

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING 2^e FASE

BESLUIT ALS BEDOELD IN ARTIKEL 2.1 EERSTE LID ONDER a EN c, ARTIKEL
2.5 VAN DE WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

ONTWERPBESLUIT INTREKKING OMGEVINGSVERGUNNING 2^e FASE d.d. 28 februari 2019 KENMERK 2019/0056954

BESLUIT ALS BEDOELD IN ARTIKEL 2.33 TWEEDE LID ONDER b VAN DE WET
ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

Naam bedrijf: JALO Biopellets B.V.
Adres locatie: Darwin 17 te Almelo
Datum ontwerpbesluiten: 9 december 2019
Kenmerk: Z2019-ODT-000089

OD Twente
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo
Postbus 499
7600 AL Almelo

KVK 71101241
BTW NL858579509B01
IBAN NL48 BNGH 028 5175 416
BIC BNGHNL2G

Inhoud

1	BESLUITEN	4
1.1	ONDERWERP	4
1.2	BESLUITEN	4
1.3	ONDERTEKENING EN VERZENDING	6
1.4	RECHTSMIDDELEN	7
2	VOORSCHRIFTEN VOOR HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	8
2.1	ALGEMEEN	8
2.2	BODEM	8
2.3	IN TE DIENEN BOUWKUNDIGE EN CONSTRUCTIEVE GEGEVENS EN BESCHEIDEN	9
2.4	OVERIGE IN TE DIENEN GEGEVENS EN BESCHEIDEN	9
2.5	BRANDVEILIGHEID	9
2.6	MELDINGSPLICHT	10
3	PROCEDURELE OVERWEGINGEN	11
3.1	GEGEVENS AANVRAGER	11
3.2	PROJECTBESCHRIJVING	11
3.3	VERGUNNINGSITUATIE	11
3.4	BEVOEGD GEZAG	12
3.5	VOLLEDIGHEID VAN DE AANVRAAG	12
3.6	PROCEDURE	12
3.7	ADVIES	12
4	INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN BOUWEN	14
4.1	ALGEMEEN	14
4.2	TOETSING	14
4.3	CONCLUSIE	16
5	OVERWEGINGEN VOOR DE ACTIVITEIT AFWIJKEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN	17
5.1	INLEIDING	17
5.2	TOETSING	17
5.3	CONCLUSIE	19
6	OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT HET INTREKKEN VAN EEN VERGUNNING	21

6.1	INLEIDING.....	21
6.2	VERZOEK TOT INTREKKING	21
6.3	CONCLUSIE	21

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing

1 BESLUITEN

1.1 Onderwerp

Op 10 september 2019 heeft Lassche Bouwregisseurs B.V., als gemachtigde namens JALO Biopellets B.V., een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een inrichting voor het vervaardigen van biopellets op het perceel Darwin 17 te Almelo.

U heeft ons verzocht om een vergunning te verlenen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a (bouwen) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Omdat de aanvraag strijdigheden bevat met het vigerende bestemmingsplan wordt deze op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo tevens aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning voor de activiteit “planologisch strijdig gebruik” als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo.

De omgevingsvergunning wordt in twee fasen aangevraagd (artikel 2.5 Wabo). Deze aanvraag betreft de 2^e fase omgevingsvergunning. Op 28 februari 2019 is een 1^e fase omgevingsvergunning afgegeven (kenmerk 2019/0057282). Deze 1^e fase betrof een revisievergunning voor de activiteit “Milieu”.

Voor de 2^e fase omgevingsvergunning is al eerder een besluit afgegeven op 28 februari 2019 (kenmerk 2019/0056954). Omdat hiervoor de verkeerde voorbereidingsprocedure is doorlopen en omdat door voortschrijdend inzicht het plan op een aantal punten is aangepast, heeft de aanvrager op 10 september 2019 een verzoek gedaan om de omgevingsvergunning 2^e fase van 28 februari 2019 (kenmerk 2019/0056954) in te laten trekken.

1.2 Besluiten

Wij zijn voornemens te besluiten gelet op de overwegingen die zijn genomen in deze vergunning en gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, artikel 2.5 en artikel 2.33, tweede lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- I. De op 28 februari 2019 verleende 2^e fase omgevingsvergunning met kenmerk 2019/0056954 in te trekken.
- II. De 2^e fase omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een inrichting voor het vervaardigen van biopellets op het perceel Darwin 17 te Almelo.

