevolgen voor het uitzicht, mede gelet op de toegestane bouwhoogte en de ingetekende marginale groensingel aan de oostzijde van het plangebied.
- k. Tot slot stelt indiener dat zijn bedrijf en grond sterk zal afnemen en hiertoe een planschadeverzoek in zal dienen als het plan doorgang vindt.

#### *reactie college*

a. Indiener constateert terecht dat er bedrijven mogelijk worden gemaakt die stikstofemissie veroorzaken. De conclusies die indiener daaraan verbindt kunnen echter niet worden gevolgd. Wat betreft de uitvoerbaarheid geldt dat er ruimte is voor ca. 5 hectare bedrijvigheid die stikstofemissie veroorzaakt, plus alle verwachte verkeersbewegingen van/naar het volledige bedrijventerrein van 25 hectare. Wat betreft de overige ca. 20 hectare bedrijventerrein geldt dat deze op korte en middellange termijn deels zal worden ingevuld door bedrijven die geen of nauwelijks stikstofemissie veroorzaken. Het betreft bijvoorbeeld bedrijven die niet in aanmerking komen voor een gasaansluiting en/of gebruik maken van elektrisch aangedreven mobiele voertuigen. Tot slot kent de maximale invulling van een bedrijventerrein van deze omvang uiteraard een doorlooptijd van meerdere jaren. Volledig elektrische bedrijfsprocessen zijn momenteel weliswaar nog niet de norm, maar gelet op de deels aanwezige ruimte voor niet-gasloze bedrijven, het klimaatakkoord waarbij ook de industrie in 2050 op duurzame elektriciteit zal draaien (en in 2030 een flinke slag gemaakt moet hebben), de verwachte technische ontwikkelingen op het gebied van energietransitie (verduurzaming, elektrificatie, waterstof, etc.) en het

feit dat kleine bedrijven al vaak niet meer in aanmerking komen voor een gasaansluiting, wordt de nu voorgestelde oplossing uitvoerbaar geacht. Hierin zal de gemeente ook een trekkersrol vervullen. Bij de nadere uitwerking van het bedrijventerrein wordt onder andere een energie-analyse uitgevoerd om in kaart te brengen wat de vermogensvraag is en welke consequenties dit heeft voor de bedrijfsvoering en energienetwerk. Hierbij wordt gezamenlijk met ondernemers opgetrokken.

Ten aanzien van de door indieners veronderstelde m.e.r. plicht wordt opgemerkt dat de planregels verzekeren dat er geen significant negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Dit volgt uit de artikelen 3.4.3 en 3.5.3. van de planregels en de begripsbepaling in artikel 1.36 en 1.38 t/m 1.40. Van een verplichting tot het uitvoeren van een passende beoordeling (en dus een m.e.r. plicht) is daarom geen sprake. Bij het verlenen van vergunningen voor bedrijven die stikstofemissie veroorzaken zal telkens de totale op dat moment toegestane stikstofemissie (en depositie) van het bedrijventerrein in acht worden genomen, door de emissie van op dat moment reeds vergunde bedrijven binnen het plangebied op te nemen in de berekening.

b. Wat betreft de opvatting van indiener dat de cumulatie zou leiden tot een m.e.r. plicht, geldt dat de door indieners genoemde aspecten mee kunnen worden genomen in een m.e.r. beoordeling, maar op zichzelf niet leiden tot een m.e.r. plicht. De aspecten tellen namelijk niet mee voor de bepaling van de oppervlakte van het bedrijventerrein, waardoor op basis daarvan niet had moeten worden besloten tot het uitvoeren van een m.e.r. Overigens zijn er geen belangrijke concrete ontwikkelingen in de omgeving voorzien die cumuleren met de realisatie van het bedrijventerrein.

c. Indiener stelt terecht dat eventuele beperkingen voor de bedrijfsvoering voor het agrarisch bedrijf onderzocht moeten worden. Met het bestemmingsplan worden geurgevoelige objecten (gebouwen waar mensen permanent langere tijd verblijven) mogelijk gemaakt, wat mogelijk leidt tot beperkingen voor het agrarisch bedrijf op Entinkweg 1/1A. Op basis van de V-stacks berekeningen die in 2019 zijn uitgevoerd voor omliggende gevoelige functies kan redelijkerwijs geconcludeerd worden dat de geurbelasting op het bedrijventerrein ruim onder de geurnorm blijft. Ook eventuele uitbreiding van de veehouderij zal niet leiden tot overschrijding van de geurnorm. Het bedrijventerrein vormt daarmee geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het landbouwbedrijf aan de Entinkweg 1/1A.

d. Bij intern salderen in het kader van een bestemmingsplan moet voor de referentiesituatie worden uitgegaan van de feitelijke, planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het plan. Omdat de betreffende agrarische gronden waarop het bedrijventerrein wordt gerealiseerd ook daadwerkelijk worden gebruikt voor bemesting en dit ook op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017 is toegestaan, is intern salderen mogelijk. Wat betreft de vereiste emissie van machines wordt de realisatie van het bedrijventerrein, zoals beschreven in het onderzoek stikstofdepositie, mogelijk geacht. Deze beschikbare emissieruimte wordt meegenomen bij de uitwerking van de nadere projectplanning.

e. In het (geactualiseerde) onderzoek stikstofdepositie is op pagina 10 weergegeven hoeveel stikstofemissie optreedt bij 5 hectare bedrijventerrein. Daarbij zijn kengetallen per hectare gehanteerd voor stationaire en mobiele bronnen. Uit de bijgevoegde Aerius-berekening waarin wordt uitgegaan van de emissie bij 5 hectare blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie optreedt in Natura 2000-gebieden.

f. De emissie van fijnstof is grotendeels gerelateerd aan emissie van stikstof. Maar omdat het bestemmingsplan inderdaad, zoals indiener stelt, geen beperking voor fijnstof bevat wordt dit aangepast in het rapport. Er wordt uitgegaan van 25 ha voor de emissie van fijnstof. Overigens leidt dat niet tot andere conclusies.

g. Op de bedrijfswoningen van indiener wordt ruim voldaan aan de vanuit milieuzonering vereiste richtafstanden, dus ook wat betreft het aspect geur. Voor een specifiek onderzoek naar de geurbelasting wordt daarom geen aanleiding gezien. Wat betreft eventuele cumulatie geldt dat op gemengde bedrijventerrein zoals Hofskamp-Oost III het aspect geur slechts bij een beperkt aantal bedrijven maatgevend is voor de omgevingshinder. In de meeste gevallen is geluid de maatgevende

factor. Daarbij is het bedrijventerrein gefocust op de maakindustrie waar geuremissie- en belasting over het algemeen geen grote rol speelt.

