

Verslag vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan Erve Hemmelhorst

1. Provincie Overijssel, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle
2. Gemeente Dinkelland, Postbus 11, 7590 AA Denekamp
3. Waterschap Regge en Dinkel, Postbus 5006, 7600 GA Almelo
4. VROM-Inspectie, Directie Uitvoering Regioafdeling Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem
5. Brandweer Hengelo, cluster Midden Twente, Postbus 739, 7550 AS Hengelo
6. Stichting Natuur- en Milieuraad Hengelo e.o., Postbus 685, 7550 AR Hengelo

1. Provincie Overijssel, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle

Constateren dat het plan past in het ruimtelijk beleid, zoals dat is vastgelegd in de Omgevingsvisie en -verordening. Geven aan dat indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, er vanuit gegaan mag worden dat Gedeputeerde Staten geen reden zullen zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Reactie

Voor kennisgeving aangenomen.

2. Gemeente Dinkelland, Postbus 11, 7590 AA Denekamp

Delen mede dat dit plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen (bij de realisatie van dit plan zijn geen Dinkellandse belangen in het geding).

Reactie

Voor kennisgeving aangenomen.

3. Waterschap Regge en Dinkel, Postbus 5006, 7600 GA Almelo

Het Waterschap merkt op dat zij kunnen instemmen met de herziening van het bestemmingsplan, omdat het afvalwater- en hemelwaterafvoer geschiedt conform het vigerende beleid van het Waterschap. Daarnaast is voldoende rekening gehouden met de opgave die het Waterschap vanuit de Kaderrichtlijn Water heeft om langs de Slangenbeek natuurvriendelijke oevers te realiseren.

Reactie

Voor kennisgeving aangenomen.

4. VROM-Inspectie, Directie Uitvoering Regioafdeling Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem

1. Verzoekt om in de toelichting van het plan een nadere onderbouwing te geven van de ruimtebehoefte, maar ook de locatiekeuze bezien vanuit het beleid in de nota Ruimte.
2. Vraagt om in de toelichting met een nadere onderbouwing te komen waaruit blijkt dat er sprake is van een substantiële kwaliteitsverbetering.

Reactie

1. Voorafgaand aan de verwerving van de gronden heeft een locatie-onderzoek plaatsgevonden. Hierin waren de volgende uitgangspunten maatgevend:
 - Geschikt voor specifieke doelgroep: inwoners van Hengelo en Borne die moeten "wijken" voor nieuw aan te leggen bedrijventerreinen, woonwijken en de aanleg van wegen (inmiddels 'harde' plannen die al in ontwikkeling zijn). Deze bewoners houden vaak hobbymatig vee en hebben de beschikking over veel grond met veel bebouwing. Ze willen iets vergelijkbaars terug en dat is binnen bestaand stedelijk gebied niet te realiseren;
 - Voldoen aan de randvoorwaarden van de provincie (destijds Streekplan Overijssel 2000+). De locatiekeuze heeft in overleg met de provincie plaats gevonden;
 - Beschikbaarheid van gronden: de voormalige eigenaar wilde zijn bedrijf graag verkopen/verplaatsen vanwege belemmeringen in de bedrijfsvoering als gevolg van de woningbouwontwikkelingen in de Bornsche Maten (Borne) en Dalmeden (Hengelo);

- Gebiedskenmerken: de locatie dient te liggen binnen de stedenband van netwerk Twente, tussen Hengelo en Borne, moet aansluiten op bestaande bebouwing van Hengelo en/of Borne en mag zo min mogelijk de bestaande kwaliteiten van het landschap aantasten. De locatie Hemmelhorst ligt binnen de locatie "indicatief begreind bundelingsgebied" en het Nationaal stedelijk Netwerk uit de Nota Ruimte. De locatie sluit bovendien direct aan op de nieuwe uitleglocatie van Hengelo (Dalmeden) en sluit daarmee in de toekomst aan op bestaande bebouwingspatronen. Wat betreft de aantasting van bestaande kwaliteiten merken wij op dat het gebied rond de Deurningerbeek niet geschikt was als wijkerslocatie vanwege de aanwezigheid van de EHS, het smalle gebied ten zuiden van de Hemmelhorst was niet geschikt vanwege het bosrijke karakter (in het Streekplan Overijssel 2000+ aangewezen als bestaande natuur) en het gebied ten noorden van de Hemmelhorst was niet geschikt omdat deze in het Streekplan Overijssel 2000+ was aangewezen als "bestaande natuur" en daartussen als "nieuwe natuur". Woningbouw op andere percelen in de stedenband tussen Hengelo en Borne was daardoor geen optie.