- III. Dat de volgende delen van de aanvraag onderdeel uitmaken van de nieuwe omgevingsvergunning 2^e fase:

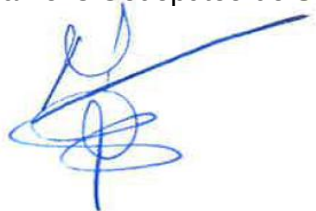
Document	Toegevoegd op
Tekening weegbrug	09-11-2019
Documentatie weegbrug	09-11-2019
D2-08 Technisch blad Silos	09-11-2019
D2-07 Technisch blad CO2-tanks	09-11-2019
D2-06 Technisch blad Ketelhuis	09-11-2019
D2-05a Technisch blad 1 kantoor - hal	09-11-2019
D2-05b Technisch blad 2 kantoor - hal	09-11-2019
D2-04 Technisch blad stoomdroger	09-11-2019
D2-03 Technisch blad Droge reiniging	09-11-2019
18-319-a constructief uitgangspuntendocument indiening	09-11-2019
18-319 DO-10 ketelhuis-gevels 2019-11-08	09-11-2019
18-319 DO-09 ketelhuis-dak 2019-11-08	09-11-2019
18-319 DO-08 ketelhuis-fundering-bgg 2019-11-08	09-11-2019
191018 Documentatie betonsilo	18-10-2019
191018 Verzoek later aan te leveren gegevens	18-10-2019
191018a Sit-05 Aanzichten 3D	18-10-2019
191018b Sit-03 Situatie 3D	18-10-2019
191018b Sit-04 Situatie 3D	18-10-2019
191018c Sit-01 Situatie	18-10-2019
191018c Sit-02 Situatie brandweer	18-10-2019
191018c Ter-01 Terreininrichting	18-10-2019
Publiceerbare aanvraag	10-09-2019
190904 Wijzigingen documentenlijst Jalo	10-09-2019
190904 motivatie wijzigingen	10-09-2019
181207 DO-01 Open loods	10-09-2019
190904 DO-08 Pelletsilos	10-09-2019
190904 DO-06a Ketelhuis - gevels	10-09-2019
190904 DO-06 Ketelhuis - plattegronden en doorsneden	10-09-2019
190904 DO-04 Stoomdroger	10-09-2019
190904 BB-berekeningen	10-09-2019

190104a D2-01 Technisch blad open loods	10-09-2019
190104 Principe details	10-09-2019
190104 MPG-nieuwbouw-kantoor-jalo-biopellets	10-09-2019
181207 Ontwerpnota	10-09-2019
181207 EPC-berekening	10-09-2019
181207 DO-03 Gebouw voor droge reiniging	10-09-2019
180907 materialen lijst	10-09-2019
190904 DO-08_Pelletsilos	10-09-2019
18-319 DO-07 droge-reiniging-gevels 2018-09-28	10-09-2019
18-319 DO-06 droge-reiniging-plattegronden 2018-09-28	10-09-2019
18-319 DO-05 hal-kantoor-gevels 2018-09-28	10-09-2019
18-319 DO-04 hal-kantoor-dak 2018-09-28	10-09-2019
18-319 DO-03_hal-kantoor-fundering-bgg 2018-09-28	10-09-2019
18-319 DO-02 loods-gevels 2018-09-28	10-09-2019
18-319 DO-01 loods-plattegronden 2018-09-28	10-09-2019

- IV. Aan deze vergunning voorschriften te verbinden die zijn opgenomen in het hoofdstuk "Voorschriften voor het (ver)bouwen van een bouwwerk".

1.3 Ondertekening en verzending

Almelo, 9 december 2019,
Namens Gedeputeerde Staten van Overijssel,



Ir. J.W. Strebus
Directeur Omgevingsdienst Twente

Deze ontwerpbesluiten zijn verzonden aan de aanvrager.