h. In deze fase van de planontwikkeling is nog niet bekend welke specifieke bedrijven zich op het bedrijventerrein gaan vestigen. Het rekenen met kengetallen is daarom een juiste wijze om een zorgvuldige inschatting te maken van de akoestische gevolgen van het bestemmingsplan.

i. Om te kunnen bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor indiener (en daarmee een gezonde woon- en leefsituatie) is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zorgvuldig onderzoek verricht naar eventuele hinder voor indiener. Omdat ruim wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden en ook het akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek laten zien dat de hinder voor indiener aanvaardbaar is, wordt geen reden gezien om nader onderzoek uit te voeren. Wat betreft lichtemissie geldt dat er sprake is van een aanzienlijke afstand tot het perceel van indiener (ca. 150 meter). Daarnaast geldt voor toekomstige bedrijven de zorgplicht van artikel 2.1 Activiteitenbesluit om lichthinder te voorkomen of verminderen tot een aanvaardbaar niveau.

j. Het is begrijpelijk dat indiener het plan ervaart als een aantasting van het woongenot in vergelijking tot de nu bestaande situatie. Tegelijkertijd moet worden afgewogen of die aantasting aanvaardbaar is. Gelet op de afstand van het perceel van indiener tot het plangebied (ca. 150 meter), de voor bedrijventerrein gebruikelijke en niet-excessieve bouwhoogte en het plan om het bedrijventerrein aan de oostzijde te voorzien van een groene inpassing worden de gevolgen voor het uitzicht aanvaardbaar geacht. Bovendien bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Overigens gaat de gemeente graag in overleg met indiener over de feitelijke invulling van de groene inpassing.

Dat de ontwikkeling zou leiden tot (merkbaar) sluipverkeer op de Entinkweg is onwaarschijnlijk. De Entinkweg vormt geen aantrekkelijk alternatief voor de N318 en N18. Bovendien wordt het nieuwe bedrijventerrein aangesloten op de rotonde N318 - Euroweg (op enige afstand van de aansluiting N318 – Entinkweg) en is in de huidige situatie ook geen sprake van sluipverkeer van enige omvang richting de bestaande bedrijventerreinen in Varsseveld.

k. Zie beantwoording thema 2: Planschade

#### *conclusie en voorstel college*

a en b. Deze onderdelen van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Paragraaf 4.5 van de plantoelichting (Bedrijven en milieuzonering) wordt uitgebreid met een onderbouwing dat het bedrijventerrein bestaande bedrijven niet hindert of beperkt.

d en e. Deze onderdelen van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

f. Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt aangepast met betrekking tot de gehanteerde oppervlakte voor emissie van fijnstof.

g t/m i. Deze onderdelen van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

j. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel gaat de gemeente zoals benoemd graag met indiener in overleg over de feitelijke invulling van de groene inpassing aan de oostzijde van het plangebied.

k. Zie beantwoording thema 2: Planschade

## **6. Particulier. Ingekomen op 19 november 2020.**

#### *samenvatting zienswijze*

a. Indiëners zijn woonachtig ten noorden van het geplande bedrijventerrein en wordt omsloten door het tot natuur te ontwikkelen gebied. Indiëners willen graag meedenken over de invulling van het groene gebied.

b. Tevens willen indiëners duidelijkheid over de pacht van de weilanden die zij extensief beheren in nu in het plangebied vallen.

c. Ten aanzien van de ecologische paragraaf merken indiëners op te vrezen voor het verdwijnen van de kerkuil door het verkleinen van het jachtgebied.

- d. Eveneens ten aanzien van de ecologische paragraaf merken indieners op dat er wilde orchideeën groeien in hun wei, net buiten het plangebied.
- e. Indieners stellen dat hun huis en grond minder waard wordt en verwijzen hierbij mede naar correspondentie over de WOZ-waarde. Indieners geven aan een planschadevergoeding te zullen aanvragen.
- f. Het uitzicht van indieners zal negatief veranderen.
- g. Indieners willen het bos ten oosten van hun perceel van de gemeente kopen en dit bij betrekken bij het uitkeren van een planschadevergoeding.
- h. Indieners ervaren overlast van sluipverkeer op de zandweg naast hun woning en missen in het plan de vermelding dat de zandweg wordt afgesloten voor verkeer uitgezonderd fietsers en voetgangers.
- i. Tot slot wijzen indieners erop dat er geen rekening is gehouden met effectafstanden van biovergister AGroGas, die is vergund op het bestaande bedrijventerrein Hofskamp-Oost II.

#### *reactie college*

- a. De plannen om in het betreffende gebied natuur te ontwikkelen en beheren moeten nog gemaakt worden. Indiener zal hier als direct aanwonende en beheerder van gronden zeker bij worden betrokken.
- b. Met de indieners wordt gesproken over de mogelijkheden voor voortgezet gebruik van de betreffende gronden.
- c. Bij aanleg van een nieuw bedrijventerrein in agrarisch gebied is onvermijdelijk sprake van verstoring en verdrijving van diersoorten. In het kader van het bestemmingsplan is een quick-scan natuurtoets uitgevoerd, waaruit naar voren is gekomen voor welke diersoorten de gevolgen nader onderzocht moest worden. Dit betreft de huismus, kerkuil, steenuil, kleine marterachtigen, steenmarter, vleermuizen en de poelkikker. Uit het aanvullend onderzoek naar deze soorten (met uitzondering van de steenuil, die nog niet is waargenomen, maar is 2021 wel nader wordt onderzocht) is gebleken dat het plangebied is aangewezen als functioneel leefgebied van de kerkuil, waardoor mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen. Het doel van deze maatregelen is om het verdwijnen van deze diersoorten uit het plangebied te voorkomen. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan in het noordelijke deel een gebied bestemd als 'natuur' in plaats van de huidige bestemming 'agrarisch' hiermee wordt ingezet op het beschermen en behouden van natuurwaarden en leefgebied.
- d. De betreffende wei is geen onderdeel van het plangebied. De aanwezigheid van de genoemde wilde orchideeën geeft wel een indicatie voor de mogelijke natuurontwikkeling op het tot 'Natuur' bestemde deel zoals voorgesteld in het bestemmingsplan.
- e. Zie beantwoording thema 2: Planschade
- f. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties zorgvuldig onderzocht welke oppervlakte nieuw bedrijventerrein noodzakelijk is om in de economische behoefte voor de komende jaren te voorzien. Uit ruimtelijk oogpunt is de beoogde locatie, direct aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein en de N318, de meest passende locatie. Het bestemmingsplan maakt hierdoor onvermijdelijk bebouwing mogelijk die van invloed is op het uitzicht van indieners. Daarbij geldt echter dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Gelet op de specifieke situatie van indieners geldt bovendien dat de gevolgen voor het uitzicht aanvaardbaar wordt geacht. Het bestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk op ca. 125 meter van het perceel van indieners. Daarnaast wordt het gebied tussen het perceel van indieners en het bedrijventerrein groen en/of met natuurwaarde ingevuld. Zoals in het antwoord onder a. weergegeven gaat de gemeente graag met indieners in overleg over de feitelijke invulling van het gebied. Tot slot behouden worden indieners in westelijke, noordelijke en oostelijke richting omringd door natuur of groen. In deze richtingen wordt een groen uitzicht behouden.
- g. Aankoop van eigendommen van de gemeente en het vergoeden van planschade zijn verschillende procedures. Indien er belangstelling is voor aankoop van gemeente-eigendommen kan daar altijd een verzoek voor worden ingediend bij het college van B&W. Dit wordt dan afzonderlijk beoordeeld.