Wij zijn ons ervan bewust dat dit niet past binnen de uitgangspunten van de Nota Ruimte (SER-ladder). Vanwege de specifieke doelgroep (wijkers met grote kavels, flinke opstallen en hobbymatig houden van vee) moest een locatie in de stadsrand of in het buitengebied worden gevonden. Op grond van bovenstaande uitgangspunten die in het kader van de locatiekeuze uitgebreid onderzocht zijn, achten wij het legitiem om af te wijken van het principe "inbreiding-boven-uitbreiding". Anderzijds wordt wel aangesloten bij het uitgangspunt in het kader van het bundelingsbeleid van de Nota Ruimte om "tijds en voldoende beschikbaarheid van een bij de vraag aansluitend aanbod van ruimte voor wonen, bedrijven en voorzieningen". Met het plan Hemmelhorst wordt namelijk voorzien in een specifiek aanbod voor een specifieke doelgroep die niet in bestaand stedelijk gebied kunnen en willen wonen.

2. Met het plan Hemmelhorst wordt beoogd een ruimtelijke kwaliteitsimpuls te realiseren. Ten eerste moet worden voldaan aan het uitgangspunt van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie waarin ruimtelijke kwaliteit als één van de generieke doelen is opgenomen. In de toelichting van het plan is uitgebreid beschreven hoe wij met dit woningbouwplan de ruimtelijke kwaliteit willen versterken. Zo wordt ondermeer een recreatieve meerwaarde gegenereerd door een fietsroute vanuit de bestaande woonwijken te realiseren en door het bestaande woonhuis met karakteristieke waarden te handhaven met de mogelijkheid om daar een bijzondere (recreatieve functie) aan te geven, door de Slangenbeek met natuurvriendelijke oevers in te richten en door kenmerkende landschapsstructuren terug te brengen. Wij zijn dan ook van mening dat met dit plan een substantiële kwaliteitsverbetering gerealiseerd wordt.

5. Brandweer Hengelo, cluster Midden Twente, Postbus 739, 7550 AS Hengelo

1. Voor het plangebied is de Bornse Beek en de vijver aan de Kristenbosweg een belangrijke bluswatervoorziening. Om te voldoen aan het principe 1000 m/1000 m³ is het noodzakelijk dat op enkele plaatsen de waterdiepte wordt verbeterd en er opstelplaatsen worden gerealiseerd om daadwerkelijk bluswater te kunnen onttrekken.
2. Voor een goede bereikbaarheid dient in het plan een tweezijdige ontsluiting te worden gerealiseerd. Deze tweede ontsluiting is noodzakelijk als toegang voor hulpverleningsdiensten ofwel om het plangebied te kunnen ontvluchten. De dimensionering van de beide ontsluitingswegen dient zodanig te zijn dat deze als een volwaardige ontsluiting voor het verkeer kan dienen ofwel geschikt is voor brandweermaterieel.
3. Voor zelfredzaamheid wordt op buurniveau een tweezijdige ontsluiting verlangd.

Reactie

1. Om goede bluswatervoorzieningen te realiseren zal in overleg met het waterschap (als beheerder van de watersystemen) overlegd moeten worden of de waterdiepte kan worden verbeterd en of opstelplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor dient een watervergunning aangevraagd te worden, volgens de nieuwe waterwet.

Tevens wordt gesproken over het onttrekken van het bluswater uit de Bornsebeek. Lees: een goede bluswatervoorziening wordt in de regel 1000 m/1000 m³ aangehouden. Als aangenomen mag worden dat dit vaste uitgangspunten zijn dan is de Bornsebeek geen goede optie, want deze ligt op een afstand van ongeveer 2000 meter van het plangebied. Wel bevinden zich in en rondom het plangebied meerdere watergangen (o.a. Slangenbeek, Schalbeek, Deurningerbeek). De mogelijkheden om deze watergangen te benutten als bluswatervoorziening, zal met het waterschap afgestemd moeten worden.