Een afschrift van deze ontwerpbesluiten zijn verzonden aan:

- Waterschap Vechtstromen
- Gemeente Almelo
- Lassche Bouwregisseurs B.V., lassche@lasschebouwregisseurs.nl

1.4 Rechtsmiddelen

Deze ontwerpbesluiten worden bekendgemaakt door toezending aan de aanvrager. Daarnaast wordt een kennisgeving gepubliceerd op www.overheid.nl/overuwbuurt. De aanvraag en de ontwerpbeschikkingen met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 12 december 2019 ter inzage gelegd. Een ieder kan gedurende zes weken na de start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij het college van Gedeputeerde Staten van Overijssel, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle of via info@odtwente.nl.

2 VOORSCHRIFTEN VOOR HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

2.1 Algemeen

2.1.1

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Almelo en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

2.1.2

Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

2.1.3

Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

2.1.4

De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

2.1.5

Er dient voortijdig contact opgenomen te worden met de gemeente Almelo (algemeen telefoonnummer: 0546-541111) voor wat betreft de aanleg van de uitweg/inrit, de eventuele transportroute, het eventueel afzetten van de openbare ruimte (de heer B. Albers) en het aansluiten op de riolering (de heer C. Borninkhof).

2.1.6

Binnen 6 maanden na in werking treden van de omgevingsvergunning moet de vergunninghouder in overleg met de stadsbouwmeester van Almelo en de stedenbouwkundig supervisor van het XL – Businesspark een plan opstellen waarin aandacht wordt besteed aan de aanplant van bomen en/of struiken, de verlichting van de loodsen, een passend terrein- en inrichtingsplan, de naams-aanduiding/reclame kenmerken van het bedrijf en het voorzien van de open loods langs de Doorbraak van een gras- of vegetatiedak. Het plan moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

2.2 Bodem

2.2.1

De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond kan op het eigen terrein worden verwerkt.

2.2.2

De bij de bouwwerkzaamheden vrijkomende grond is geschikt voor hergebruik binnen de gemeente Almelo. De aanvrager dient aan te geven waar de vrijkomende grond zal worden hergebruikt. Dit dient vijf dagen van te voren te worden gemeld bij de Omgevingsdienst Twente via info@odtwente.nl.

2.2.3

Van de afgevoerde grond dient een registratie te worden bijgehouden. Op verzoek van de toezichthouder van de Omgevingsdienst Twente dient de registratie aan hem te worden overgelegd.

2.3 In te dienen bouwkundige en constructieve gegevens en bescheiden

2.3.1

Binnen 3 maanden na in werking treden van de vergunning moeten de volgende bescheiden ter goedkeuring worden ingediend bij het bevoegde gezag via info@odtwente.nl:

1. Alle noodzakelijke (bouwkundige en constructieve) informatie van de bouwwerken géén gebouw zijnde (silo's, schoorsteen, opslag vloeibare CO₂, de betonnen of stalen silo, de stoomdroger en de weegbruggen).

2.4 Overige in te dienen gegevens en bescheiden

2.4.1

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende bescheiden ter goedkeuring worden ingediend bij het bevoegde gezag via info@odtwente.nl :

1. Definitieve gewichtsberekening, dimensioneringsberekening en stabiliteitsberekening met volledige integratie van de brandwerendheidseisen;
2. Rapport definitief geotechnisch onderzoek en geotechnisch advies;
3. Detailberekeningen en –tekeningen betonconstructies;
4. Detailberekeningen en –tekeningen staalconstructies inclusief verankeringen en verbindingen.

2.5 Brandveiligheid

2.5.1

Uiterlijk 4 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende bescheiden ter goedkeuring worden ingediend bij het bevoegde gezag via info@odtwente.nl :

1. Een nadere uitwerking van de doorsnede tekeningen en detailleringen waarop eenduidig de WBDBO eisen per gebouw/bouwwerk zijn aangegeven;
2. Borging van de WBDBO tussen ruimtenummer 1.003 (natte spaanders) en de open loods (ter plaatste van lopende band door een brandscheiding).

2.6 Meldingsplicht

2.6.1

De volgende werkzaamheden moeten aan het bevoegd gezag worden gemeld via info@odtwente.nl:

Werkzaamheid	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Aanvullen van de grond	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Grondverbeteringswerkzaamheden	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Leggen van de fundering	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Storten van beton	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Gereedkomen van rioleringsputten en van grond- en huisaansluitleidingen*	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Einde van de werkzaamheden	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

Voor de met een * in de tabel gemerkte werkzaamheden geldt dat deze gedurende een periode van 2 dagen nadat de kennisgeving is gedaan niet zonder toestemming van het bevoegd gezag aan het oog mogen worden onttrokken.