- h. Een afsluiting van de betreffende zandweg is bespreekbaar voor de gemeente, omdat deze zandweg geen functie heeft (of hoeft te hebben) voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. Wel moet zorgvuldig worden beoordeeld op welke wijze deze afsluiting wordt uitgevoerd en wat dit betekent voor de bereikbaarheid van de aangrenzende percelen. De gemeente zal hierover op korte termijn contact opnemen met indieners. Een dergelijke afsluiting wordt daarnaast niet geregeld in een bestemmingsplan, maar in een afzonderlijk te nemen verkeersbesluit.
- i. Zie beantwoording thema 1: Effectafstanden biovergister AGroGas

#### *conclusie en voorstel college*

- a. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel gaat de gemeente zoals benoemd graag met indiener in overleg over de feitelijke invulling van de groene zone aan de noordzijde van het plangebied.
- b. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zal zoals benoemd met indiener worden gesproken over voortgezet gebruik van de grond.
- c en d. Deze onderdelen van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- e. Zie beantwoording thema 2: Planschade
- f. Zie het antwoord op onderdeel a.
- g. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel gaat de gemeente op korte termijn in gesprek met indieners over afsluiting van de zandweg.
- h. Zie beantwoording thema 1: Effectafstanden biovergister AGroGas

### **7. Maalderink & Lutke Willink, namens particulier. Ingekomen op 23 november 2020.**

#### *samenvatting zienswijze*

Voorafgaand aan de bezwaren merkt indiener op dat een aantal wijzigingen al is besproken met de verantwoordelijk wethouder. Voor zover aan wijzigingen tegemoet is gekomen dien de zienswijze te worden beschouwd als ingediend ter behoud van rechten.

- a. Indiener stelt dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van zijn woon- en leefomgeving. Het nieuwe bedrijventerrein bevindt zich op ca. 36 meter van de woning en de grond tussen de woning en het nieuwe bedrijventerrein kan worden gebruikt voor diverse voorzieningen ten behoeve van het bedrijventerrein. De woning wordt hierdoor onverkoopbaar.
- b. Indiener mist in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid, waarmee zijn woning kan worden omgezet naar bedrijventerrein. Dit om extra verkoopmogelijkheden te creëren.
- c. De afspraak over het behoud van zicht in westelijke/zuidwestelijke richting is volgens indiener onvoldoende gewaarborgd in het bestemmingsplan.
- d. Indiener vindt het onaanvaardbaar dat de bestemming 'Groen' en bijbehorende gebruiks- en bebouwingmogelijkheden doorloopt tot de gevel van indiener.
- e. Indiener verzoekt om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wanneer toch wordt besloten tot vaststelling verzoekt indiener om een grotere afstand (100 meter) te hanteren tussen de woning en het bedrijventerrein, een wijzigingsbevoegdheid op te nemen en de bestemming 'Groen' op minimaal 10 meter van de gebouwen van indiener te projecteren.

#### *reactie college*

- a. De woning van indiener bevindt zich inderdaad op korte afstand van het bedrijventerrein. Hier is rekening mee gehouden door nabij de woning bedrijven uit maximaal milieucategorie 3.1 toe te staan. Nu de woning van indiener direct naast de N318 is gelegen en zich daarmee bevindt in gemengd gebied, mag bij het bepalen van de vereiste afstand uit worden gegaan van een richtafstand van 30 meter. Aan die afstand wordt voldaan. Wat betreft de invulling van de bestemming 'Groen' wordt niet beoogd om nabij de woning diverse voorzieningen ten behoeve van het bedrijventerrein te realiseren. Er wordt daadwerkelijk een groene invulling beoogd. In het definitieve bestemmingsplan zal dit

planologisch worden geborgd door een bebouwingsvrije zone op te nemen die doorloopt tot 10 meter van het perceel van indiener. Daarnaast merkt indiener op dat zijn woning onverkoopbaar wordt. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van thema 2: Planschade.

b. Met indiener is inderdaad gesproken over de mogelijkheid tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, waarmee het woonperceel van indiener op termijn wordt toegevoegd aan het bedrijventerrein. Het is echter niet duidelijk waarom indiener dit van invloed acht op de verkoopmogelijkheden. Het college van B&W is namelijk niet verplicht om, na het in werking treden van het bestemmingsplan en al dan niet binnen een bepaalde termijn, daadwerkelijk gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast kan het perceel op een later moment ook met een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure (of wijziging van het dan geldende Omgevingsplan) een andere bestemming krijgen. Op dit moment wordt, door het vooralsnog ontbreken van concrete afspraken met indiener, geen aanleiding gezien een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

c. Indiener constateert terecht dat het bestemmingsplan niet uitsluit dat er binnen de bestemming 'Groen' beplanting of voorzieningen worden gerealiseerd die het door indiener gewenste uitzicht belemmeren. De gemeente heeft echter wel de intentie dit uitzicht voor indiener vrij te houden en zal dit naar aanleiding van de zienswijze planologisch borgen door beplanting tot 1 meter hoogte toe te staan en verder geen bebouwing mogelijk te maken binnen de zichtlijn.

d. Zie het antwoord onder a en c. De bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Groen' zullen worden beperkt naast het perceel van indiener.

e. Voor de gewenste grotere afstand van 100 meter tot het bedrijventerrein wordt geen aanleiding gezien. Er wordt voldaan aan de vereiste richtafstand vanuit milieuzonering. Ook is sprake van een groene zone tussen het perceel van indiener en het bedrijventerrein. Hierdoor worden de gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het uitzicht aanvaardbaar geacht.

Wat betreft het verzoek om de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar het antwoord onder b.

Wat betreft het op afstand projecteren van de bestemming 'Groen' wordt verwezen naar het antwoord onder a, c en d. Uit de zienswijze blijkt bovendien niet welke bestemming door indiener dan wel wordt beoogd op de eerste 10 meter vanaf zijn perceel. Een agrarische bestemming zou bijvoorbeeld geen zekerheid bieden op vrij uitzicht. De voorgestelde aanpassing van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Groen' naast het perceel van indiener biedt dat wel.

