

Collegevoorstel

Onderwerp	Principeverzoek voor wijziging van het (tijdelijke) Omgevingsplan voor de Wierdensestraat 157h.
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/243573
Documentkenmerk	D/25/772713
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Enexis Netbeheer B.V. heeft ons verzocht het Omgevingsplan voor de Wierdensestraat 157h (ookwel: Mosterdpot) te wijzigen. De wijziging gaat over het opleggen van een geluidsproductieplafond (hierna: GPP) met de daarvoor benodigde functiewijziging, het verwerken van een reeds vergunde buitenplanse omgevingsplanactiviteit, een correctie van het oorspronkelijke bestemmingsplan en het vastleggen van de aanplant van bomen. De initiatiefnemer heeft al met onderzoeken aangetoond dat er geen onacceptabele mate van geluidsoverlast veroorzaakt wordt. Het college heeft besloten om hier in principe aan mee te werken.

Voorgesteld besluit

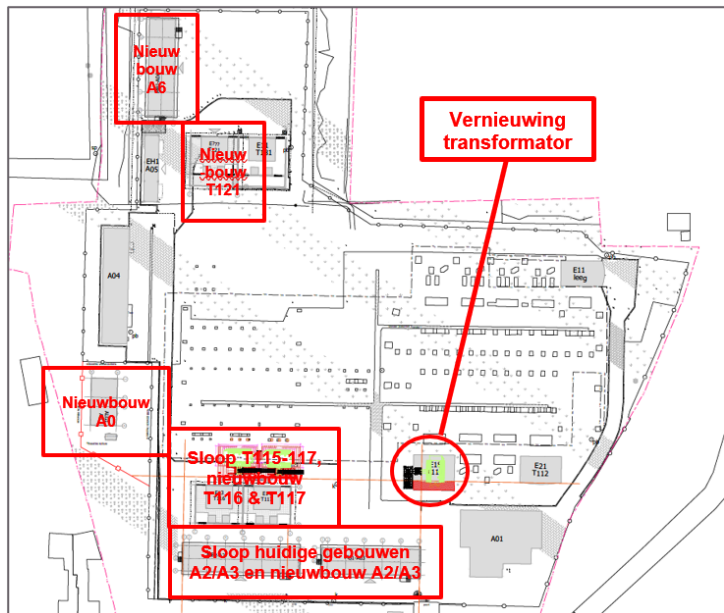
1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek van de initiatiefnemer om het (tijdelijke) Omgevingsplan op de volgende onderdelen te wijzigen:
 - o Het verwerken van de reeds verleende BOPA vergunning (met borging van de bijbehorende compensatie);
 - o Het wijzigen van de huidige functie 'Bedrijf – Nutsvoorziening' naar 'Industrieterrein – Nutsvoorziening';
 - o Het vaststellen van een GPP voor het hoog- en middenspanningsstation;
 - o Het opleggen van het ontbrekende bouwvlak op de locatie van het hoog- en middenspanningsstation.
2. De raad hierover te informeren met de bijgevoegde raadsbrief (D/25/772708);

Inleiding

Op 3 juni 2025 hebben wij een principeverzoek ontvangen van Enexis Netbeheer B.V. (hierna: initiatiefnemer). De initiatiefnemer is eigenaar van het hoog- en middenspanningsstation aan de Wierdensestraat 157h (ookwel: Mosterdpot). Het betreft een verzoek om het (tijdelijke) Omgevingsplan voor de Mosterdpot op een aantal onderdelen te wijzigen. De wijziging van het (tijdelijke) Omgevingsplan betreft de volgende onderdelen:

- Het verwerken van de reeds verleende BOPA vergunning (met borging van de bijbehorende compensatie);
- Het wijzigen van de huidige functie 'Bedrijf – Nutsvoorziening' naar 'Industrieterrein – Nutsvoorziening';

- Het vaststellen van een GPP voor het hoog- en middenspanningsstation;
- Het opleggen van het ontbrekende bouwvlak op de locatie van het hoog- en middenspanningsstation.