3 PROCEDURELE OVERWEGINGEN

3.1 Gegevens aanvrager

Op 10 september 2019 is een verzoek ingediend om de omgevingsvergunning 2e fase van 28 februari 2019 (kenmerk 2019/0056954) in te laten trekken.

Op 10 september 2019 is ook een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning 2^e fase ontvangen.

Het betreft een verzoek en aanvraag van JALO Biopellets B.V. (verder JALO) voor de locatie Darwin 17 te Almelo.

3.2 Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd betreft het bouwen van een inrichting voor de vervaardiging van biopellets. Een uitgebreide projectbeschrijving is opgenomen in de vergunningaanvraag.

De omgevingsvergunning hiervoor wordt in twee fasen aangevraagd (zie artikel 2.5 Wabo). Deze 2^e fase aanvraag heeft betrekking op de activiteit bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, 1^e lid onder a van de Wabo.

3.3 Vergunnings situatie

Voor de inrichting zijn eerder de onderstaande vergunningen en/of ontheffingen verleend dan wel meldingen geaccepteerd:

Soort vergunning	datum	kenmerk	onderwerp
Omgevingsvergunning	17 augustus 2010	2010/0139457	Oprichtingsvergunning milieu
Omgevingsvergunning	26 juli 2011	2011/0139899	Veranderingsvergunning Milieu
Omgevingsvergunning	24 maart 2015	2015/0081506	Bouwen
Omgevingsvergunning	28 februari 2019	2019/005782	Revisievergunning (fase 1)*

* Ná inwerkingtreding gelden de eerste en tweede fase omgevingsvergunning gezamenlijk als één omgevingsvergunning.

3.4 Bevoegd gezag

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd gezag voor de inrichting. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wabo juncto artikel 3.3 lid 1 van het Bor. De activiteiten van de inrichting zijn genoemd in onderdeel C categorie 28.4 onder a en b van bijlage 1 van het Bor en daarnaast betreft het een inrichting waartoe een IPPC-installatie behoort.

3.5 Volledigheid van de aanvraag

In verband met het ontbreken van een aantal gegevens hebben wij de aanvrager op 14 oktober 2019 in de gelegenheid gesteld om de vergunningaanvraag aan te vullen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 18 oktober 2019. Na ontvangst van de aanvullende gegevens hebben wij de aanvraag getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen. De termijn voor het nemen van het besluit is opgeschort tot de dag waarop de aanvraag is aangevuld.

3.6 Procedure

Deze beschikkingen zijn voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Het intrekkingbesluit treedt in werking direct na afloop van de termijn van zes weken voor het indienen van een beroepsschrift.

Het 2^e fase besluit treedt gelijktijdig met het 1^e fase besluit in werking direct ná afloop van de termijn van zes weken voor het indienen van een beroepsschrift. Ná inwerkingtreding gelden de eerste en tweede fase omgevingsvergunning gezamenlijk als één omgevingsvergunning.

3.7 Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies gezonden aan:

- Waterschap Vechtstromen;
- Gemeente Almelo;
- Brandweer Twente;
- Het Oversticht.

Op 2 december 2019 hebben wij advies ontvangen van de gemeente Almelo. Het advies van de gemeente Almelo beperkt zich tot de activiteit “Bouwen” en “Afwijken van bestemmingsplan” en is verwerkt in de voorschriften en considerans bij deze beschikking.

De stadsbouwmeester van Het Oversticht heeft op 26 november 2019 een advies uitgebracht. Dit advies is verwerkt in de voorschriften en considerans bij deze beschikking.

Op 6 oktober 2019 hebben wij advies ontvangen van Brandweer Twente. Dit advies is verwerkt in de voorschriften en considerans bij deze beschikking.

De waterschap Vechtstromen heeft in een reactie laten weten dat ze geen advies uitbrengen op fase 2 van de aanvraag. Eerder hebben ze wel op fase 1 advies uitgebracht.

4 INHOUDELIJKE OVERWEGINGEN BOUWEN

4.1 Algemeen

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

4.2 Toetsing

In artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn de weigeringsgronden voor een activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo aangegeven. Hieruit blijkt dat aannemelijk moet zijn dat het bouwwerk voldoet aan de eisen vermeld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Verder mag het bouwwerk niet in strijd zijn met een bestemmingsplan en moet het voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals deze zijn neergelegd in de gemeentelijke welstandsnota. Bij de beoordeling van het bouwplan hebben wij dan ook uitdrukkelijk aan de hierboven genoemde gronden getoetst. Daarbij zijn wij tot de onderstaande conclusies gekomen.

Bouwbesluit 2012

Naar ons oordeel is het op basis van de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Wel dient in nader overleg met het bevoegd gezag een aantal nadere (bouwkundige) gegevens te worden aangeleverd en uitgewerkt. Dit betreft diverse bouwkundige principedetails van alle bouwwerken/gebouwen en alle noodzakelijke (bouwkundige en constructieve) informatie van de bouwwerken géén gebouw zijnde (silo's, schoorsteen, opslag vloeibare CO₂, betonnen silo, de stoomdroger en de weegbruggen).

Verder moeten nadere uitwerkingen van de doorsnede tekeningen en detailleringen waarop eenduidig de WBDBO eisen per gebouw/bouwwerk zijn aangegeven worden overlegd en moet een toelichting komen hoe de WBDBO is geborgd tussen ruimtenummer 1.003 (natte spaanders) en de open loods. Tussen deze ruimten wordt een lopende band gerealiseerd. Uit de aanvraag is niet op te maken hoe de WBDBO ter plaatste van dit systeem wordt geborgd. Hiervoor zijn voorschriften aan deze vergunning verbonden.

Bouwverordening

Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet, voor zover beoordeeld en/of van toepassing, aan de eisen vermeld in de bouwverordening van de gemeente Almelo. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Redelijke eisen van welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in het beeldkwaliteitsplan "XL – Businesspark Twente, gezien het advies van de stadsbouwmeester van 26 november 2019. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Wel dient in nader overleg met het bevoegd gezag, de stadsbouwmeester en de stedenbouwkundig supervisor van het XL – Businesspark aandacht te worden besteed aan de aanplant van bomen en/of struiken, de verlichting van de loodsen, een passend terrein- en inrichtingsplan, de naams-aanduiding/reclame kenmerken van het bedrijf en de open loods langs de Doorbraak dient van een gras- of vegetatiedak te worden voorzien.

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2" door de raad is vastgesteld op 19 december 2017 en heeft betrekking op gronden met de bestemming "Bedrijf tot en met categorie 4.1" en "Bedrijf tot en met categorie 4.2".

De aangevraagde activiteit is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Voor het plangebied gelden een tweetal bouwhoogtes binnen het bouwvlak, namelijk maximaal 15m en maximaal 18m. Alle gebouwen zijn binnen het bouwvlak gesitueerd. De volgende bouwwerken overschrijden de bouwhoogtes:

Nummer op situatietekening (Sit-01)	Bouwhoogte	Maximale bouwhoogte (op basis van het bestemmingsplan)	Overschrijding
5 Stoomdroger	25m	18m	7m
7 Silo	20m	18m	2m
9 Productiehal	20m	18m	2m
10 Ketelhuis	21m	18m	3m
11 Schoorsteen	30m	18m	12m
14 Pellet silo's	25m	18m	7m

De aanvraag is in strijd met artikel 3.2.1 lid b (maximale bouwhoogte gebouwen) en artikel 3.2.2. lid c (maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde) van het bestemmingsplan.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een algemene maatregel van bestuur afwijken van het bestemmingsplan mogelijk maakt;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven onder “overwegingen voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan” van deze beschikking. Onder verwijzing naar de “overwegingen voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan” merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 1c en 2.12, lid 1 Wabo op deze grond wel kan worden verleend.

4.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteiten geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In deze beschikking zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

5 OVERWEGINGEN VOOR DE ACTIVITEIT AFWIJKEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

5.1 Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

5.2 Toetsing

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "XL Businesspark Twente Tranches 1 en 2", door de raad is vastgesteld op 19 december 2017. Het perceel is hierin voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1" en "bedrijf tot en met categorie 4.2".

