

ZIENSWIJZENREACTIENOTA

Bestemmingsplan Eiveko

Inleiding

Om de bouw van 31 woningen en 6 kavels voor woon-werken mogelijk te maken aan de Wolbes Landen 1 (voormalig Eiveko-terrein) is een bestemmingsplan opgesteld.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 juli t/m 14 augustus 2012 ter inzage gelegen. Op 24 juli 2012 is een inloopbijeenkomst gehouden in 't Brookshoes aan de Pastoor Ossestraat 21 te Bornerbroek. Hiertegen zijn twee inspraakreactie ingediend. De inspraakreacties hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan Eiveko heeft vanaf 19 juni t/m 30 juli 2013 ter inzage gelegen. Hiertegen zijn 3 zienswijzen ingediend.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Door de volgende personen is een zienswijze ingediend:

- De heer R. Kuijer, wonende aan de Wolbes Landen 10d te Bornerbroek. De zienswijze is mondeling tijdig ingediend op 11 juli 2013 ten overstaan van de heer E. Jasper, beleidsmedewerker RO bij de gemeente Almelo. Van de mondelinge zienswijze is een verslag gemaakt. Het verslag, verzonden op 15 juli 2013, is als bijlage toegevoegd;
- De heer G.H.J. Holtkamp, wonende en eigenaar van het bedrijfspand aan de Wolbes Landen 1b te Bornerbroek. De zienswijze is mondeling tijdig ingediend op 11 juli 2013 ten overstaan van de heer E. Jasper, beleidsmedewerker RO bij de gemeente Almelo. Van de mondelinge zienswijze is een verslag gemaakt, verzonden op 15 juli 2013. Op 19 juli 2013 is de zienswijze mondeling tijdig aangevuld. Het verslag hiervan is op 22 juli 2013 verzonden. De verslagen zijn als bijlage toegevoegd;
- De heer H. Kokkeel en mevrouw A.C.M. (Kokkeel-) Willemsen, wonende en eigenaar van het bedrijfspand aan de Wolbes Landen 1c te Bornerbroek. De zienswijze is mondeling tijdig ingediend op 11 juli 2013 ten overstaan van de heer E. Jasper, beleidsmedewerker RO bij de gemeente Almelo. Van de mondelinge zienswijze is een verslag gemaakt, verzonden op 15 juli 2013. Op 19 juli 2013 is de zienswijze mondeling tijdig aangevuld en is middels een verslag op 22 juli 2013 verzonden. De verslagen zijn als bijlage toegevoegd;

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn hierom ontvankelijk.