#### *conclusie en voorstel college*

a. In het definitieve bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Groen' naast de woning van indiener beperkt. Zie verder beantwoording thema 2: Planschade

b. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Zie het antwoord op onderdeel a.

d. Zie het antwoord op onderdeel a.

e. Zie het antwoord op onderdeel a. Het overige van dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### **8. Particulier. Ingekomen op 23 november 2020.**

#### *samenvatting zienswijze*

a. Indiëners wijzen erop dat er geen rekening is gehouden met effectafstanden van biovergister AGroGas, die is vergund op het bestaande bedrijventerrein Hofskamp-Oost II.

b. Indiëners moeten als gevolg van het plan hun monumentale boerderij gedwongen verkopen, wat zij als een groot (immaterieel) verlies ervaren. Indiëners hebben van burens begrepen dat personen die worden uitgekocht ruimschoots worden vergoed. Op dit moment zijn indiëners hierover in onderhandeling met de gemeente. Maar indiëners hebben daarbij wel hun bedenkingen.



- c. Indiëners vinden het erg dat de natuur wordt opgeofferd voor een bedrijventerrein met bijkomende gevolgen voor het verkeer, de luchtvervuiling en het uitzicht.
- d. Indiëners vinden het vreemd dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om hun monumentale boerderij te laten staan, terwijl zij van de grondverwerver die werkt in opdracht van de gemeente hebben begrepen dat dit niet meer aan de orde is.
- e. Tot slot verzoeken indiëners de honderd jaar oude notenboom achter hun woning te laten staan.

*reactie college*

- a. Zie beantwoording thema 1: Effectafstanden biovergister AGroGas
- b. Uiteraard is er begrip voor de grote impact die de beoogde uitkoop en verhuizing heeft op de persoonlijke situatie van indiëners. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties zorgvuldig onderzocht welke oppervlakte nieuw bedrijventerrein noodzakelijk is om in de economische behoefte voor de komende jaren te voorzien. Uit ruimtelijk oogpunt is de beoogde locatie, direct aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein en de N318, de meest passende locatie. Uitkoop van indiëners is daarom onvermijdelijk om te voorzien in voldoende ruimte voor bedrijvigheid in Varsseveld. Uiteraard wordt het proces met indiëners om elders te komen tot een passende vervangende woning en dit financieel goed af te wikkelen zo zorgvuldig mogelijk doorlopen.
- c. Hoewel er begrip is voor de waardering die indiëners hebben voor het huidige landschap, leidt het bestemmingsplan op basis van de hiervoor onder b. beschreven behoefte aan en locatiekeuze voor het bedrijventerrein onvermijdelijk tot het verdwijnen van het huidige agrarische gebied en een verandering van het uitzicht. Tegelijkertijd wil de gemeente wel graag investeren in het versterken van de natuurwaarden in het gebied aan de noordzijde, richting de Boven Slinge. Wat betreft de genoemde aspecten verkeer en luchtvervuiling is zorgvuldig onderzoek verricht. deze aspecten tasten het gebied niet onaanvaardbaar aan.
- d. In het bestemmingsplan is inderdaad niet specifiek geregeld dat de boerderijwoning van indiëners wordt afgebroken of behouden bij de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein. Hierover is nog geen definitief besluit genomen. Uit gesprekken met indiëners is gebleken dat zij wensen dat de boerderij na uitkoop in ieder geval niet meer opnieuw (door anderen) zal worden bewoond. In dat kader kan worden toegezegd dat de boerderij (bij behoud) hoogstens een andere functie krijgt ten behoeve van het bedrijventerrein. In alle andere gevallen wordt de boerderij gesloopt en niet meer (tussentijds) bewoond door anderen.
- e. Het behoud van de notenboom is opgenomen in het schetsboek voor het stedenbouwkundig plan. Of de boom ook daadwerkelijk behouden blijft, is afhankelijk van definitieve invulling van de betreffende kavel.

*conclusie en voorstel college*

- a. Zie beantwoording thema 1: Effectafstanden biovergister AGroGas
- b en c. Deze onderdelen van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- d. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt toegezegd dat de boerderij niet opnieuw zal worden bewoond na de beoogde uitkoop van indiëners.
- e. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**9. Stichtingen Leven met de Aarde en Behoud Kemnade en Waalse Water. Gevestigd op Warmseweg 22, 7075 EL in Etten. Ingekomen op 24 november 2020.**

*samenvatting zienswijze*

- a. Indiëner is verbaasd dat de gemeente meer bedrijventerrein wil aanleggen en roept op om te kiezen voor een compleet andere aanpak en in te zetten op een leefwijze die minder van de aarde vraagt. Daarbij verwijst indiëner onder andere naar de 17 SDG's (Sustainable Development Goals),

wereldovershootday, de filosofie van Arne Naess en het economische model bekend als Donut-economie. Ook pleit indiener ervoor om een basisinkomen in te voeren en gemeenschappelijk samen te werken, in plaats van het uitgeven van bouw kavels voor afzonderlijke bedrijven. In relatie tot het plangebied stelt indiener concreet voor dit in te zetten voor lokale voedselproductie op kleinschalige en natuur-inclusieve wijze.

b. In relatie tot de vormvrije m.e.r. merkt indiener op dat er niet alleen naar aanwezige waarden moeten worden gekeken, maar ook naar de potentie van het gebied.

c. Volgens indiener vindt natuurontwikkeling aan de noordzijde vanzelf plaats, indien daarvoor de juiste voorwaarden worden gecreëerd, zoals minder stikstof, vermesting, verdroging en versnippering.

d. Indiener vraagt zich af waarop het geschatte aantal van 1.000 – 1.500 arbeidsplaatsen is gebaseerd. Volgens indiener kunnen deze mensen mogelijk elders zinvoller werk doen en in dat kader vraagt indiener zich af welke bedrijven zich op het nieuwe bedrijventerrein willen vestigen.

e. Indiener wil weten welke kosten de gemeente maakt en of dat verantwoord is ten opzichte van andere uitgaven van de gemeente.

f. Wat betreft de Wauw-factor vraagt indiener hoe dit begrip wordt gespecificeerd en welke voorwaarden hiervoor zijn geformuleerd. Volgens indiener is deze factor niet te garanderen omdat bedrijven concurreren om de laagste kostprijs.

g. Inzake de behoefte aan het bedrijventerrein vraagt indiener naar de cijfers. Volgens indiener kunnen nog beschikbare bedrijventerreinen worden benut en kunnen volle bedrijventerreinen een wauw-factor bereiken door de inrichting aan te pakken.

h. Indiener vraagt zich af welke definitie van 'duurzaam' wordt gehanteerd.

i. Indiener vindt dat het landschap van iedereen is en pleit voor transparantie en samenspraak.

