

VOOROVERLEG- EN INSpraakREACTIENOTA

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.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is aan het Rijk, de Provincie Overijssel, het Waterschap Regge en Dinkel, Veiligheidsregio Twente, Stichting Dorpsbelang Bornerbroek en het XL Businesspark Twente verzocht te reageren op het ruimtelijk voornemen van het bestemmingsplan 'Eiveko'.

- De inspectie Leefomgeving en Transport heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aangegeven niet meer te adviseren in het kader van vooroverleg vanaf 1 januari 2012. Omdat dit nog niet in de Wet ruimtelijke ordening is aangepast, worden zij nog wel uitgenodigd om te reageren.
- Op 9 juli 2012 heeft de provincie Overijssel aangegeven dat het bestemmingsplan past in het provinciaal ruimtelijk beleid.
- Op 16 juli 2012 heeft het waterschap Regge en Dinkel aangegeven dat het bestemmingsplan in lijn is met hun beleid. Daarnaast heeft zij gewezen op het feit dat het gebied van nature laaggelegen is en hierdoor extra aandacht vergt voor de waterberging. Het afkoppelen van hemelwater op particulier terrein en de afvoerroute via de bestaande bermsloot dient nader bekeken te worden ivm met de bestaande riooloverstort.

Gemeentelijke reactie:

Voor het project is een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin ook de waterafvoeraspecten zijn opgenomen. Als bijlage van de overeenkomst is het gemeentelijke programma van eisen opgenomen dat voorziet in een adequate afvoer van (hemel)water. Aangezien dit een uitvoeringsaspect betreft, en geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, wordt dit separaat met het Waterschap afgestemd.

- Op 30 juli 2012 heeft de Veiligheidsregio Twente aangegeven dat de afstand tot het vulpunt van het tankstation aan de Pastoor Ossestraat 45a op circa 200m afstand is gelegen en dat op basis van de voldoende zelfredzaamheid er geen knelpunt ten aanzien van het groepsrisico zal ontstaan.

Uit het vooroverleg zijn geen planologische belemmeringen gebleken.

Inspraak

Er is 1 gezamenlijke mondelinge inspraakreactie ingediend op 19 juli 2012. Hiervan is een verslag gemaakt die hieronder kort is weergegeven.

- **De heer R. Kuijer, wonende aan de Wolbes Landen 10d**

Hij geeft aan dat de bebouwing van de geprojecteerde bedrijfskavels in het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan Eiveko te dicht op zijn woning kunnen worden gerealiseerd. Hierdoor wordt het ruime uitzicht vanuit de woning weggenomen en wordt het gevoel van het landelijke wonen sterk verminderd. Juist het ruime uitzicht was aantrekkelijk en was destijds reden om op deze plek te gaan wonen. Onlangs is ook het groen op het Eiveko-terrein verwijderd. Hij geeft aan een groenzone juist zeer aangenaam te vinden en ziet dit graag terug als mogelijke compensatie. Daarnaast verwacht hij een daling van de marktwaarde van de woning doordat de afstand op de nieuwbouw kleiner wordt als in de huidige situatie.

- **De heer G.H.J. Holtkamp, wonende en eigenaar van de autozaak aan de Wolbes Landen 1b**

Hij geeft aan dat in het verleden de bouwmogelijkheden aan de Wolbes Landen 1b beperkt waren door ondermeer het hanteren van een rooilijn parallel aan de Wolbes Landen. Hierdoor moest de bedrijfswoning, gebouwd in medio 1999, op enige afstand van de rooilijn worden gebouwd. Hij overhandigt hiervoor een situeringtekening uit oktober 1987 van de gemeente Borne. Hierop is de

rooilijn zichtbaar aan de Wolbes Landen 1b en wordt doorgetrokken naar het Eiveko-terrein, ter hoogte van de te realiseren bedrijfskavels. Hij had destijds liever op ruimere afstand van de autogarage willen bouwen vanwege een wasmogelijkheid voor auto's. In het voorontwerpbestemmingsplan Eiveko zijn de bouwblokken dichter op de Wolbes Landen geprojecteerd, waardoor het uitzicht, privacy en rust vanuit de woning van de heer Holtkamp aanzienlijk wordt beperkt. Omdat de rooilijn nu wel kan worden verlegd bij het Eiveko-terrein is er sprake van ongelijke behandeling. Hij geeft tevens aan een verzoek om tegemoetkoming planschade te overwegen.