Zienswijzen

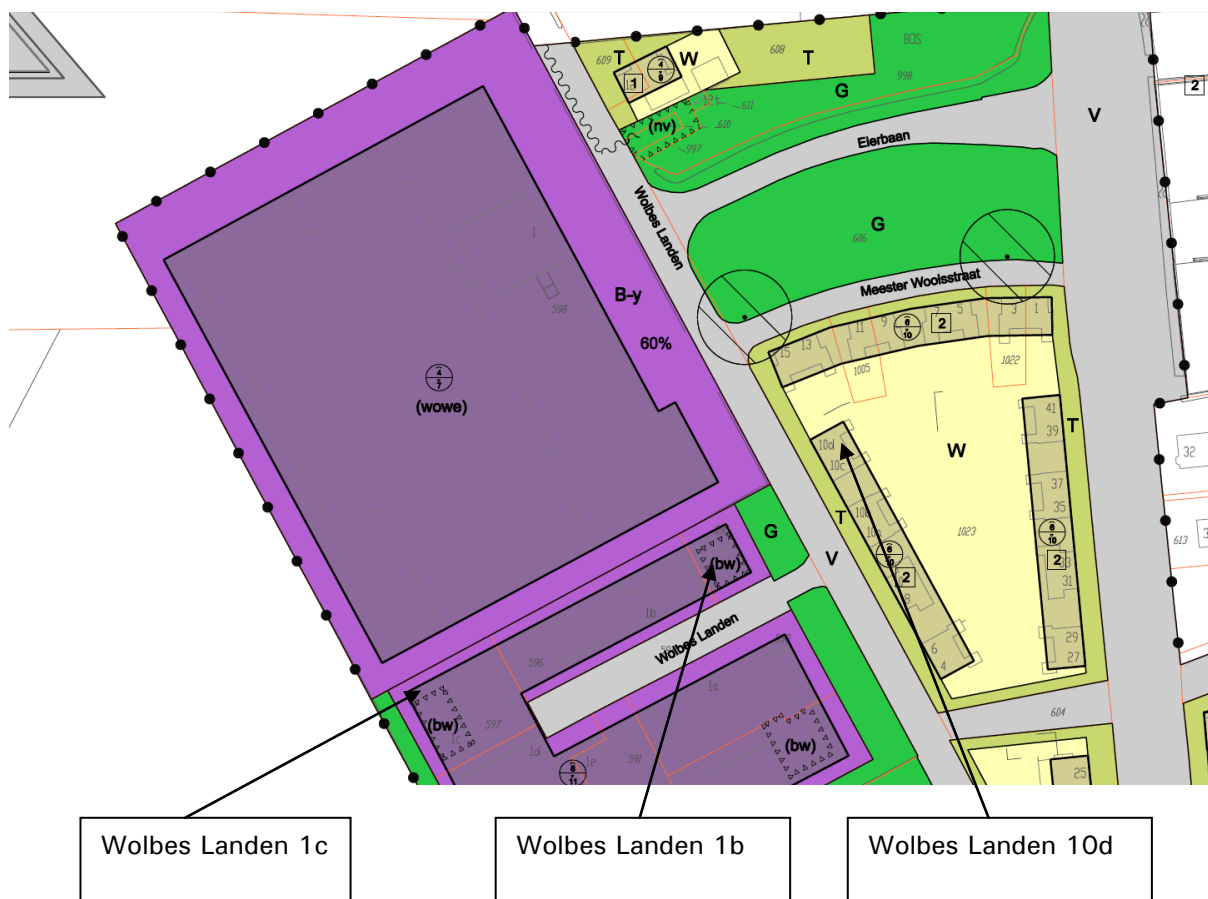
1. De heer R. Kuijer, wonende aan de Wolbes Landen 10d;

Appellant heeft reeds een inspraakreactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan Eiveko en verwijst hiernaar. Het ontwerpbestemmingsplan is mede naar aanleiding van de inspraakreactie van appellant gewijzigd. Appellant geeft aan dat de wijzigingen niet voldoende zijn. Appellant vreest dat hij wordt geconfronteerd met een schutting, die op de perceelgrens naast de woning wordt gebouwd op het wonen-werken terrein aan de Wolbes Landen. Daarnaast vindt appellant dat het bouwvlak van het wonen-werken terrein te dichtbij zijn eigen woning komt. De rooilijn van de bestaande bedrijfswoning aan de Wolbes Landen 1a moet worden aangehouden.

Gemeentelijke reactie:

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd om de ontwikkeling van een woonwijk mogelijk te maken, waar voorheen een groot bedrijf was gevestigd. Deze ruimtelijke ontwikkeling draagt sterk bij aan een verbetering van het woon-en leefklimaat. Het is een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Op basis van het bestemmingsplan Zuid Bornerbroek, vastgesteld door de raad op 7 oktober 2008 is reeds bebouwing mogelijk in het plangebied van het Eiveko-terrein. Een kopie van de verbeelding is hieronder weergegeven. Het plangebied is voorzien van een bouwvlak, die voor 60% bebouwd mag worden. De kortste afstand tussen het bouwvlak en de woning van appellant betreft 27 meter.

Figuur 1 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Zuid Bornebroek'



Zienswijzenreactienota Eiveko

In het voorontwerpbestemmingsplan Eiveko was aan de zuidzijde van het Eiveko-terrein eveneens een bouwvlak opgenomen, voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Zie hiervoor figuur 2. De kortste afstand tussen het hierbij behorende bouwvlak en de woning van appelland betrof 18 meter. In het ontwerpbestemmingsplan Eiveko is deze afstand, mede naar aanleiding van de inspraakreactie van appelland, vergroot naar 23 meter. Zie hiervoor figuur 3.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan komt de bebouwing 4 meter dicht op de woning van appelland. De bebouwing is passend in de stedelijke omgeving door de verspringing van de bebouwing van het bestaande bedrijventerrein naar de 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen in het Eiveko-terrein en is een verbetering ten opzichte van de huidige (bedrijfs)situatie. De woning van appelland wordt ten opzichte van het Eiveko-terrein wordt door de Wolbes Landen gescheiden. Tegenover de woning van appelland aan de Wolbes Landen mag alleen een woning worden gebouwd in plaats van een bedrijfsgebouw. Tevens is een tuinbestemming grenzend aan de Wolbes Landen opgenomen, waardoor de woonomgeving wordt versterkt. In stedelijk gebied is een dergelijke onderlinge afstand tussen woningen gebruikelijk en zal dit niet leiden tot een afbreuk van het woonklimaat. Temeer omdat het overgrote deel van het voormalige Eiveko-terrein zal worden voorzien van een woonbestemming in plaats van een bedrijfsbestemming. Het plaatsen van een schutting aan de Wolbes Landen is onder meer bepaald in het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan kan een 'ander bouwwerk', zoals een schutting, op de perceelgrens worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter. In het bestemmingsplan Eiveko is onder de bestemming Tuin bepaald dat een 'bouwwerk, geen gebouw zijnde' maximaal 1 meter hoog mag zijn. Dit geldt eveneens voor een schutting. Daarnaast kan op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zonder vergunning, ongeacht de bepalingen in een bestemmingsplan, altijd een schutting van 1 meter hoog worden gebouwd bij een woning.

2. De heer G.H.J. Holtkamp, wonende en eigenaar van het bedrijfspand aan de Wolbes Landen 1b;

Appelland heeft reeds een inspraakreactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan Eiveko en verwijst hiernaar. Het ontwerpbestemmingsplan is mede naar aanleiding van de

inspraakreactie van appelland gewijzigd. Appelland geeft aan dat de wijzigingen niet voldoende zijn. De bedrijfswoning van appelland aan de Wolbes Landen 1b mocht destijds (1990, gemeente Borne) niet dicht op de Wolbes Landen worden gebouwd. De bouwmogelijkheden (rooilijn) van het Eiveko-terrein voor het wonen-werken deel liggen in het ontwerpbestemmingsplan dicht op de Wolbes Landen ten opzichte van de bedrijfswoning van appelland. Appelland is het hier niet meer eens. De afstand tot de Wolbes Landen van de toekomstige bebouwing voor de gronden met wonen-werken ten opzichte van gevel van de bestaande bedrijfswoning van appelland dient hetzelfde te zijn. Er dient sprake te zijn van gelijke rechten. Verder vindt er aantasting plaats van de privacy en de rust en zal het leiden tot een waardevermindering van het eigen perceel (bedrijfswoning en bedrijfshal). In het ontwerpbestemmingsplan Eiveko wordt het auto- en schadeherstelbedrijf van appelland aangemerkt als een bedrijf met milieucategorie 2, maar bij inspecties wordt het bedrijf gecontroleerd als een milieucategorie 3-bedrijf. Hierom dient de afstand ten opzichte van woningen te worden aangepast van 30 meter naar 50 meter. Appelland vreest dat nieuwe bewoners op het voormalige Eiveko-terrein gaan klagen over overlast van de werkzaamheden die bij het bedrijf horen. Dit levert een beperking op van de bedrijfsvoering. Appelland is daarbij ook in onderhandeling met een mogelijk nieuwe huurder van een deel van het pand en wil op dit onderdeel zekerheid hebben.

Gemeentelijke reactie:

Zie tevens de reactie onder 1. Naar aanleiding van de inspraakreactie van appelland is het bestemmingsplan gewijzigd. De bebouwingmogelijkheden van de gronden grenzend aan het bedrijf/woning van appelland zijn beperkt. Er is een onbebouwde zone van 3 meter opgenomen over de gehele breedte tussen de perceelgrens van het bestaande bedrijventerrein en het Eiveko-terrein. Het perceel grenzend aan de woning van appelland is daarna nog verder beperkt in haar bouwmogelijkheden, omdat op de hoek met de Wolbes Landen alleen een woning mag worden gebouwd. Het bouwvlak van de woning is daarbij verder beperkt, omdat deze op nog grotere afstand (9 meter) van de perceelgrens is gelegen. Daarnaast is een tuinbestemming opgenomen, waardoor het uitzicht vanuit de woning van appelland hierdoor aanzienlijk wordt vergroot ten opzicht van de bebouwingmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. Doordat op de hoek alleen een woning mag worden gebouwd wordt het woonklimaat verder vergroot, eveneens doordat het Eiveko-terrein voor het overgrote deel wordt bestemd voor woningbouw. Met de door appelland aangehaalde rooilijn is in het bestemmingsplan zoveel mogelijk rekening gehouden. In het vigerende bestemmingsplan kon reeds buiten de aangehaalde rooilijn worden gebouwd, omdat het bouwvlak eroverheen is gelegd. Deze situatie dient dan ook gerespecteerd te worden, temeer er tegen het vigerende bestemmingsplan Zuid Bornerbroek, vastgesteld op 7 oktober 2008, op dit onderdeel geen zienswijzen zijn ingediend. In het bestemmingsplan Eiveko ligt het bouwvlak (en hiermee de rooilijn) van de aangrenzende bebouwing 4 meter buiten het bouwvlak ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter er is sprake van een verspringing van de bouwmogelijkheden en dit achten wij stedenbouwkundig passend bij de omgeving. Naast de woning van appelland, grenzend aan de Wolbes Landen is een groenstrook gelegen. Deze is in gebruik genomen door appelland en wordt gebruikt als tuin bij de woning. De woning in het Eiveko-terrein heeft een vergelijkbare opzet, door de naastgelegen tuinbestemming. De Wolbes Landen behoud hiermee haar open karakter, omdat de bebouwing minder dicht op de weg wordt gerealiseerd voor zover er andere woningen tegenover zijn gelegen.

Appelland geeft aan dat het autoschadeherstelbedrijf een categorie 3.1 bedrijf is en ook als zodanig wordt gecontroleerd door de inspectie. Dit wordt niet door ons betwijfeld. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden van appelland bestemd voor bedrijven tot maximaal categorie 2. Op basis van het overgangsrecht dienen de rechten van appelland te worden gerespecteerd, waardoor het bedrijf dient te worden beschouwd als categorie 3.1. Op basis van de VNG-richtafstanden hoort bij deze categorie een richtafstand van 50 meter. Binnen deze afstand zijn in de huidige situatie reeds diverse woningen gelegen, zoals aan de Wolbes Landen 10, 10a, 10b, 10c en 10d, alsmede diverse bedrijfswoningen (5 stuks) op het bestaande bedrijventerrein zelf. Gezien de samenstelling van het gebied, gekenmerkt door diverse (bedrijfs)woningen op het bedrijventerrein en andere woningen op korte afstand van het bedrijf, is er sprake van een gemengd gebied. Hierdoor kan de richtafstand ten opzichte van de gevel van een woning naar een lagere categorie-indeling worden bijgesteld. Dit betreft categorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De hemelsbrede afstand van het bedrijf van appelland tot de gevel van een woning in het Eiveko-terrein, voor zover deze is gelegen in een woonbestemming betreft 40 meter en voldoet hierdoor aan de richtafstand van 30 meter. Binnen

deze afstand kunnen nog andere bouwwerken worden opgericht, waardoor er een buffersituatie ontstaat. De afstand tot een bedrijfswoning is niet aan de orde, omdat hinder bij een bedrijfswoning op een bedrijventerrein inherent is aan de uitoefening van de activiteiten die bij een bedrijf horen. Appellant woont in een bedrijfswoning, waarbij de hoofdbestemming een bedrijfsbestemming is. Een bedrijfswoning is hieraan ondergeschikt en daarmee zijn er tevens beperkingen voor zover dit het woongenot betreft. Wonen op een bedrijfssterrein is een bewuste keuze van de bewoner en dient hiermee de gepaarde bedrijfshinder grotendeels voor lief te nemen, zoals geluidsoverlast, geurhinder. Ook stedenbouwkundige aspecten voor de omgeving van een bedrijfswoning zijn ondergeschikt aan de hoofdbestemming, omdat de ruimtelijke opzet van een bedrijfsbestemming in hoofdzaak functioneel dient te zijn.

3. De heer H. Kokkeel en mevrouw A.C.M. (Kokkeel-) Willemsen, wonende en eigenaar van het bedrijfspand aan de Wolbes Landen 1c te Bornerbroek;

1. De afstand van de bouwmogelijkheden (bouwvlak) van het Eiveko-terrein voor het wonen-werken deel ten opzichte van de weilanden (aan de westzijde) is kleiner als dat de bestaande woning en bedrijf van appellanten aan de Wolbes Landen 1c. De groenzone langs het perceel van appellant loopt niet door op Eiveko-terrein. De bouwmogelijkheden moeten voor de bestaande bedrijven en de te vestigen bedrijven hetzelfde zijn en de groenzone moet worden doorgetrokken. Appellant heeft dit met een tekening verduidelijkt;
2. In de regels zijn geen voorschriften opgenomen over de situering van de te vestigen bedrijven en woningen ten opzichte van de bestaande bebouwing. Appellanten willen graag dat toekomstige bedrijfshallen en woningen precies achter de bestaande bedrijfshallen en woningen worden gelegen om het woongenot van appellanten te behouden.

Gemeentelijke reactie:

1. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan op het Eiveko-terrein reeds bebouwing plaatsvinden voorbij de door appellant aangehaalde rooilijn. Het bouwvlak ligt in het vigerende bestemmingsplan 2 meter voorbij het bouwvlak (rooilijn) van het perceel van appellant. In het ontwerpbestemmingsplan ligt het bouwvlak op 5 meter voorbij het bouwvlak. Deze betreft een kleine verruiming en is stedenbouwkundig verantwoord. Het gebied betreft een achterkant situatie en is grotendeels aan het zicht van de openbare onttrokken. Op basis van het bestaande bestemmingsplan kon reeds bebouwing worden gerealiseerd op de perceelgrens, namelijk een schutting van 3 meter hoog. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden tussen het bestaande bedrijventerrein en het Eiveko-terrein voorzien van een tuinbestemming. Deze bestemming was opgenomen om een ruimte van 3 meter te creëren waar geen hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd tussen het Eiveko-terrein en het bestaande bedrijventerrein. Het is niet gebruikelijk een tuinbestemming tussen bedrijven toe te passen. Er dient aansluiting te worden gevonden bij de algemene wijze van bestemmen in een dergelijke wijze, door deze gronden bij de bedrijfsbestemming te voegen, waarbij het bouwvlak onveranderd blijft. Dit sluit ook aan bij de wijze van bestemmen van het vigerende bestemmingsplan voor zowel het Eiveko-terrein en het bestaande bedrijventerrein aan de Wolbes Landen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
2. Bij raadpleging van onze Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) hebben wij geconstateerd dat er geen bewoning plaatsvindt aan de Wolbes Landen 1c. Het bestemmingsplan Eiveko voorziet in bouwvoorschriften voor de situering van de bouwwerken. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, waarbij in de regels is opgenomen dat hoofdgebouwen niet buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. Er zijn geen nadere regels opgenomen over de door appellant bedoelde situering dat een nieuwe bedrijfswoning exact achter appellant zijn woning wordt gebouwd. De bestaande bedrijfswoningen op het bedrijventerrein zijn immers ook niet op basis van een planologische regeling gerealiseerd, maar uit praktische overwegingen. Het opnemen van door appellant bedoelde regels in het bestemmingsplan Eiveko zou een te grote beperking van de mogelijkheden opleveren. Desalniettemin heeft de ontwikkelaar met de gemeente ingestemd met een inrichtingstekening voor de openbare ruimte, waarin ook de verkaveling voor de bedrijven is opgenomen. Hierin is zichtbaar dat de ontwikkelaar van plan is een bedrijfswoning te realiseren ter hoogte van de bedrijfswoning van appellant.

Op basis van de verkaveling zal naar alle waarschijnlijkheid de door appellant gewenste situatie ontstaan, ondanks dat hiervoor geen planologische basis geboden is.

Overige wijzigingen

Bij het toetsen van een aantal conceptaanvragen om omgevingsvergunning is gebleken dat de bouwvoorschriften binnen de woonbestemming een ongewilde strijdigheid opleveren voor de kapconstructie van de woning. Het bestemmingsplan wordt hierop gewijzigd.