(Afbeelding: ontwikkelingen uit de reeds verleende BOPA vergunning voor inrichting Mosterdpot)

Verwerken van de reeds verleende BOPA vergunning

Op 20 december 2024 heeft de initiatiefnemer een vergunning voor een BOPA aangevraagd. De aanvraag had betrekking op een uitbreiding en verzwaring van de bestaande activiteiten. Deze uitbreiding en verzwaring van de bestaande activiteiten zijn noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de toenemende energievraag. De verzwaring had betrekking op het renoveren en vervangen van bestaande transformatoren. De uitbreiding betrof de realisatie van enkele nieuwe transformatoren binnen het functievak en de realisatie een beheer gebouw met een oppervlakte van 85 m² buiten het functievak. Daarmee wordt het gebouw binnen de functie bos gerealiseerd. Om dit gebouw te realiseren moeten bomen gekapt worden (dit is ook met een vergunning gebeurt). De gekapte bomen worden gecompenseerd. De bomen worden verderop op aangeplant (zie onderstaande afbeelding).



Figuur 7 | optie voor compensatie bomen binnen perceel I-2821

(Afbeelding: locatie kap bomen (donkergrijze markering) en locatie herplant (groene markering)

Met een TAM-IMRO plan wordt de compensatie voor lange termijn geborgd (dit wordt bij argument 1.2 verder toegelicht).

Deze ontwikkeling was strijdig met het (tijdelijke) Omgevingsplan omdat:

- Het eerder benoemde beheer gebouw buiten het functievak werd gebouwd.
- Gebouwen enkel binnen het bouwvlak gebouwd mochten worden, terwijl er geen bouwvlak aanwezig was op het functievak (dit had wel gemoeten).

Met een goede ruimtelijke onderbouwing en aangeleverde onderzoeken heeft de initiatiefnemer aangetoond dat er sprake was van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Meest belangrijke onderdeel van deze motivering was dat er geen sprake was van onaanvaardbare aantastingen van het woon- en leefklimaat van nabijgelegen woningen. De initiatiefnemer heeft dit met een akoestisch onderzoek aangetoond. Het door de initiatiefnemer aangeleverde onderzoek is gecontroleerd en akkoord bevonden.

De BOPA vergunning is op 20 mei 2025 verleend.

Het wijzigen van de huidige functie 'Bedrijf – Nutsvoorziening' naar 'Industrieterrein – Nutsvoorziening'

De uitbreiding en verzwaring van het hoog-en middenspanningsstation heeft tot gevolg dat er gelijktijdig meer dan 200 Megavolt-Ampère (MVA) wordt geproduceerd. Het tegelijk ingeschakelde vermogen kan stijgen tot een maximum van 450 MVA. Artikel 5.78b en 5.78c van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna Bkl) stellen dat de functie van een dergelijke locatie aangepast moet worden naar "Industrieterrein" en dat er een GPP opgelegd moet worden.

Voorgestelde wijziging van het (tijdelijke) Omgevingsplan past daarom de functie aan van 'Bedrijf – Nutsvoorziening' naar 'Industrieterrein – Nutsvoorziening' en legt een GPP op het gebied. Deze functiewijziging leidt niet tot een (verdere) uitbreiding van de bouwmogelijkheden. Aanvullend daarop wordt de functie beperkt, waardoor er geen andere functies dan nutsvoorzieningen worden toegestaan.

Het vaststellen van een GPP voor het hoog- en middenspanningsstation

Zoals gesteld dient het hoog- en middenspanningsstation officieel aangeduid te worden als "Industrieterrein" en dient er een GPP opgelegd te worden, omdat het meer dan 200 MVA produceert. Het GPP is de maximaal toegelaten hoeveelheid geluid op een referentiepunt nabij een geluidbron.

De initiatiefnemer heeft middels onderzoeken aangetoond dat de geluidswaarden binnen de aanvaardbare normen blijven. Bij de omliggende woningen wordt in de tussenfase en eindfase voldaan aan de standaardwaarde voor geluid van activiteiten. De tussenfase en eindfase zijn een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Bij alle woningen wordt in deze situaties ook voldaan aan de ambitiewaarde uit het gebiedsgerichte geluidbeleid van de gemeente Almelo. Hiermee kan de tussenfase en de eindfase als een aanvaardbare situatie worden beschouwd.