Gemeentelijke reactie

Op basis van het bestemmingsplan Zuid Bornerbroek, vastgesteld door de raad op 7 oktober 2008 is reeds bebouwing mogelijk in het plangebied. Een kopie van de verbeelding is hieronder weergegeven. Het plangebied is voorzien van een bouwvlak, die voor 60% bebouwd mag worden.



In het voorontwerpbestemmingsplan Eiveko is aan de zuidzijde eveneens een bouwvlak opgenomen, voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. De afstand tussen het hierbij behorende bouwvlak en de bestaande woningen aan de oostzijde van de Wolbes Landen is kleiner als de afstand van het bouwvlak zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Zuid Bornerbroek. De reden hiervoor is dat het Eiveko-terrein als één project wordt gezien en hierdoor ook eenzelfde ruimtelijke uitstraling aan is gegeven. Hierom is de rooilijn voor de bestemming Bedrijf gelijk getrokken met de rooilijn van te realiseren woningen aan de Wolbes Landen in het Eiveko-terrein. De gemeente Almelo was voornamelijk niet bekend met de informatie zoals dat is aangedragen in de inspraakreactie voor zover dit betrekking heeft op de gemaakte afspraken met de toenmalige gemeente Borne. Desalniettemin kan niet oneindig op dergelijke afspraken worden teruggevallen, indien zich nieuwe ruimtelijke inzichten en ontwikkelingen voordoen. Deze informatie geeft aanleiding om opnieuw de planologische situatie te bestuderen. In onderhavige situatie kan stedenbouwkundig aansluiting worden gevonden met de bestaande bebouwing van de bedrijven aan de Wolbes Landen, zonder hiervoor dat de visie van het Eiveko-terrein aanzienlijk wordt aangetast. Gezien de bestaande situatie geniet dit de voorkeur, waarbij tegemoet wordt gekomen

aan de bestaande afspraken en hiermee gepaarde verworven rechten van appellant. Daarnaast krijgt de Wolbes Landen hierdoor op deze locatie een meer open karakter, omdat de bebouwing minder dicht op de weg wordt gerealiseerd. Om dit te waarborgen wordt tevens voorzien in een tuinbestemming.

Zoals reeds in de visie voor het Eiveko-terrein is opgenomen, is binnen de bestemming Bedrijf op de hoekkavel aan de Wolbes Landen een bedrijfswoning geprojecteerd. De visie voor deze gronden is immers geënt op woon-werkkavels, waarbij de woonfunctie prevaleert. In de regels wordt immers afgedwongen dat bedrijfsbebouwing achter de woning wordt gerealiseerd. Om dit meer kracht bij te zetten door het gebied ook bij binnenkomst van het Eiveko-terrein als zodanig herkenbaar te maken wordt het bestemmingsplan hierop aangepast. Het hoekperceel met de Wolbes Landen wordt beperkt door hier alleen een bedrijfswoning toe te staan.

In het voorontwerpbestemmingsplan Eiveko sluit het bouwvlak van de bestemming Bedrijf aan de zuidzijde aan op de perceelsgrens met de gronden van de bestaande bedrijven aan de Wolbes Landen. Hierdoor zou tot op de perceelsgrens kunnen worden gebouwd, hetgeen een ongewenste situatie betreft. Hierom wordt het bouwvlak op dit punt aangepast om een bebouwingsvrije zone te creëren.

Conclusie

De ontvangen inspraakreacties geven aanleiding om het bestemmingsplan Eiveko aan te passen. De bebouwingsmogelijkheden voor de gronden met de bestemming Bedrijf op het hoekperceel met de Wolbes Landen worden beperkt, door enerzijds het bouwvlak te verkleinen en anderzijds de ingang van het Eiveko-terrein te starten met een bedrijfswoning. Daarnaast wordt het bouwen op de perceelsgrens aan de zuidzijde van de gronden met de bestemming Bedrijf voorkomen door ook hier het bouwvlak aan te passen door een bebouwingsvrije zone te creëren. Voor de concrete wijzigingen wordt verwezen naar de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Door bovenstaande wijzigingen in het bestemmingsplan Eiveko door te voeren wordt maximaal aan de inspraakreacties tegemoetgekomen.