#### *reactie college*

a. De oproep van indiener om op een duurzame cq. ecologisch verantwoorde wijze met de aarde om te gaan wordt uiteraard ondersteund. Zo wordt ingezet op een grotendeels emissieloos bedrijventerrein in combinatie met natuurontwikkeling. Daarnaast worden bij de verdere uitwerking diverse uitgangspunten gehanteerd die in lijn zijn met de filosofie van indiener. Zo wordt ingezet op hernieuwbare energiebronnen, circulaire materiaalkeuzes en aandacht voor ecologische waarden en welzijn. Tegelijkertijd wordt ook het bieden van werkgelegenheid van belang geacht voor de welvaart en het welzijn van de mensen binnen en buiten Oude IJsselstreek. Realisatie van dit bedrijventerrein in de beoogde vorm draagt daaraan bij.

b. Bij de aanleg van dit nieuwe bedrijventerrein is de ambitie om ook een bijdrage te leveren aan landschap en natuur. Het bedrijventerrein wordt daarom ingepast naar aanleiding van de landschapsanalyse die is bijgevoegd bij de toelichting. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan in het noordelijke deel een gebied bestemd tot 'Natuur' in plaats van de huidige bestemming 'Agrarisch'. Hiermee wordt getracht natuurwaarden te beschermen en behouden voor de toekomst. Hoe dit gebied wordt ontwikkeld (of juist met rust wordt gelaten zodat de natuur zichzelf kan ontwikkelen) is onderdeel van de nadere uitwerking. Het noordelijke deel dat nu wordt bestemd als natuur is onderdeel van de Groene Ontwikkelingszone horend bij het Gelders Natuurnetwerk, specifiek het gebied Boven Slinge en Slangenburg. Benoemde potenties in dit gebied zijn onder andere de waterhuishouding, waardoor bijvoorbeeld soorten horend bij vochtige/natte graslanden of bossen zich kunnen ontwikkelen.

c. Zie het antwoord onder b.

d. Alle Achterhoekse gemeenten hebben samen met de provincie Gelderland het Regionaal Programma Werklocaties 2019-2023 opgesteld en vastgesteld. De bedoeling is dat hiermee op een duurzame wijze ruimte geboden kan worden aan de ontwikkeling van bedrijventerreinen om de economische dynamiek in de Achterhoek te faciliteren. Specifiek voor Oude IJsselstreek is daarin opgenomen dat de ontwikkeling van Hofskamp-Oost III noodzakelijk wordt geacht om ruimte te bieden aan de al sterk aanwezige maakindustrie in de gemeente die zich bovendien sterk ontwikkelt. De

maakindustrie heeft namelijk een werkgelegenheidsaandeel van ruim 21% in Oude IJsselstreek. Dat is fors hoger het regionale gemiddelde van 17% en het landelijke gemiddelde van 8% tot 9%. Met name in Varsseveld groeiden zowel de werkgelegenheid als de vraag naar grond voor bedrijfsuitbreidingen sterk. Om die economische dynamiek vast te houden, wordt de ontwikkeling van Hofskamp Oost III noodzakelijk geacht. Wat het geschatte aantal arbeidsplaatsen betreft geldt dat in het totale industriële cluster van Varsseveld meer dan 3.000 mensen werken. Daarbinnen werken op Hofskamp-Oost I en II samen nu ruim 1.100 mensen. Aangezien Hofskamp-Oost III qua omvang en focus gelijkwaardig is aan Hofskamp-Oost I en II samen, is de schatting van 1.000 – 1.500 arbeidsplaatsen, hoewel dat uiteindelijk ook van een aantal andere factoren afhankelijk is, logisch.

e. De grondexploitatie van het bedrijventerrein kent een sluitende exploitatie. Dat wil zeggen dat in de vast te stellen begroting de kosten en de uitgaven met elkaar in evenwicht zijn en dus niet tot een (financiële) belasting voor de gemeente zorgen.

f. In het proces naar het bestemmingsplan toe zijn hoge duurzaamheidsambities vastgesteld door de gemeenteraad. Met het vaststellen van deze ambities is richting gegeven aan toekomstige ruimtelijke en niet-ruimtelijke invulling. Niet alles kan vooraf worden vastgelegd om de ambities te garanderen. Waar dit wel kan gebeurt dat uiteraard wel. Zo wordt het beeldkwaliteitsplein tegelijkertijd met vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd aan de welstandsnota, waarmee deze naast een inspiratiedocument ook een toetsingskader vormt bij vergunningverlening voor bouwende partijen. Daarnaast is bij de invulling van het bestemmingsplan rekening gehouden met de verschillende duurzaamheidsthema's. De groene wegenstructuur en de groenontwikkeling aan het noorden van het terrein zijn hier uitwerkingen van. Tevens worden ondernemers in dit proces in een vroeg stadium meegenomen zodat er een gezamenlijk beeld en eigenaarschap ontstaat over de uitstraling. Met de wow-factor wordt gerefereerd aan het totaal van bovenstaande onderdelen.

g. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties zorgvuldig onderzocht welke oppervlakte nieuw bedrijventerrein noodzakelijk is om in de economische behoefte voor de komende jaren te voorzien. Daarbij is ook rekening gehouden met de bezetting van bestaande bedrijventerreinen en de mogelijkheid tot bedrijfsverplaatsing. Voor de korte termijn is behoefte aan 10 hectare nieuw bedrijventerrein en op de lange termijn (vanaf 2023 t/m 2030) 30 tot 50 hectare. In de bijlagen 3 en 4 bij de plantoelichting is dat nader onderbouwd met rapportages.

h. Zie onder ander het antwoord onder f. In de context van Hofskamp-Oost III betekent duurzame ontwikkeling verder dat op een zorgvuldige manier te werk wordt gegaan waarbij zoveel als mogelijk bestaande kwaliteiten van het milieu worden behouden. Uitputting van bronnen wordt voorkomen en versterking van fysieke kwaliteiten van het milieu wordt tegengegaan. De gemeente volgt in de nadere uitwerking ook de drie pijlers die de provincie heeft vastgesteld in het Regionaal Programma Werklocaties om tot een toekomstbestendig bedrijventerrein te komen: duurzaam & gezond, fysiek-ruimtelijk en sociaal-economisch. Tot slot draagt het opgenomen stikstofdepositieplafond uiteraard wel bij aan een duurzame ontwikkeling, vanwege het stimulerende effect daarvan op het gebruik van duurzame energie.

i. Uiteraard is het van belang om plannen zoveel mogelijk samen met inwoners, bedrijven en andere betrokkenen te ontwikkelen. Voor dit plan is ervoor gekozen om in deze fase voornamelijk af te stemmen met ondernemers, omdat zij het bedrijventerrein uiteindelijk in gebruik gaan nemen. Daarnaast zijn persoonlijke gesprekken gevoerd met omwonenden van het plangebied, zodat ook hun ideeën en wensen konden worden opgehaald. Ook bij de nadere uitwerking, na het vaststellen van het bestemmingsplan, is ruimte voor participatieve processen. Bijvoorbeeld bij de inrichting van het noordelijke deel waar natuurontwikkeling zal plaatsvinden. In het algemeen geldt dat het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van een plan iedereen te laten meedenken en meebepalen. De bestemmingsplanprocedure biedt echter wel de mogelijkheid aan een ieder om zijn zienswijze over het plan kenbaar te maken. Daarmee zijn transparantie en samenspraak voldoende gewaarborgd.