Aan een GPP zit op basis van artikel 3.31 bkl ook een geluidsaandachtsgebied gekoppeld. Het bouwen van een geluidsgevoelig gebouw of locatie is in het geluidsaandachtsgebied in principe niet mogelijk.

Participatie

De initiatiefnemer heeft de ontwikkeling voorafgaand aan het aanvragen van de BOPA vergunning afgestemd met omwonenden en belanghebbende partijen. Hier is geen bezwaar uit naar voren gekomen. Ook is er geen bezwaar gemaakt tegen de BOPA.

Toekomstige ontwikkeling TenneT

Netbeheerder TenneT heeft ook aangegeven uit te willen breiden nabij de Mosterdpot. Deze ontwikkeling zit echter nog in een inventariserende fase en is te onduidelijk om nu een procedure voor te starten. In verband met spoed vanuit Enexis wordt er niet gewacht op de ontwikkelingen van TenneT. De ontwikkeling van TenneT is een autonome ontwikkeling en zal ook een aparte procedure doorlopen. Tennenet en Enexis zijn van elkaars ontwikkelingen op de hoogte. Deze ontwikkelingen belemmeren elkaar niet.

Beoogd effect

Het vaststellen van een GPP. Het wijzigen van de bestaande functie. Het verwerken van de reeds verleende vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Argumenten voor

1.1. Met het verwerken van de reeds verleende BOPA wordt de ontwikkeling ruimtelijk vastgelegd

Een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt standaard gepubliceerd. Op de landelijke digitale voorziening is met de publicatie van een BOPA echter niet snel duidelijk te zien waar de vergunning voor verleend is. Mede om die reden dient een BOPA verwerkt te worden in het Omgevingsplan. Volgens artikel 4.17 van de Omgevingswet dient een BOPA binnen vijf jaar verwerkt te worden in het Omgevingsplan. In voorliggende wijziging wordt de BOPA al binnen een jaar verwerkt in het Omgevingsplan. Hiermee wordt de ontwikkeling ruimtelijk goed vastgelegd, en is het voor alle partijen duidelijk wat de ruimtelijke mogelijkheden zijn voor deze locatie.

1.2. Met deze aanpassing van het (tijdelijke) Omgevingsplan wordt de compensatie geborgd.

Een deel van de verleende BOPA betreft de bouw van een beheer gebouw in de functie 'Groen'. Om dit gebouw te realiseren moesten bomen gekapt worden (dit is ook met een vergunning gebeurt). De gekapte bomen worden verderop gecompenseerd. De grond waar de bomen op geplant worden is in eigendom van de initiatiefnemer en heeft de functie 'Agrarisch'. Deze grond is daarmee bedoeld voor agrarische activiteiten. Om de compensatie op lange termijn te borgen dient de functie van de grond omgezet te worden naar 'Groen'.

1.3. Het vaststellen van een GPP is verplicht onder de Omgevingswet.

Zoals onder de inleiding gesteld is het vaststellen van een GPP verplicht bij de functie 'Industrieterrein' en is het opleggen van de functie 'Industrieterrein' in dit geval verplicht omdat er meer dan 200 MVA geproduceerd wordt.

1.4. Het vaststellen van een GPP waarborgt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de Wierdensestraat 157h.

Het doel van een GPP is een maximum stellen aan het te produceren geluid op een locatie. Hiermee wordt eventueel overlast voor de omgeving beperkt. De initiatiefnemer heeft met onderzoeken aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat na de realisatie van de reeds vergunde ontwikkeling. Het GPP waarborgt dat dit ook zo blijft.