De aangevraagde activiteit is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Voor het plangebied gelden een tweetal bouwhoogtes binnen het bouwvlak, namelijk maximaal 15m en maximaal 18m. Alle gebouwen zijn binnen het bouwvlak gesitueerd. De volgende bouwwerken overschrijden de bouwhoogtes:

Nummer op situatietekening (Sit-01)	Bouwhoogte	Maximale bouwhoogte (op basis van het bestemmingsplan)	Overschrijding
5 Stoomdroger	25m	18m	7m
7 Silo	20m	18m	2m
9 Productiehal	20m	18m	2m
10 Ketelhuis	21m	18m	3m
11 Schoorsteen	30m	18m	12m
14 Pellet silo's	25m	18m	7m

De aanvraag is in strijd met artikel 3.2.1 lid b (maximale bouwhoogte gebouwen) en artikel 3.2.2. lid c (maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde) van het bestemmingsplan.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.12 lid 1.a.1 Wabo);
- een algemene maatregel van bestuur afwijken van het bestemmingsplan mogelijk maakt (artikel 2.12 lid 1.a.2 Wabo);

- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1.a.3 Wabo);

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst.

Binnen het geldende bestemmingsplan zijn de volgende afwijkmogelijkheden opgenomen om medewerking te kunnen verlenen aan de overschrijding van de bouwhoogtes.

Verhogen maximale bouwhoogte gebouwen (art. 3.3 lid d)

Op basis van artikel 3.3. lid d van het bestemmingsplan kan de bouwhoogte van gebouwen worden verhoogd van 18 meter tot een maximale bouwhoogte van 25 meter. De overschrijdingen van de gebouwen 5, 7, 9, 10 en 14 passen binnen deze maximale maatvoering.

Bij de beoordeling wordt getoetst aan de gestelde voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 3.3 lid d. van het bestemmingsplan. Dit betreft een toetsing aan:

1. het beeldkwaliteitsplan;
2. de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing;
3. de noodzakelijkheid voor de bedrijfsvoering;
4. de effecten op de verkeersproductie.

1. Beeldkwaliteitsplan

Het plan is getoetst aan het geldende beeldkwaliteitsplan 'XL Businesspark Twente 2017' en is begeleid door de stedenbouwkundige supervisor voor het XL Businesspark Twente. Door het Oversticht is vervolgens geconcludeerd dat de aanvraag voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

2. Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Bij de omgevingsvergunning is een terrein- en inpassingsplan opgenomen. Het perceel is aan alle zijden (behalve de noordzijde) voorzien van een passende groene zone, waardoor aansluiting wordt gevonden met de Doorbraakzone en naastgelegen gronden.

Verder heeft het Openbaar Lichaam RBT aan de zuidzijde van het plan op eigen terrein een aarden wal van 3,5 meter hoogte gerealiseerd. Door het RBT is eveneens eind 2019 een nieuwe houtsingel geplaatst aan de overzijde van de Doorbraak (zijde Bornerbroek). Hierdoor wordt het zicht op het plan nagenoeg ontnomen. In Bijlage 1 bij dit besluit zijn een aantal visualisaties opgenomen met betrekking tot de aanleg van de aarden wal en de houtsingel.

Uit bovenstaande blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

3. Noodzakelijkheid voor de bedrijfsvoering

Vanwege bedrijfstechnische redenen kunnen de bouwhoogtes niet verder worden verlaagd. Hiervoor heeft de aanvrager een uitgebreide motivatie toegevoegd bij de aanvraag. Hieruit blijkt dat er sprake is van een aanzienlijke inefficiëncy, hogere onderhoudskosten en technische problemen bij lagere bouwhoogtes. Dit leidt tot dusdanige beperkingen voor de bedrijfsvoering dat een lagere bouwhoogte voor de bedrijfsvoering onevenredig is. Op basis van de motivering bij de aanvraag zijn wij van mening dat de noodzakelijkheid voor de bedrijfsvoering voldoende is aangetoond.

4. Effecten op de verkeersproductie

Het plan voorziet in 40 parkeerplaatsen op eigen terrein en een fietsenstalling. De hogere bouwhoogte leidt niet tot een significante toename van de verkeersbewegingen voor transport en/of de werknemers. Het perceel is daarbij voldoende ruim van omvang en biedt eveneens ruimte voor eventueel wachtende vrachtwagens. Er wordt gebruik gemaakt van een aparte in- en uitgang, waardoor stagnatie op de openbare weg wordt voorkomen. Effecten op de verkeersproductie als gevolg van hogere bouwhoogten zijn niet te verwachten.

Verhogen maximale bouwhoogte schoorsteen (art. 3.3 lid b)

De bouwhoogte voor schoorstenen mag maximaal 18 meter bedragen. De bouwhoogte van de schoorsteen bedraagt 30 meter;

Op basis van artikel 3.3 lid b van het bestemmingsplan kan medewerking worden verleend tot een maximale bouwhoogte van 40 meter. De overschrijding tot 30 meter past hier ruim binnen.

Bij de beoordeling moet worden getoetst aan de doorsnede van de schoorsteen, deze mag maximaal 3 meter bedragen op een hoogte van 18 meter. Hier wordt aan voldaan. Verder mag geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld plaatsvinden. Zoals op de tekening bij de aanvraag is weergegeven is de schoorsteen op het gebouw 12 gesitueerd. Het bouwplan is getoetst aan het geldende beeldkwaliteitsplan en voldoet hieraan.

5.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. Gelet op de geringe ruimtelijke effecten van de planvorming op de omgeving zijn er geen bezwaren tegen de realisatie van het bedrijf Jalo Biopellets B.V. Over de ruimtelijke inpassing van dit plan heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met de

aanvrager en de omgeving. Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden van de binnenplanse afwijkmogelijkheden op grond van artikel art. 3.3 lid b en d van het bestemmingsplan.

Er kan daarom gemotiveerd van het bestemmingsplan worden afgeweken. Wij verlenen daarom de omgevingsvergunning voor de activiteit "handelen in strijd met het bestemmingsplan".

6 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT HET INTREKKEN VAN EEN VERGUNNING

6.1 Inleiding

Op grond van artikel 2.33 lid 2 onder b van de Wabo kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken indien de vergunninghouder daarom heeft verzocht.

6.2 Verzoek tot intrekking

Bij de aanvraag is een verzoek van de vergunninghouder gevoegd om de reeds verleende 2^e fase omgevingsvergunning van 28 februari 2019 met kenmerk 2019/0056954 in te trekken.

In het verzoek verwijst de vergunninghouder naar het bezwaar dat in behandeling is bij de Commissie bezwaar en beroep van de provincie tegen de verleende 2^e fase omgevingsvergunning. De verwachting is dat de uitkomst van dit bezwaar zal zijn dat voor de 2^e fase aanvraag een nieuw besluit genomen moet worden omdat hiervoor de verkeerde voorbereidingsprocedure is doorlopen (regulier i.p.v. uitgebreid). Aangezien daarnaast door voortschrijdend inzicht het plan op een aantal punten moet worden aangepast heeft de vergunninghouder ervoor gekozen om de eerder verleende 2^e fase omgevingsvergunning in te trekken en een nieuwe 2^e fase aanvraag in te dienen op basis van het aangepaste plan.