Conclusie

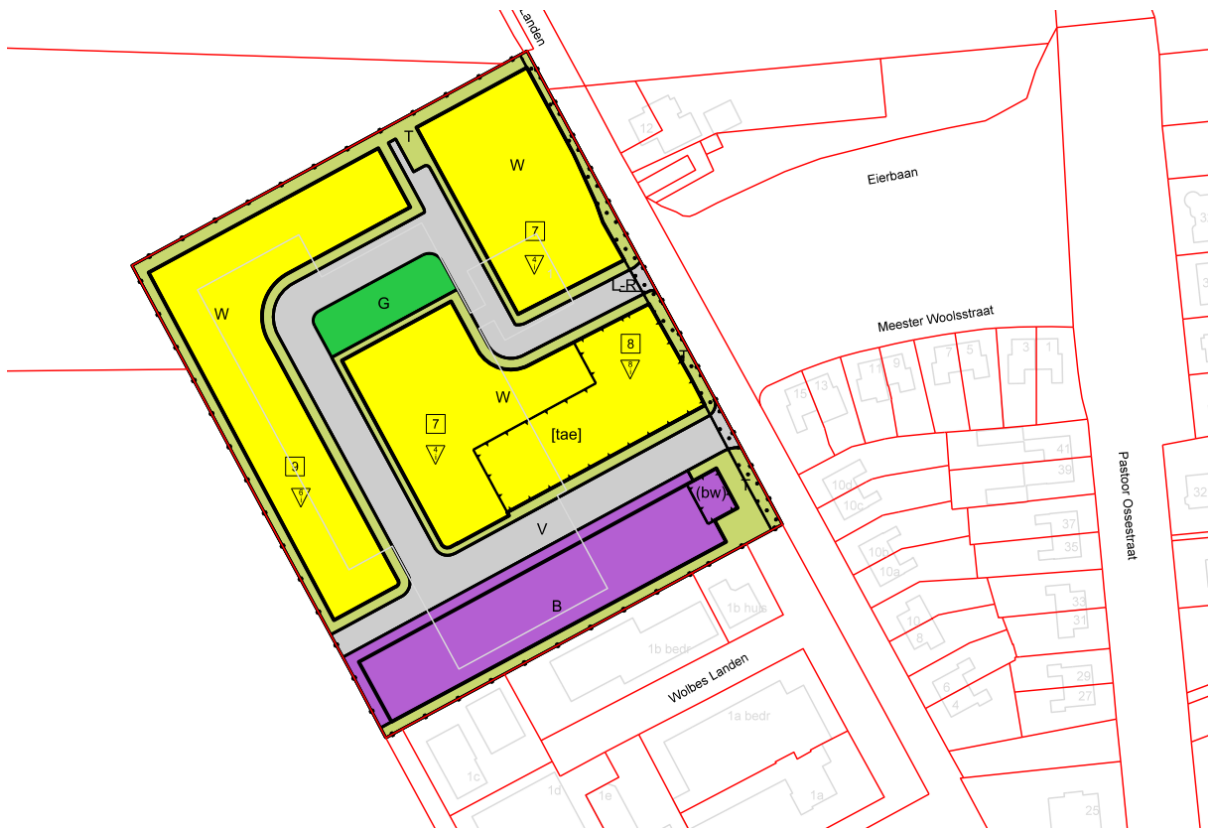
Het bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast.

- Wijziging van de bouwvoorschriften voor de bestemming Wonen, voor zover dit de kapconstructie betreft. Artikel 7.2.1 onder h wordt verwijderd en artikel 7.2.1 onder i wordt gewijzigd in:
 - o de goothoogte bedraagt maximaal 6,5 meter, waarvan minimaal 50% een goothoogte heeft van 3,5 meter;
- De bestemming van de gronden tussen het bestaande bedrijventerrein Wolbes Landen en het Eiveko-terrein te wijzigen van de bestemming Tuin naar de bestemming Bedrijf, waarbij het bouwvlak onveranderd blijft.

Figuur 2 Uitsnede voorontwerpbestemmingsplan Eiveko



Figuur 3 Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Eiveko



Zienswijzenreactienota Eiveko