*conclusie en voorstel college*

a t/m i. Deze onderdelen van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**10. Gelderse Natuur en Milieufederatie. Gevestigd op Oude Kraan 72, 6811 LL in Arnhem. Ingekomen op 26 november 2020 (pro-forma) en 10 december 2020 (inhoudelijk).**

*samenvatting zienswijze*

a. Indiener constateert dat de bron van de Seesinkbeek midden in het plangebied ligt. Concreet stelt indiener dat effecten als gevolg van bemaling en ontwatering onderbelicht zijn. Uitgangspunt moet zijn dat water wordt geborgen in plaats van afgevoerd, bronbemaling niet moet worden toegestaan en er een verbod moet zijn op ondergronds bouwen en het uitvoeren van diepere graafwerkzaamheden.

Volgens indiener is de vraag of het gebied door de hydrologie wel geschikt is voor een bedrijventerrein.

b. Wat betreft landschap beschrijft indiener diverse kenmerken van het plangebied met een bijzondere waarde, zoals eenmansesjes en landschapsstructuren in de vorm van groenopstanden, steilrandjes en zandpaadjes. Het gebied Hofskamp is door Stichting Achterhoek weer Mooi aangewezen als landschapsmonument. Indiener ziet, wat betreft het deel van het plangebied dat wordt ontwikkeld tot bedrijventerrein, niet in hoe de landschapskwaliteiten en kansen zijn vertaald in het bestemmingsplan. Volgens indiener verdwijnt een fraai landelijk gebied door de geplande bebouwing. Voorwaarden om lichtvervuiling te beperken/voorkomen ontbreken volgens indiener.

c. Indiener stelt dat het plangebied een relatief hoge ecologische waarde heeft. De zienswijze bevat een opsomming van bijzondere flora en fauna die zijn waargenomen. Concreet constateert indiener dat het natuuronderzoek zich beperkt tot een quickscan met een summiere veldtoets. Indiener stelt in dat kader dat nog niet is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is gelet op de Wet Natuurbescherming.

d. Met betrekking tot de natuurbestemming nabij de Boven Slinge vindt indiener het positief dat de ecologische verbindingszone (EVZ) hiermee beter wordt geborgd. Het huidige extensieve gebruik en beheer van de betreffende agrarische gronden kan daarmee niet meer worden omgezet naar intensiever gebruik. Wel pleit indiener voor ervoor om substantieel hectares toe te voegen aan de EVZ vanwege de ruimtelijke impact van het bedrijventerrein. In dat kader stelt indiener dat het voor de hand ligt de als 'groen' bestemde zone direct ten noorden van het bedrijventerrein toe te voegen aan de EVZ.

e. Indiener ziet graag dat het plan meer natuur- en landschapsinclusief wordt. Hierbij noemt indiener onder andere maatregelen die bijdragen aan verblijf en beschutting voor diersoorten, het zorgvuldig inpassen van natte elementen en het rekening houden met cultuurhistorische elementen.

f. Indiener stelt dat de geraamde behoefte uit het Regionaal Programma Werklocaties onzeker is gelet op de gehanteerde groeiscenario's. Volgens indiener gaat het definitief reserveren van een oppervlakte tot 50 hectare een stap te ver en valt daarmee ook de druk op revitalisering en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen weg. Concreet stelt indiener dat er vanuit duurzaam ruimtegebruik eerst een beperking tot 10 hectare in het bestemmingsplan moet worden opgenomen, met een wijzigingsbevoegdheid om deze oppervlakte later te vergroten.

g. Indiener ziet graag een antispeculatiebeding opgenomen in het plan om speculatie met bijbehorende gevolgen voor de prijzen, ruimteclaims en druk op nieuw uit te geven terreinen te voorkomen.

h. Indiener constateert dat duurzaamheid op het gebied van materiaalkeuze, energie, gedeelde voorzieningen en mobiliteit niet zijn geborgd in het bestemmingsplan en verzoekt dit wel op te nemen in het plan. Onder meer door zonnepanelen op daken verplicht te stellen en duurzame bedrijven een voorkeursbehandeling te geven.

i. Indiener wijst op de geplande biovergister AGroGas op bedrijventerrein Hofskamp-Oost II, aangrenzend aan het plangebied. Indiener vindt grootschalige mestverwerking geen duurzame oplossing. Volgens indiener kan Hofskamp-Oost III geen goedkeuring krijgen zolang de biovergister mogelijk is, gelet op risico's voor mens en milieu.

j. Wat betreft het stikstofonderzoek stelt indiener dat wordt uitgegaan van een onjuiste referentiesituatie door het beweiden en bemesten mee te nemen. Hierdoor wordt volgens indiener onterecht gesteld dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Daarom is volgens indiener een passende beoordeling en me.r. nodig.

*reactie college*

a. Bij aanvang van het onderzoek werd inderdaad verondersteld dat er een bron in het gebied aanwezig zou zijn. Tijdens het veldwerk is daar naar gezocht, maar de bron is niet gevonden. Dit staat ook vermeld in paragraaf 2.5 van de watertoets. Waarschijnlijk ligt er wel een bron net ten oosten van het plangebied. Er ligt in ieder geval niet een permanente bron binnen het plangebied die de Seesinkbeek voedt, dan zou dit zijn waargenomen. Indiëners beschrijven verder ook de regionale kwel- en grondwaterstroming, deze voedt inderdaad het bekenstelsel. Dit betreft echter een regionale stroming, die wordt niet aangetast door het plan. Ten opzichte van verdroging is er geen risico. Het regenwater wordt geborgen en geïnfiltreerd in het plangebied door toepassing van wadi's en infiltratievoorzieningen. Mocht niet al het water infiltreren, dan wordt er vertraagd afgevoerd via de 'landelijke afvoernorm'. Dit zorgt ervoor dat de vertraagde afvoer niet groter is dan dat er natuurlijk zou worden afgevoerd via het oppervlaktewater. Daarmee wordt er hydrologisch neutraal ontwikkeld. De beschrijving van drie verschillende watersystemen duidt erop dat de watergangen rondom het plangebied in drie richtingen afstromen. Op het oppervlaktewatersysteem en de afvoer hebben de plannen geen invloed.

Wat betreft grondwaterbemaling geldt dat dit aspect niet wordt geregeld in het bestemmingsplan. Mocht een bemaling nodig zijn, dan heeft het waterschap daar regels voor (in de keur), om al dan niet een vergunningaanvraag of melding te doen. Bij bezwaar tegen die regels of bezwaar op een melding/vergunningaanvraag van een bronbemaling in het plangebied, kan daar op dat moment bij het waterschap op gereageerd worden. Tot slot is permanente bemaling, om bv kelders droog te houden, niet toegestaan.

b. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties zorgvuldig onderzocht welke oppervlakte nieuw bedrijventerrein noodzakelijk is om in de economische behoefte voor de komende jaren te voorzien. Uit ruimtelijk oogpunt is de beoogde locatie, direct aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein en de N318, de meest passende locatie. Hoewel er begrip is voor de waardering die indiener heeft voor het huidige landschap, leidt het bestemmingsplan op basis van de hiervoor beschreven behoefte aan het bedrijventerrein onvermijdelijk tot het verdwijnen van het huidige agrarische gebied en enkele kenmerken van bijzondere waarde. Het plan bevat echter wel de ambitie om een bedrijventerrein met een groene en hoogwaardige uitstraling te realiseren. Dit is vastgelegd in de stedenbouwkundige opzet en het beeldkwaliteitsplan. Tot slot wordt gelijktijdig met het plan voor het bedrijventerrein geïnvesteerd in behoud en ontwikkeling van de EVZ nabij de Boven Slinge.

c. Indiener constateert terecht dat het natuuronderzoek in het ontwerpbestemmingplan nog onvolledig was. Inmiddels is er voor diverse soorten aanvullend natuuronderzoek verricht, waarbij in beeld is gebracht onder welke voorwaarden het plan uitvoerbaar is in het kader van de Wet Natuurbescherming. Aanvullend onderzoek naar de steenuil zal in 2021 nog plaatsvinden, vooruitlopend daarover kunnen en zullen alvast maatregelen door deze soort worden genomen.

d. Het is goed om te constateren dat de opgenomen bescherming van de EVZ nabij de Boven Slinge door de bestemming 'Natuur' door indiener wordt gewaardeerd. Wat betreft de als 'Groen' bestemde zone direct ten noorden van het bedrijventerrein geldt dat bij de nadere uitwerking van dat gebied zeker zal worden gekeken naar samenhang en kansen om de EVZ als geheel te versterken. Een natuurbestemming op deze groene zone is echter (nog) niet passend, omdat niet zeker is dat het accent is dit gebied ook op natuurlijke waarden komt te liggen.

e. Uiteraard wordt de wens van indiener om het bedrijventerrein zoveel mogelijk natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen onderschreven. Het bestemmingsplan is echter niet het juiste

instrument om de maatregelen die indiener noemt in vast te leggen. Het bestemmingsplan is namelijk gebaseerd op toelatingsplanologie. Ook past het detailniveau van de genoemde maatregelen niet in het bestemmingsplan. Bij de realisatie van het bedrijventerrein zal zeker aandacht worden besteed aan natuur- en landschapsinclusieve aanleg. Ook bij de uitgifte aan bedrijven wordt natuurinclusief bouwen gestimuleerd. Er wordt graag ingegaan op het aanbod van indiener om daarover nader in gesprek te gaan.

f. In het Regionaal Programma Werklocaties is gekeken naar hoge en lage conjunctuurscenario's voor middellange en lange termijn. Dat moet ook, omdat de ontwikkeling van een bedrijventerrein ook voor de middellange tot lange termijn is. Vandaar dat de plannen voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen vanuit Varsseveld oostwaarts in de richting van Aalten al uit de jaren '90 dateren. Dat is ook steeds in zowel provinciale als gemeentelijke plannen vastgelegd. Juist om de ruimtelijke ordening zowel kwantitatief als kwalitatief vorm te geven. Vanuit die optiek is ook de opmerking in het RPW gemaakt dat er op de lange termijn gekeken moet worden naar in totaal 50 hectare. Van die 50 hectare wordt aangeraden om nu al te beginnen met het ontwikkelen van 35 hectare bruto op Hofskamp Oost III. Economisch zijn er altijd pieken en dalen, zoals nu met de coronacrisis. De vraag is echter allereerst op welke economische sector de coronacrisis effect gaat hebben. Dat is in 2020 vooral op sectoren als toerisme, horeca en kunst en cultuur geweest. De maakindustrie ondervindt er over de hele linie bezien op dit moment maar zijdelings last van. Bovendien gaat het in het RPW niet om de conjuncturele schommelingen, maar om de trend over een langere periode. Die is voor Oude IJsselstreek en Varsseveld in het bijzonder als positief gewaardeerd. Zowel in het lage als in het hoge groeiscenario wordt er uitgegaan van groei en dus een vraag naar ruimte. Die ruimte is alleen beschikbaar op het nieuwe bedrijventerrein Hofskamp Oost III, omdat alle andere bedrijventerreinen in Oude IJsselstreek zo goed als uitverkocht zijn. Dat is met name te danken aan de sterke ontwikkeling die de maakindustrie in de regio en dan vooral in Varsseveld doorgemaakt heeft. Vandaar dat er binnen het RPW ingezet moet worden op het werkmilieu maakindustrie voor het nieuwe bedrijventerrein. Concreet is op basis van een aantal onderdelen binnen het RPW sterk geadviseerd om een nieuw bedrijventerrein in Varsseveld te ontwikkelen

a) Grondverkoop. De gronden op de bestaande bedrijventerreinen in Oude IJsselstreek zijn bijna allemaal verkocht. Naar de resterende gronden is veel vraag. Die vraag wordt concreet omgezet in reserveringen, opties en uiteindelijk ook verkopen. Daaruit blijkt dat er een vraag is vanuit de markt en het aanbod aan gronden heel beperkt is. Zelfs op andere bestaande en volgebouwde bedrijventerreinen in de gemeente Oude IJsselstreek is er vanuit het bedrijfsleven vraag naar uitbreidingsmogelijkheden. De druk op revitalisering van bestaande bedrijventerreinen blijft en is daarom ook opgenomen in het RPW. De gemeente Oude IJsselstreek heeft in haar begroting ook aangegeven hier voor de komende jaren financiën aan te besteden. Het bieden van uitbreidingsruimte is dus, ondanks revitalisering, alleen maar te realiseren via een nieuw bedrijventerrein. Dit is overigens een beeld dat in de hele Achterhoek te zien is (en dus kunnen bedrijven ook niet uitwijken naar een andere gemeente als ze dat al willen), maar volgens het RPW specifiek voor Varsseveld geldt.

b) Groei werkgelegenheid. In de afgelopen jaren is de werkgelegenheid in Varsseveld met liefst 22% gegroeid. Daarmee behoort Oude IJsselstreek tot de top 3 gemeenten in Gelderland met de sterkste werkgelegenheidsgroei. Dat geeft een beeld over de economische dynamiek van de afgelopen jaren.

c) Bedrijven in Varsseveld behoren landelijk tot de innovatieve koplopers. Er zijn bovengemiddeld veel bedrijven in Varsseveld die op allerlei terreinen tot de innovatieve top van Nederland horen op het gebied van duurzame productie, robotisering en digitalisering. Denk aan 247Tailorsteel en Van Raam. Deze bedrijven hebben als gevolg van toenemende duurzame productie, robotisering en digitalisering meer ruimte nodig.