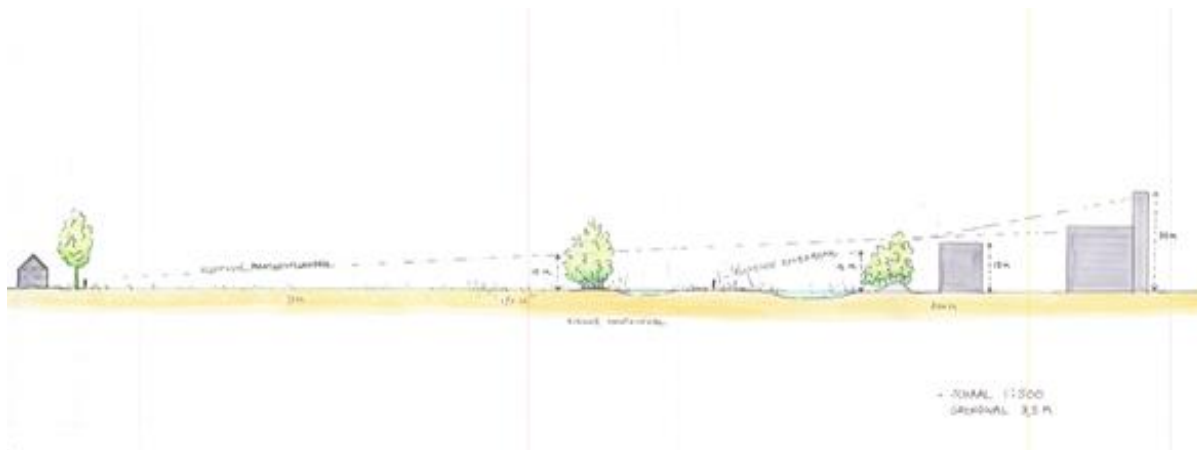
6.3 Conclusie

Er bestaat geen aanleiding om het verzoek tot intrekking van de 2^e fase omgevingsvergunning van 28 februari 2019 met kenmerk 2019/0056954 te weigeren. Wij zijn daarom voornemens deze voormelde omgevingsvergunning in te trekken.

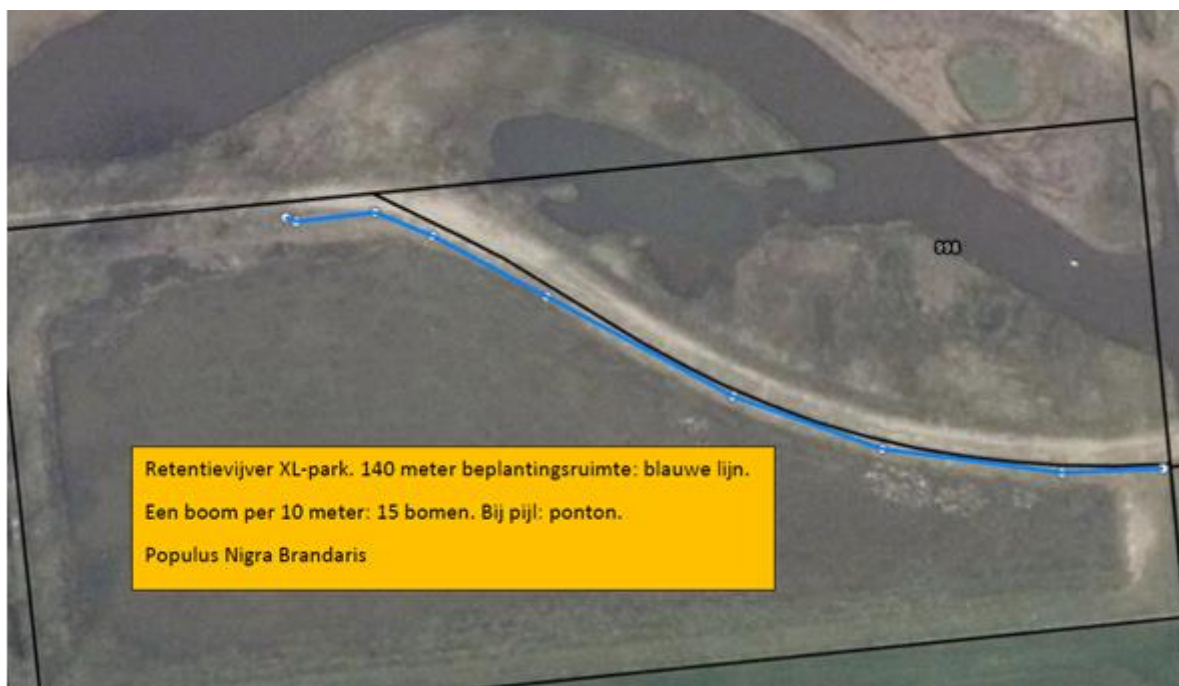
Bijlage 1: Landschappelijke inpassing



Figuur 1 Situering aanplant houtsingel door het openbaar lichaam RBT (rode cirkel)



Figuur 2 Zichtlijn vanuit Bornebroek



Figuur 3 Aanplant houtsingel (Populus Nigra Brandaris) door openbaar lichaam RBT (blauwe lijn).



Figuur 4 Vogelvlucht vanuit Bornebroek