Wellicht dat er namens de brandweer ook nog kwalitatieve eisen aan het onttrokken water worden gesteld, dan moet ook daar onderzoek naar worden gedaan.

In het kader van dit bestemmingsplan is de feitelijke invulling van een bluswatervoorziening niet aan de orde. Er hoeft in dit bestemmingsplan niets te worden geregeld hiervoor. Wij stellen voor om met de verschillende partijen in overleg te treden en de wensen en mogelijkheden op elkaar af te stemmen.

2. Naar aanleiding van deze opmerking is besloten het fietspad, dat vanuit Hengelo het gebied ontsluit, geschikt te maken als calamiteitenroute. Dit betekent dat het fietspadprofiel met 50 cm wordt verbreed, dat er een breekpaaltje moet worden geplaatst en dat de boogstralen moeten voldoen aan de afmetingen van een brandweerwagen. Bij de uitwerking van het plan (besteksvoorbereiding en bouwrijp maken) zal hiermee rekening worden gehouden. Het Bornse gedeelte is tweezijdig ontsloten, namelijk via de Hemmelhorst en via de Piepersveldweg en 5^e Hemmelhorst. De wegen dienen geschikt te worden gemaakt voor een brandweerwagen door ze te verbreden of door éénrichtingsverkeer in te stellen.
3. Zie reactie hierboven, onder punt 2.

6. Stichting Natuur- en Milieuraad Hengelo e.o., Postbus 685, 7550 AR Hengelo

1. Zijn van mening dat de behoefte aan herhuisvesting niet in die mate aanwezig zal zijn als nu in de plannen aangegeven wordt en dat die behoefte waarschijnlijk gedekt wordt door de niet verkochte grote kavels in de bocht langs de Bornse Beek in het plan Bornsche Maten.
2. Vinden dat in Dalmeden of in de Bornsche Maten voldoende plaats is voor alternatieve kaveluitgifte.
3. Pleiten er voor om rekening te houden met bevolkingskrimp, in ieder geval met stabilisatie van de bevolking.
4. Menen te weten dat het collegebeleid op dit moment niet uitgaat van stedelijke uitbreiding en dat het provinciale beleid erop gericht is om de stedelijke ontwikkeling zo veel mogelijk binnen de bebouwde kom te laten plaatsvinden.
5. Zien graag dat het streven is om de bebouwing van Borne en Hengelo niet verder aan elkaar te laten groeien, met andere woorden dat de Hemmelhorst een groene schakel blijft in de ecologische verbinding tussen Twickel en Saasveld-Gammelke en vinden dan ook dat het bestaande buitengebied geen andere bestemming hoeft te krijgen.

Reactie

1. Zowel de gemeente Borne als de gemeente Hengelo heeft behoefte aan een passende locatie voor nieuwbouw ten behoeve van inwoners die elders moeten wijken vanwege de ontwikkeling en uitvoering van ruimtelijke plannen. In de praktijk is gebleken dat vooral mensen die in de stadsrand wonen moeilijk te verplaatsen zijn. Meestal hebben zij een royale, vrijstaande woning, vaak met dubbele bewoning of een inwoonsituatie. Ook staan er vaak behoorlijke schuren op het erf en ligt er globaal een halve tot een hele hectare grond rond de woning. Deze groep wijkers is een moeilijk te verplaatsen groep. Ten eerste beschikken ze over eigendommen die qua oppervlakte en omvang te groot zijn om te worden gereconstrueerd in reguliere woningbouwlocaties als 'Dalmeden' of de 'Bornsche Maten'. Daarnaast betreft het ook geen personen met een agrarisch bedrijf die zich door een gedwongen verplaatsing graag bedrijfsmatig willen verbeteren 'in het noorden van het land'. Een min of meer gelijkwaardige woonsituatie kan hen dan ook niet worden geboden in de reguliere woningbouwlocaties. Het is daarom wenselijk om een voor deze specifieke doelgroep ontwikkelde locatie, met grote kavels waarop royale vrijstaande woningen met bijgebouwen mogen worden gebouwd, voorhanden te hebben. Het bestemmingsplan Erve Hemmelhorst beoogt de ontwikkeling van deze wijkerslocatie mogelijk te maken, waarbij sprake zal zijn van écht grote kavels. Inmiddels zijn er diverse gegadigden die in aanmerking kunnen komen voor een dergelijke kavel.
2. Zie reactie hierboven, onder punt 1.
3. Erve Hemmelhorst betreft een locatie voor een specifieke doelgroep. Het gaat hierbij om een groep personen die elders moeten wijken. Erve Hemmelhorst wordt dan ook niet ontwikkeld vanuit het oogpunt 'bevolkingsgroei'. Het aspect bevolkingskrimp speelt dan ook geen rol bij het ontwikkelen van deze locatie, omdat het plan qua opzet en invulling niet vergelijkbaar is met bijvoorbeeld 'Dalmeden' en de 'Bornsche Maten'.
4. Voor beide gemeenten geldt dat er stedelijke uitbreiding plaatsvindt door het ontwikkelen van de locaties 'Bornsche Maten' en 'Dalmeden'. Dit betreft echter reguliere woningbouwlocaties. Zoals onder punt 1. ook reeds is beschreven is het gebied Erve Hemmelhorst niet te vergelijken met deze reguliere woningbouwlocaties en wordt Erve Hemmelhorst ontwikkeld voor een heel andere doelgroep.
In het voortraject is door beide gemeenten al overleg gevoerd met de provincie om te kijken of een duidelijke locatie geschikt gemaakt kan worden ten behoeve van wijkers in plaats van telkens 'ad hoc'-locaties in het buitengebied hiervoor te moeten aanpassen. Ook in het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie. Qua provinciaal beleid dient rekening gehouden te worden met het ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie- en verordening. Hierbij staat het sturingsmodel centraal.

