

Nota zienswijzen

bestemmingsplanherziening Doorbraak,
omgeving Wolbeslanden, Bornerbroek



Adressant 1

Driehoek Advocaten

19 JUL 2010

AANGETEKEND

Ambt. P.P. Almelo
De gemeenteraad van Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

JAN 2010

Smnd

Tevens per e-mail: raadsgriffie@almelo.nl

Almelo, 16 juli 2010

E-mail

Tel : 0546 83 10 50

Fax : 0546 83 10 55

Ons kenmerk : advies 1849/JP/pg

Uw kenmerk : zienswijze ontwerp bestemmingsplan de Doorbraak omgeving Wolbeslanden

Geachte dames en heren,

Namens de hierna genoemde personen dien ik bij dezen een zienswijze bij u in, gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan de Doorbraak omgeving Wolbeslanden:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Cliënten exploiteren in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied een groot agrarisch bedrijf, waarop rundvee (melkvee) en varkens worden gehouden. Het bedrijf beschikt hiertoe over de benodigde milieuvergunning. Die is bij uw gemeente bekend.

De activiteiten die het ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan beoogt te legaliseren, zijn grotendeels een voortzetting van de activiteiten die eerder in het kader van een tijdelijke vrijstelling ex. artikel 17 van de WRO (oud) zijn toegestaan door uw gemeente. Voor zover bekend is de desbetreffende tijdelijke vrijstelling begin 2005 verleend, inmiddels verlopen, en vinden de activiteiten in het plangebied op dit moment illegaal plaats.

Een kopie van de destijds door cliënten ingediende zienswijze, gedateerd op 22 oktober 2004, wordt als productie 1 bijgevoegd. De inhoud ervan geldt als hier ingelast en herhaald.

Vestiging Zwolle ▀ Meeuwenlaan 8, Postbus 570, 8000 AN Zwolle, T 038 426 25 50, F 038 426 25 51
Vestiging Almelo ▀ De Grenzen 2, Postbus 50, 7600 AB Almelo, T 0546 83 10 50, F 0546 83 10 55
info@driehoekadvocaten.nl www.driehoekadvocaten.nl

Stichting Beheer Derdengelden Rabobank 31.65.60.197 Handelsregister Utrecht 09094611
De aansprakelijkheid is beperkt tot het op basis van de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uit te keren bedrag.

Vestiging Zwolle
Mr. A.H.J. Dammings
Mr. H.E. Davelaar
Mr. J.P. Kleijwegt
Vestiging Almelo
Mw. Mr. G. van Lent
Mr. J.J. Paalman

Uit de beantwoording van de zienswijze door uw gemeente blijkt dat u destijds hebt gesteld en in feite toegezegd dat het plangebied een agrarische bestemming zou houden en dat de activiteiten waarvoor destijds vrijstelling is verleend slechts tijdelijk zouden zijn.

Door nu eventueel toch mee te werken aan vaststelling van het bestemmingsplan de Doorbraak omgeving Wolbeslanden wordt gehandeld in strijd met de toezegging althans het gewekte vertrouwen dat het slechts om een tijdelijke situatie zou gaan.

Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan gaat zelfs nog een paar stappen verder dan de destijds verleende tijdelijke vrijstelling. Het gaat nu niet meer alleen om een informatiecentrum voor educatie op het gebied van natuur en water, maar bijvoorbeeld ook om een horecafunctie, te weten om een daghorecabedrijf.

Daardoor staat – nu nog meer dan in het verleden het geval was – vast dat er sprake is van het meewerken aan het ontstaan/handhaven van een geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en vechouderij. De gevolgen die dit voor het agrarisch bedrijf van cliënten kan hebben, zijn ten onrechte niet beoordeeld. Dat is in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Evenmin is beoordeeld wat de gevolgen van de toegedachte bestemming kunnen zijn voor het gebied van de Doorbraak, het nieuwe natuurgebied. Bijvoorbeeld de bezoekers aantrekkende werking van het daghorecabedrijf is niet onderzocht. Ook in zoverre is sprake van strijd met het bepaalde in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. De enkele, want niet verder onderbouwde, verwachting dat geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS zullen worden veroorzaakt en dat de activiteiten in het plangebied niet zullen toenemen is wat er verder ook maar van zij een onvoldoende basis voor het achterwege laten van onderzoek.

Verder blijkt uit de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan dat er problemen bestaan op het gebied van de fysieke veiligheid, meer in het bijzonder waar het gaat om de zogenaamde opkomsttijd voor de brandweer en waar het gaat om de bluswatervoorziening.

Tenslotte blijkt uit de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan dat er deels sprake is van een hoge archeologische verwachting. Volgens artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Volgens cliënten betekent dat in dit geval dat ook hier nader onderzoek noodzakelijk is, zoals het overigens ook al in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven. Dat onderzoek dient voorafgaand aan de beslissing omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan plaats te vinden.

Ik verzoek u met de bezwaren van cliënten, die zich richten tegen het gehele (ontwerp) bestemmingsplan, rekening te houden, wat cliënten betreft op zodanige wijze dat dit bestemmingsplan niet wordt vastgesteld. Daarnaast verzoek ik u cliënten een vergoeding voor de gemaakte kosten van rechtsbijstand toe te kennen.

Hoogachtend,

Blijkende a.g.

PRODUCTIE 1

INGEKOMEN - 8 JUN 2012

Driehoek Advocaten

Alsmede per mail:

AANGETEKEND
Gemeenteraad van AlmeloPostbus 5100
7600 GC ALMELO

E-mail

Tel : 0546 83 10 50

Fax : 0546 83 10 55

Almelo, 7 juni 2012

Ons kenmerk : /advies 1849/JP/ch

Uw kenmerk : Ontwerp bestemmingsplan herziening doorbraak omgeving Wolbeslanden Bornebroek

Geachte dames en heren,

In uw e-mailbericht van 16 mei 2012 hebt u mijn cliënten, ; zijn echtgenote , beiden wonende te Bornebroek aan de , de heer , beiden wonende te Bornebroek aan de , en de heer , r, wonende te Bornebroek aan de in de gelegenheid gesteld om uiterlijk op 8 juni 2012 te reageren op de aangepaste versie van het hiervoor genoemde ontwerp bestemmingsplan.

In de eerste plaats verwijs ik korthedshalve naar de zienswijze zoals die op 16 juli 2010 bij de gemeenteraad is ingediend met betrekking tot de oorspronkelijke versie van het ontwerp bestemmingsplan en naar de zienswijze zoals cliënten die op 22 oktober 2004 zelf hadden ingediend.

Ik voeg er het volgende aan toe. Er wordt ten onrechte vanuit gegaan dat het in gebruik nemen van Erve Peeze geen grote hoeveelheden verkeer zal aantrekken en ook geen pieken zal kennen qua verkeersbewegingen. Dat kan best anders liggen en de planvoorschriften geven niet de mogelijkheid om een en ander te beperken. De ontsluiting is niet geschikt voor grotere hoeveelheden verkeer.

Hetzelfde geldt waar het gaat om het parkeren.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt er van uitgegaan dat Erve Peeze geen geurgevoelig object zou zijn. Cliënten betwisten dat. De functie is zodanig dat er gedurende grote delen van de dag mensen aanwezig

Vestiging Zwolle ▀ Meeuwenlaan 8, Postbus 570, 8000 AN Zwolle, T 038 426 25 50, F 038 426 25 51
Vestiging Almelo ▀ De Grenzen 2, Postbus 50, 7600 AB Almelo, T 0546 83 10 50, F 0546 83 10 55
info@driehoekadvocaten.nl www.driehoekadvocaten.nl

Stichting Beheer Derdengelden Rabobank 31.65.60.197 Handelsregister Utrecht 09094611
De aansprakelijkheid is beperkt tot het op basis van de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uit te keren bedrag.

Vestiging Zwolle
Mr. A.H.J. Damminga
Mr. H.E. Davelaar
Vestiging Almelo
Mw. Mr. G. van Lent
Mr. J.J. Paalman

zullen/kunnen zijn. Dat blijkt ook uit de voorgeschiedenis (problematiek tijdelijke vrijstelling): daarin ging ook uw gemeente hiervan uit.

Verwezen wordt in dit verband bijvoorbeeld naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 januari 2010 (zaaknummer: 200901407/1/R2), rechtsoverwegingen 2.6.5 en 2.6.6.

Volgens cliënten is het wel degelijk zo dat in het ontwerp bestemmingsplan geurgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt, met mogelijke beperking van de agrarische bedrijven van cliënten in hun bedrijfsmogelijkheden.

Het betekent ook dat het nog maar de vraag is of er voldoende afstand bestaat tussen Erve Peeze en de bedrijvigheid van het XL Business Park. Cliënten stellen zich op het standpunt dat (ook) die afstand onvoldoende is.

Verder wordt in (de toelichting van) het ontwerp bestemmingsplan gesteld dat de geurbelasting lager zou liggen dan 14 odour units per kubieke meter. Daarbij is uw gemeente ervan uitgegaan dat er sprake zou zijn van een ligging buiten de bebouwde kom. Mede gelet op de bestemming van het naastgelegen XL Business Park betwijfelen cliënten of en betwisten zij vooralsnog dat sprake is van een ligging buiten de bebouwde kom. Er lijkt eerder sprake te zijn van een ligging binnen de bebouwde kom. In dat geval zou sprake zijn van strijdigheid met de Wet Veehouderij en Geurhinder.

Samenvattend is het volgens cliënte zo dat Erve Peeze, indien bestemd zoals dat kennelijk is voorgenomen, te dicht ligt bij de door hem exploitierde rundvee- en varkensbedrijven, te dichtbij het XL Business Park, terwijl uit niets blijkt dat de ontwikkelingen ter plekke inderdaad slechts kleinschalig zullen zijn. Er dient bij de besluitvorming over het ontwerp bestemmingsplan van te worden uitgegaan dat de agrarische bedrijven van cliënten ter plekke zijn gevestigd. Van concreet zicht op bedrijfsbeëindiging/verplaatsing is geen sprake.

Cliënten verzoeken u dan ook het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,



STICKER (op adreszijde plakken)

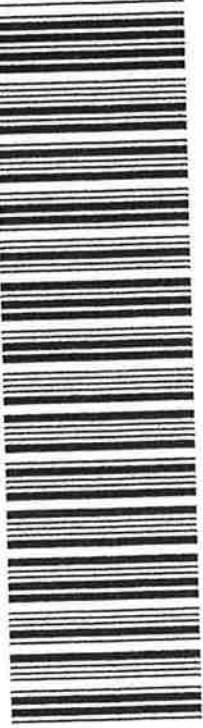
Aangetekende Brief
Recommandé



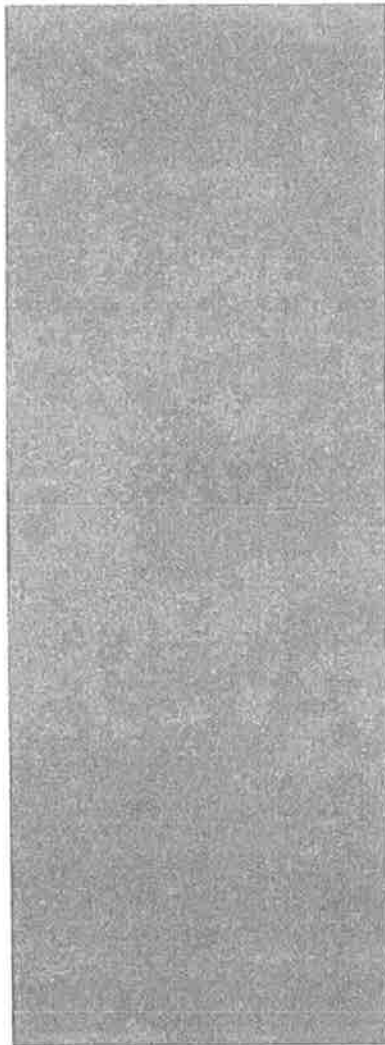
NL



D-A-I



3SRPLF3696635



ALMELO

07.06.12

POSTBUS 50
7300 AA



€00728ct

FM 802609
Nederland

Aan:
College van burgemeester en wethouders gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Van:

Datum
22 oktober 2004


Betreft:
Zienswijze Tijdelijke vrijstellingsprocedure art. 17 Wolbes Landen 5 Bornebroek (B04-735).

Geacht college,

Hierbij ontvangt u van de een zienswijze op de tijdelijke vrijstellingsprocedure art. 17 Wolbes Landen 5 Bornebroek. Wij exploiteren een agrarisch bedrijf op bovenstaand adres. Door de procedure wordt dit object in een andere categorie ondergebracht met betrekking tot geurhinder dit heeft gevolgen voor ons bedrijf. Wij verzoeken u dan ook om rekening te houden met onze onderneming. Ook vrezen wij geluids-, en parkeeroverlast en mogelijke visuele hinder door de voorgenomen activiteiten. Wij verzoeken u dan ook rekening te houden met ons agrarische bedrijf.

Bij voorbaat onze hartelijke dank.

Met vriendelijke groet,



Postadres:
Gemeente Almelo
ROM/BRICH
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Stadhuisplein 1
7607 EK Almelo

telefoon: (0546) 54 11 11
e-mail: gemeente@almelo.nl
internet: www.almelo.nl

Uw brief
22 oktober 2004
Bijlage(n)

Uw kenmerk

Doorklasnummer
541584

Ons kenmerk
2004/39399

Behandeld door
mw. L.W.M. Lammerink

Datum
7 januari 2005

Onderwerp
Wolbes landen 5; zienswijze tijdelijke
vrijstellingsprocedure

VERZONDEN 10 JAN. 2005

Geachte heer/mevrouw,

Bij brief van 22 oktober 2004 heeft u een zienswijze ingediend tegen ons voornemen om tijdelijke vrijstelling te verlenen op grond van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het verbouwen van de bestaande deel van een voormalige boerderij tot kantoor en informatiecentrum op de locatie Wolbes landen 5. Wij willen u hieromtrent het volgende mededelen.

Ten aanzien van uw zienswijze hebben wij het volgende overwogen.
De aanvraag betreft het verbouwen van de bestaande deel van een voormalige boerderij tot tijdelijk kantoor en informatiecentrum. De in hetzelfde pand aanwezige (voormalige agrarische bedrijfs-) woning blijft aanwezig. Het informatiecentrum zal dienen voor de informatievoorziening voor en tijdens het project De Doorbraak en heeft daarom wel degelijk een tijdelijk karakter. Het perceel waar het informatiecentrum wordt gerealiseerd, heeft een agrarische bestemming. Dit zal ook zo blijven. Het gaat slechts om een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de beoordeling van stankhinder dient als uitgangspunt te gelden dat bescherming hiertegen moet worden geboden, ten behoeve van het wonen. Onder omstandigheden kan evenwel ook langdurig, met wonen gelijk te stellen verblijf als zodanig worden aangemerkt. Het kantoor zal gedurende enkele uren per dag door de projectleider van De Doorbraak in gebruik zijn. Daarnaast zal circa twee keer per drie weken gedurende enkele uren een bouwvergadering plaatsvinden. In het informatiecentrum kunnen enkelingen of groepen op afspraak informatie inwinnen over De Doorbraak. Hierbij zal soms een film worden getoond. Na een bezoek aan het informatiecentrum zal men doorgaans de werkzaamheden in het veld bekijken. Hierbij wordt geschat dat het om een frequentie van gemiddeld één keer per week gaat. Gezien de frequentie en duur van het gebruik van het kantoor en informatiecentrum valt er wat voor te zeggen deze als geurgevoelig object in de zin van artikel 1, tweede lid van de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwavingsgebieden aan te merken. De vraag is vervolgens welk beschermingsniveau het kantoor en informatiecentrum toekomt.

-De omgeving-

De omgeving waarin de betreffende locatie is gelegen, kan worden aangemerkt als een agrarisch gebied met verspreid liggende niet-agrarische bebouwingen (categorie IV). De thans aanwezige woning, welke ook na realisatie van het kantoor en informatiecentrum in gebruik blijft, geniet een categorie IV-bescherming. Het te realiseren kantoor dient, gezien de 'kleur van de omgeving' als een categorie IV-object te worden aangemerkt en geniet derhalve een zelfde mate van bescherming als de woning op de betreffende locatie. In het te realiseren informatiecentrum wordt aan derden informatie verstrekt over 'De Doorbraak'. Aangezien het informatiecentrum een informatief/educatief karakter heeft, is het niet als een object voor dagrecreatie aan te merken en geniet dit centrum evenals de woning en het kantoor, een categorie IV-bescherming.

Aangezien het kantoor en informatiecentrum in de deel, grenzend aan de woning, worden gerealiseerd en de deel zich op nagenoeg dezelfde afstand van uw bedrijf bevindt als de woning, levert realisering van het bouwplan geen extra beperkingen op bij toekomstige bedrijfsontwikkeling.

Gezien hetgeen reeds is vermeld ten aanzien van het gebruik van het kantoor en informatiecentrum zal naar verwachting geen geluid- en parkeeroverlast optreden. Bovendien is er bij het kantoor en informatiecentrum voldoende parkeergelegenheid. Van visuele hinder zal niet of nauwelijks sprake zijn.

Aan uw zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Wij zullen derhalve overgaan tot het verlenen van vrijstelling en bouwvergunning voor het verbouwen van de bestaande deel van een voormalige boerderij tot kantoor en informatiecentrum op de locatie Wolbes landen 5 te Bornerbroek. De verleende bouwvergunning wordt bekendgemaakt in het Almelo's Weekblad. Tegen de verleende bouwvergunning kan een bezwaarschrift worden ingediend, hetgeen bij de bekendmaking staat vermeld.

Hoogachtend;

Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris.

Weth. L.B.

Adressant 2

GEMEENTE ALMELO	
Reg.nr.	2010/24897
Afd.	ROM B Kopie aan:
17 AUG 2010	
Ambt.	PR
Afgedaan:	
Ontvangstbevestiging	JA/NEEN

Gemeente Almelo
Tav afdeling ROM
Stadhuisplein 1
7609 EK Almelo

Almelo 12 augustus 2010

Geachte heer/mevrouw,

De ondergetekenden:

dienen hierbij een zienswijze in tegen het ontwerp "Bestemmingsplan De Doorbraak, omgeving Wolbeslanden". Wij zijn de erfgenamen van de onlangs overleden heer J.G.S. Braamhaar en eigenaren van de woning aan de Wolbeslanden 3b. Wij hebben het voornemen om de woning in de nabije toekomst te betrekken en zijn uit dien hoofde aan te merken als belanghebbenden in deze aangelegenheid.

Allereerst willen wij u er op attenderen dat wijlen heer J.G.S Braamhaar 5 jaar geleden geen bezwaar heeft gemaakt tegen het inrichten van een infocentrum aan de Wolbeslanden 5, omdat dit maar een tijdelijk karakter zou hebben. Het infocentrum is nu al 5 jaar in gebruik en dit is niet meer tijdelijk te noemen. Wij zijn dan ook van mening dat het infocentrum al lang gesloten had moeten worden, aangezien in wezen sprake is van een niet door enige vergunning gedekte feitelijk permanente situatie.

Nu wil men er een beperkte horecaverunning op verlenen i.v.m. daghoreca. Naar onze mening is dit in strijd met het landelijke karakter en de agrarische bestemming. Het gebied is niet ingericht voor eventuele verkeerstoename door toeleveranciers en toeristen. Ook zal de zondagsrust in het geding komen. Bij deze willen wij u erop attenderen dat er in de directe omgeving al 2 horecagelegenheden zijn waar koffie en thee geschonken wordt. Horeca-exploitatie is geen corebusiness voor Waterschap Regge en Dinkel. Wij zouden graag willen weten wat de daadwerkelijke reden is om er een horecaverunning op te willen vestigen en hoe het e.e.a. in de toekomst opgezet zal gaan worden.

In de nabije omgeving van het infocentrum is een hoge brug aangelegd waar wild onderdoor moet kunnen lopen, maar als er dagrecreatie komt wordt de rust verstoord en is deze aanleg overbodig geweest. Ook is er, ons inziens, m.b.t. de aanleg van de brug het e.e.a. buiten de regels om uitgevoerd en wij vragen u hierop toelichting te geven of het ertoe te leiden dat de benodigde vergunningen alsnog in procedure worden gebracht..

Wij hadden graag gebruik willen maken van de in de advertentie geboden mogelijkheid om onze zienswijze mondeling in te dienen. Uit telefonisch contact is evenwel gebleken dat de heer P. Reinerink tijdens de reactieperiode met vakantie is en dat er geen vervanging is geregeld. Wij zijn van mening dat deze omissie niet voor ons risico mag komen en verzoeken u ons daarom in de gelegenheid te stellen onze hierbij ingebrachte zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij willen u erop attenderen dat wij van de mogelijkheid gebruik zullen maken om vergoeding van eventuele planschade te eisen in relatie tot zowel de horecabestemming als de aanleg van de brug.

Hoogachtend

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a long, sweeping horizontal line that tapers to the right.A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a horizontal line that has a small loop at the end.

Adressant 3

Gemeente Almelo
tav. de gemeenteraad, afd. ROM
Postbus 5100
7600 GC Almelo

GEMEENTE ALMELO	
Reg.nr.	2010/24906
Afd. ROM B	Kopie aan:
17 AUG 2010	
Ambt.: PR	Afgedaan:
Ontvangsbevestiging	J/A/NEEN

Bornerbroek, 14 augustus 2010

Betreft: Zienswijze Bestemmingsplan "De Doorbraak, omgeving Wolbeslanden"

Geachte leden van de raad,

Onlangs las ik in de krant dat er een ontwerp bestemmingsplan is opgesteld voor de percelen op Wolbeslanden 5.
Dit betreft een wijziging van de tijdelijke functie van informatiecentrum van het Waterschap Regge en Dinkel, naar een koffiehuis cq. Theeschenkerij. Aangezien ik verschillende vragen heb rondom dit plan maak ik vooralsnog bezwaar hiertegen.
Graag zou ik dan ook nader geïnformeerd worden over de verdere details van deze plannen.

Graag licht ik deze zienswijze in een persoonlijk gesprek aan u toe.

Met vriendelijke groet,

Adressant 4

Aan:
Gemeente Raad
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Bornerbroek, 17 augustus 2010.

Van:

GEMEENTE ALMELO	
Reg.nr. 10/ 21991	BL
Ald. Rom	Kopie aan RGF
18 AUG 2010 bezw. cje	
Ambt.: PR.	Mgedaan:
Ontvangsbevestiging	<input checked="" type="checkbox"/> JA/NEEN

4 wk

Betreft: Theehuis aan de Wolbeslanden 5, Bornerbroek.

Geacht dames en heren,

Hierbij ontvangt u een bezwaar tegen theehuis/koffieschenkerij aan de Wolbeslanden nr. 5 te Bornerbroek.

Als deze plannen doorgaan, verwachtte wij waarde vermindering van onze woning en geluidsoverlast.

Wij verzoeken dan ook dat u hier rekening mee houdt.

Bij voorbaat hartelijk dank,

Met vriendelijke groeten