Door al deze factoren te combineren en ruimtelijk op één plek in te passen, ontstaat juist duurzaam ruimtegebruik voor economische dynamiek.

g. Het standpunt van indiener wordt onderschreven. Het gevraagde antispeculatiebeding maakt nu al onderdeel uit van de algemene uitgiftevoorwaarden van Oude IJsselstreek die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze bepaling is toegepast bij de uitgifte van de huidige nieuwbouwkavels en dit zal ook bij de uitgifte van de kavels op Hofskamp-Oost III/Het VIP gebeuren.

h. In het proces naar het bestemmingsplan toe zijn hoge duurzaamheidsambities vastgesteld door de gemeenteraad. Met het vaststellen van deze ambities is richting gegeven aan toekomstige ruimtelijke en niet-ruimtelijke invulling. Niet alles kan vooraf worden vastgelegd om de ambities te garanderen. Waar dit wel kan gebeurt dat uiteraard wel. Zo wordt het beeldkwaliteitsplein tegelijkertijd met vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd aan de welstandsnota, waarmee deze naast een inspiratiedocument ook een toetsingskader vormt bij vergunningverlening voor bouwende partijen. Daarnaast is bij de invulling van het bestemmingsplan rekening gehouden met de verschillende duurzaamheidsthema's. De groene wegenstructuur en de natuurontwikkeling in het noorden van het plangebied zijn hier uitwerkingen van. Tot slot worden ondernemers in dit proces in een vroeg stadium meegenomen.

Wat betreft het bestemmingsplan geldt dat het daarin opnemen van concrete bepalingen cq. verplichtingen over zaken als energie, mobiliteit, materiaalkeuze en gedeelde voorzieningen niet passend of toegestaan is. Het bestemmingsplan gaat uit van toelatingsplanologie. Wat betreft zonnepanelen geldt dat via stedenbouwkundige bepalingen de randvoorwaarden hiervoor kunnen worden gecreëerd (bijvoorbeeld door bepalingen over dakoriëntatie). Nu de gebouwen op het bedrijventerrein overwegend een plat dak zullen krijgen, wordt daarvoor geen aanleiding gezien. Tot slot draagt het opgenomen stikstofdepositieplafond uiteraard wel bij aan een duurzame ontwikkeling, vanwege het stimulerende effect daarvan op het gebruik van duurzame energie.

i. De PR10-6 contour wordt in het vast te stellen bestemmingsplan alsnog opgenomen, zie ook de thematische beantwoording over AGroGas. De realisatie van het bedrijventerrein Hofskamp-Oost III staat hiermee echter niet ter discussie, omdat de contour gelegen is op de gronden van AgroGas zelf dan wel op een klein gedeelte van de naastgelegen kavel op het bestaande bedrijventerrein Hofskamp-Oost II. De contour strekt zich niet uit over de gronden van Hofskamp-Oost III en vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein. Wat betreft het standpunt van indiener over grootschalige mestvergisting en de noodzaak van een transitie naar een natuurinclusieve kringloop landbouw geldt dat deze ter kennisgeving wordt aangenomen. AGroGas beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning en is daarmee gerechtigd om te starten met de realisatie van de vergister.

#### *conclusie en voorstel college*

a en b. Deze onderdelen van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Het aanvullend natuuronderzoek wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

d t/m h. Deze onderdelen van de zienswijze leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Wel gaat de gemeente met betrekking tot natuur- en landschapsinclusief bouwen graag in gesprek met indiener om de mogelijkheden in de realisatiefase te bespreken.

i. Zie beantwoording thema 1: Effectafstanden biovergister AGroGas.

#### **G. Overzicht wijzigingen n.a.v. de zienswijzen**

Voor de volledigheid wordt hieronder een overzicht gegeven van alle wijzigingen aan het bestemmingsplan als gevolg van de zienswijzen.

- De plaatsgebonden risicocontour van AGroGas en een verantwoording van het groepsrisico worden opgenomen.
- Paragraaf 4.5 van de plantoelichting (Bedrijven en milieuzonering) wordt uitgebreid met een onderbouwing dat het bedrijventerrein bestaande bedrijven niet hindert of beperkt.

- Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt aangepast met betrekking tot de gehanteerde oppervlakte voor emissie van fijnstof.
- In het definitieve bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Groen' naast de woning Aaltenseweg 105 beperkt.
- Het aanvullend natuuronderzoek wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

#### **H. Ambtshalve wijzigingen**

Naast genoemde wijzigingen als gevolg van de zienswijzen wordt ook aanleiding gezien voor enkele ambtshalve wijzigingen. Dit betreffen uitsluitend wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeksrapporten.

- Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een nieuwe versie van de Aerial Calculator (2020) uitgebracht. Het onderzoek naar stikstofdepositie is met deze nieuwe versie geactualiseerd. Dit heeft niet geleid tot andere conclusies.
- In de onderzoeken naar stikstofdepositie en luchtkwaliteit wordt verwezen naar een wijzigingsbevoegdheid om bedrijven met stikstofemissie toe te staan. Dit betreft echter een afwijkingsbevoegdheid. Dit is aangepast in beide rapporten.
- Het akoestisch onderzoek is aangepast omdat de gehanteerde milieucategorieën in het onderzoek enigszins afwijken van de grenzen van de diverse milieucategorieën op de verbeelding van het bestemmingsplan. In het aangepaste onderzoek komen beide overeen. Dit heeft niet geleid tot andere conclusies.
- In de notitie Verkeer is toegelicht dat nadere tellingen niet zijn uitgevoerd, omdat de spreiding van het verkeer onvoldoende representatief is als gevolg van de Corona-maatregelen. De gehanteerde aannames gaan echter voldoende uit van een worst-case scenario en/of een aannemelijke verdeling van het verkeer.
- De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek op de onbebouwde agrarische percelen zijn toegevoegd. Dit onderzoek laat geen beperkingen zien voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
- Het schetsboek stedenbouwkundig plan is aangepast wat betreft de invulling van de groene zone aan de noordzijde van het bedrijventerrein. Hier werd eerst waterberging voorzien in de vorm van een plas. Een groene invulling is echter ook mogelijk.
- Het beeldkwaliteitsplan is op enkele onderdelen aangepast.