De eerste vraag die dan gesteld wordt is de OF-vraag. Hier gaat het om de generieke beleidskeuzes: In hoeverre is de ontwikkeling wenselijk? De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de argumenten die in het bestemmingsplan zijn genoemd en geven aan dat deze ontwikkeling ook past in de prestatieafspraken wonen die tussen gemeente en provincie zijn gemaakt. Vervolgens is het van belang de ontwikkelingsperspectieven in kaart te brengen. Het gaat hier om de WAAR-vraag. De provincie stelt dat in het bestemmingsplan correct wordt verwezen naar mixlandschap en stadsrandgebied. De laatste stap in het sturingsmodel is de HOE-vraag. Deze gaat over de lagenbenadering die weergegeven wordt in de Catalogus Gebiedskenmerken. De provincie is van mening dat hier in het plan uitgebreid aandacht aan is besteed.

De eindconclusie van de provincie is dat het plan past in het ruimtelijk beleid, zoals dat is vastgelegd in de Omgevingsvisie en –verordening (zie ook punt 1.).

5. Erve Hemmelhorst blijft weldegelijk een groene schakel vormen. Er wordt gestreefd naar een goede ecologische inrichting van het gebied. Zo wordt onder andere, om het water in het gebied goed te kunnen beleven, uitgegaan van een half openlandschapsbeeld en wordt bij de inrichting van de wadi's gezorgd voor een natuurlijke inrichting. Tevens zal de beek weer zo veel mogelijk in zijn oorspronkelijke bedding worden gelegd, waarbij de oevers openbaar worden. Aan de noordzijde van de beek komt een broed- of gerief bosje van circa 6 meter breed en tussen de kavels en het broed- of geriefbosje komt een grasstrook van circa 2 meter breed. Het geriefbosje zelf stijgt vanuit de beek de oever op. Aan de zuidzijde van de beek komt een wandelpad.

De kavels komen 'op z'n Twents' in een 'natuurlijke' setting te liggen. Door de veel ruimere verkaveling dan bijvoorbeeld de woongebieden in Dalmeden en de Bornsche Maten, zal de wijkerlocatie aanzienlijk minder rood krijgen in verhouding tot het groen, dan eerder genoemde wijken. Tevens wordt een groep eiken gehandhaafd waarbij het voortbestaan van deze groep goede eiken wordt geborgd in de Bomenverordening van de gemeente Borne (worden opgenomen in de lijst van bijzondere bomen). De overige slechte en matige bomen worden één op één gecompenseerd, ongeacht de dikte van de stam. Erve Hemmelhorst wordt daarom als het ware 'opgezogen' in het Twentse landschap en zal een natuurlijke schakel blijven vormen (zie ook reactie hierboven onder punt 1 t/m 4).