1.5. Met het opnemen van een bouwvlak wordt een eerdere omissie gecorrigeerd.

De ontwikkellocatie valt binnen het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Aalderinkshoek' (vastgesteld op 28 juni 2011, onherroepelijk geworden op 31 augustus 2011). Artikel 5.2.1, aanhef en onder a van dit bestemmingsplan stelt dat gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is echter geen bouwvlak aanwezig. Dit betekent dat de bouw van een gebouw op deze locatie standaard strijdig is met het bestemmingsplan (nu Omgevingsplan). Dit is niet de bedoeling geweest. Gezien de initiatiefnemer een ruimtelijke procedure is gestart om de eerder genoemde ontwikkeling in het Omgevingsplan vast te leggen, kan de omissie van het bouwvlak gecorrigeerd worden.

1.6. Hiermee wordt voldaan aan de actieve informatieplicht

Het is gebruikelijk om de raad actief te informeren over besluitvorming over ruimtelijke regelgeving.

Kantttekeningen

1.1. Dit leidt tot extra toezicht en handhaving

Een GPP is een resultaatsverplichting op basis van artikel 3.44 van het Bkl. Na het vaststellen dienen wij de ontwikkeling van het geluid te monitoren. Wij zien erop toe dat de geluidsproductie van de bron het plafond niet overstijgt. Bij een (dreigende) overschrijding van het GPP dienen wij volgens artikel 3.45 van het Bkl maatregelen te treffen. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat wij er extra op toe moeten zien dat het maximale geluidsproductieniveau niet overschreden wordt. Hoewel dit een extra investering van de gemeente vraagt, borgt dit wel dat het aanvaardbare woon- en leefklimaat van de omgeving behouden blijft.

1.2. Er is een kans dat de procedure halverwege moet wijzigen naar een aanpassing van het Omgevingsplan volgens de STOP/TPOD standaarden.

De TAM-IMRO staat voor Tijdelijk Alternatieve Maatregel – Informatiemodel Ruimtelijke Ordening. Deze maatregel is een tijdelijke voorziening die gemeenten in staat stelt om het Omgevingsplan te wijzigen via de bestaande IMRO-standaard en ruimtelijkeplannen.nl, in plaats van de nieuwe STOP/TPOD standaarden, totdat het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) volledig operationeel is. Deze maatregel is dus per definitie tijdelijk. De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft eerder dit jaar bekend gemaakt dat de TAM-IMRO per 1 januari 2026 komt te vervallen. TAM-IMRO plannen die voor 31 december 2025 als ontwerp ter inzage worden gelegd, kunnen nog volgens deze maatregel afgerond worden. Indien dit niet mogelijk is, dient het plan volgens de nieuwe STOP/TPOD standaarden in het DSO gepubliceerd te worden. Dit kan ertoe leiden dat lopende plannen halverwege het traject van vorm dienen te wijzigen. Dit kan leiden tot een vertraging van ontwikkelingen. Het is de planning om voorliggende ontwikkeling met een TAM-IMRO plan ruimtelijk vast te leggen. Mocht dit voor één of andere reden niet mogelijk zijn, dan zal dit plan van vorm moeten wijzigen volgens de STOP/TOPD standaard gepubliceerd moeten worden. Volgens de huidige planning is het haalbaar om de ontwikkeling op tijd als TAM-IMRO ter inzage te leggen.

Kosten, opbrengsten en dekking

Kosten voor deze procedure worden verhaald middels de legesverordening. De compensatie van de bomen wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het Omgevingsplan.

Uitvoering

Na een positief besluit wordt de initiatiefnemer doormiddel van de bijgevoegde brief geïnformeerd. Hierna kan de ruimtelijke procedure gestart worden. Het ruimtelijke plan wordt door de initiatiefnemer aangeleverd en door de gemeente gecontroleerd.

Bijlage(n)

Principeverzoek d.d. 3 juni 2025 (D/25/778631)

Raadsbrief (D/25/772708)

Uitgaande brief richting de initiatiefnemer (D/25/778610)

Procesinformatie

- Intern overleg

Er is afgestemd met collega's van wonen en stedenbouw

- Afstemming met portefeuillehouder

Voorliggend voorstel is op 14 juli 2025 afgestemd met portefeuillehouder Jan-Martin van Rees

- Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier