

NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG BESTEMMINGPLAN DE VELDKAMP

Juni 2014

Inspraakreacties	
1. bewoners Steenbakkerweg 24, 26, 26a en 28 p.a. Steenbakkersweg 24 7621 GP BORNE	
Reactie:	Beantwoording:
a. Er is altijd uitgedragen dat de Veldkamp zich zou ontwikkelen tot hoogwaardig bedrijventerrein met een zichtlocatie aan de Scholtenoven.	De ambitie is nog steeds om De Veldkamp te ontwikkelen tot een hoogwaardig bedrijventerrein. Het beeldkwaliteitplan is op onderdelen aangepast. Een van de onderdelen is het aanpassen van de zichtlocaties. In het geldende beeldkwaliteitplan waren een aantal locaties (waaronder de Scholtenoven) aangegeven als zichtlocaties. Deze locaties waren aangegeven als "accenten" in het geldende beeldkwaliteitplan. In het herziene beeldkwaliteitplan is het aantal accenten verminderd. In het vigerende beeldkwaliteitplan De Veldkamp zaten veel accentpunten. Het aantal accentpunten is teruggebracht naar accentpunten die de hoofdstructuur accentueren. Op die plekken moet extra aandacht worden besteed aan de vormgeving van de bebouwing en inrichting van de kavel. De accentpunten zijn nu daar gelegd waar de architectuur niet alleen van betekenis is voor de bebouwing en inrichting van de betreffende kavel maar ook van betekenis voor het bedrijventerrein De Veldkamp als geheel. Het door inspreker bedoelde accent aan de Scholtenoven is komen te vervallen.
b. Toen het bouwplan van IKEA kwam geconstateerd dat de hand werd gelicht met de beeldkwaliteitseisen zoals omschreven in bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.	Met een omgevingsvergunning (verleend d.d. 30 mei 2013) is medewerking verleend voor het oprichten van een afhaalmagazijn voor Ikea. Tegen het besluit om een omgevingsvergunning te verlenen zijn een aantal bezwaarschriften ingediend. De bezwaarschriften hadden betrekking op diverse aspecten waaronder het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. De commissie advisering bezwaarschriften gemeente Borne heeft in haar advies diverse overwegingen opgenomen in relatie met de beeldkwaliteitseisen. De commissie constateerde geen strijdigheid met het beeldkwaliteitplan. De commissie heeft het college geadviseerd de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit te handhaven. Het college heeft conform het advies van de commissie besloten en de bezwaarmakers schriftelijk op de hoogte gesteld dat het genomen besluit gehandhaafd blijft. Het besluit is inmiddels onherroepelijk dus kan met in achtname van de besluitvorming en het advies van de commissie geconstateerd worden dat het bouwplan van Ikea in overeenstemming is met de geldende beeldkwaliteitseisen.
c. Het voorontwerp bestemmingsplan en	Ten opzichte van het vigerende

<p>het aangepaste beeldkwaliteitplan is een slap aftreksel van de geldende plannen.</p>	<p>bestemmingsplan zijn een aantal wijzigingen in het plan opgenomen. Dat betreft onder meer: het via afwijking toegestaan van perifere detailhandel op enkele specifiek aangegeven gedeelten op het bedrijventerrein, het toestaan van webwinkels (opslag en distributie), een wijzigingsbevoegdheid voor kantoren op een klein deel van het bedrijventerrein, het wijzigen van de bestemming Bedrijf (terrein voormalig stortgat) in de bestemming Recreatie, het verwerken van gerealiseerde wijzigingen, uitwerkingen en ontheffingen, een deel van het plangebied is nu onderdeel van het bestemmingsplan Zuidelijke Randweg, het bebouwingspercentage van bouwpercelen (bestemming bedrijventerrein) is gewijzigd van 50% naar 60%. Naar onze mening aanpassingen die horen bij het actualiseren van een plan maar geen fundamentele aanpassingen. Van een slap aftreksel is volgens ons geen sprake.</p> <p>Het aanpassen van het Beeldkwaliteitplan is vooral gebeurd om de welstandstoetsing te vereenvoudigen en heeft gelet op de economische situatie ook te maken met iets bijgestelde ambities. Maar voorop stond het vereenvoudigen en verduidelijken van de beeldkwaliteiteisen. Ook met het aangepaste Beeldkwaliteitplan blijft de beoogde beeldkwaliteit op De Veldkamp behouden maar wordt het voor indieners van bouwplannen en de toetsers hiervan eenvoudiger.</p>
<p>d. Er kunnen gebouwen komen van tenminste 6 tot 12 meter. De Steenbakkersweg zal van landelijke straat veranderen in een straat die deel uitmaakt van het bedrijventerrein.</p>	<p>Ten opzichte van het geldende plan is de maximale bouwhoogte niet vergroot. Een deel van het bedrijventerrein (gelegen aan Steenbakkersweg) is gewijzigd in de bestemming Recreatie. Binnen de bestemming Recreatie zijn twee bouwvlakken opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan had dat deel de bestemming Uit te werken bedrijfsdoeleinden met een minimale bouwhoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 50% per bouwperceel. Voor het deel dat nu de bestemming Recreatie heeft gekregen zijn de bebouwingsmogelijkheden behoorlijk ingeperkt.</p>
<p>e. Gevraagd wordt om een groenstrook met een diepte van 15 meter.</p>	<p>De groenstrook is grotendeels gelijk aan de groenstrook in het vigerende plan en is destijds mede bepaald door het stedenbouwkundige plan. Wel is een deel van het vigerende plangebied uit De Veldkamp gehaald. Dat deel maakt nu onderdeel uit van het (ontwerp)bestemmingsplan Zuidelijke Randweg.</p>
<p>f. Is de conclusie juist dat er nauwelijks beperkingen gelden voor de te bebouwen oppervlakte van de bouwpercelen?</p>	<p>In het vigerende bestemmingsplan geldt voor bouwpercelen (Bedrijfsbestemming) een maximaal bebouwingspercentage van 50%. In het herziene plan is het bebouwingspercentage maximaal 60%. Met een in het plan opgenomen algemene afwijkingsmogelijkheid kan onder voorwaarden worden meegewerkt aan het 10% afwijken van de in het plan opgenomen</p>

	<p>maatvoeringen. Het bebouwingspercentage kan na afwijking maximaal 66% bedragen. Ten opzichte van het vigerende plan is het bebouwingspercentage dus 10% toegenomen. Dat er nauwelijks beperkingen gelden is, rekening houdend met de mogelijkheden in het vigerende plan, niet juist.</p>
<p>g. Er gelden geen beperkingen voor de vestiging van perifere detailhandelsbedrijven en detailhandel in de vorm van webwinkels. Dergelijke bedrijven leveren slechts een beperkte bijdrage aan de werkgelegenheid. Voor de economische ontwikkeling van Borne mag meer verwacht worden van productiebedrijven en bedrijven voor hoogwaardige technologie.</p>	<p>De regeling die in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen voor perifere detailhandel is niet juist. Er gelden wel degelijk beperkingen. In het voorontwerp is perifere detailhandel bij recht toegestaan op een aantal specifiek aangegeven delen in het bestemmingsplan. Dat was niet de bedoeling. In het ontwerpbestemmingsplan wordt perifere detailhandel uitsluitend mogelijk na binnenplanse afwijking. Aan deze afwijking zijn een aantal voorwaarden verbonden. De delen van het plangebied waar gebruik kan worden gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven.</p> <p>Een zogenaamde webwinkel is een vorm van detailhandel waar opslag en distributie de overhand hebben. In de regels is omschreven wanneer er sprake is van een webshop. Indien deze regels niet in acht worden genomen kan er sprake zijn van reguliere detailhandel wat niet is toegestaan binnen het plangebied.</p> <p>Binnen De Veldkamp is een groot scala van bedrijvigheid mogelijk. De ene vorm van bedrijvigheid zal meer werkgelegenheid genereren dan de andere. Wij willen graag aan alle mogelijke bedrijven een vestigingsplek bieden.</p> <p>Voorstel: de inspraakreactie geeft aanleiding de regeling voor perifere detailhandel aan te passen.</p>
<p>h. Insprekers zijn blij met de sanering van de stortplaats en herinrichting hiervan. Maar het is een gemiste kans om geen ruimte te creëren voor de aanleg van een atletiekbaan die tevens te gebruiken is als ijsbaan. Een en ander kan een geweldige bijdrage leveren aan de sportbeoefening in Borne.</p>	<p>Net als insprekers zijn ook wij blij dat het terrein wordt gesaneerd.</p> <p>Het project voor de inrichting van de Steenbakkersweg is eind 2012 gestart. In de maanden hierna zijn verschillende gesprekken gevoerd met de actoren op en rondom het stortgat. Zo is er een sessie geweest met een aantal omwonenden waarbij hen is gevraagd naar wensen en beperkingen voor het terrein. Ook zijn de wensen van de verenigingen die het terrein gebruiken geïnventariseerd. Tot slot is met van Engelen Recycling gesproken. Naast deze gesprekken is in de Bornse Courant een oproep gedaan aan de Bornse burgers om creatieve ideeën voor het stortgat aan te dragen. Na de inventarisatie van wensen en beperkingen is eind maart 2013 een sessie gehouden waarbij betrokkenen bij elkaar zaten. Tijdens deze sessie is constructief nagedacht over de inrichting en is consensus bereikt over een aantal uitgangspunten waaraan de inrichting zou</p>

	<p>moeten voldoen. Uit het voorgaande blijkt dat er breed overleg is geweest over de invulling van het terrein. Dat heeft erin geresulteerd dat keuzes zijn gemaakt over de uiteindelijke invulling. Dat daarbij niet aan ieders wensen/initiatieven tegemoetgekomen wordt is niet te voorkomen.</p>
<p>i. Insprekers zijn tegen de mogelijkheid van een parkeerplaats voor vrachtauto's langs de Morseltoven. Dat veroorzaakt overlast en trekt criminelen aan. Ook stellen zij vraagtekens bij de verkeersbewegingen die zullen ontstaan. Wegen zijn niet berekend op zwaar verkeer.</p>	<p>Er wordt binnen de Veldkamp gezocht naar een locatie om aan de "lokale" parkeerbehoefte van vrachtwagenchauffeurs tegemoet te kunnen komen. Een openbare vrachtwagenparkeerplaats wordt als ongewenst ervaren en komt de uitstraling van De Veldkamp niet ten goede. Indien er een parkeerplaats op De Veldkamp wordt gerealiseerd, dan zou deze gereguleerd moeten worden door een vergunningstelsel zodat alleen lokale chauffeurs hun vrachtwagen kunnen stallen. Als een parkeerplaats met een vergunningstelsel gerealiseerd wordt dan kan daar ook op gehandhaafd worden.</p> <p>Alhoewel een eventuele (niet-openbare) parkeervoorziening is bedoeld voor de "lokale" behoefte, en het een beperkt aantal parkeerplaatsen betreft, is helaas niet geheel uit te sluiten dat er toch overlast kan ontstaan door andere chauffeurs. Als er overlast gaat ontstaan dan zullen daar passende maatregelen voor genomen worden. Met als uiterste maatregel het geheel verbieden van langparkeren op De Veldkamp.</p> <p>Wat betreft mogelijke locaties van de parkeerlocatie wordt opgemerkt dat in ieder geval de Morseltoven niet als parkeerlocatie wordt aangewezen. Het bieden van een mogelijkheid voor vrachtwagenparkeren heeft, gelet op de boogde beperkte parkeercapaciteit, slechts een gering effect op het aantal verkeersbewegingen. Overigens is de voorziene infrastructuur voor de Veldkamp toereikend voor het (zware) verkeer.</p>
<p>j. Insprekers worden vaak geconfronteerd met zwaar verkeer naar bedrijven als Van Engelen en de cementfabriek. Ook met regelmaat transport van gevaarlijke stoffen. Kan dit op gebrekkige wegen? Insprekers vinden het verstandiger om de Kleiweg door te trekken en de wegen aan te passen.</p>	<p>De infrastructuur is voldoende berekend op het voorkomende transport. Een aanpassing van de bestaande wegen anders dan reeds voorzien in het plan De Veldkamp is niet noodzakelijk. De huidige situatie is nog niet de definitieve situatie.</p>
<p>2. St. Wijkcomité Wensink – Zuid p.a. Oude Hengeloseweg 114 7622 HZ BORNE</p>	
<p>Reactie:</p>	
<p>a. In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat Veldkamp, Campus en Plein Westermaat zich bevinden in de stadsrandzone Borne-Hengelo, die ook moet functioneren als uitloopgebied voor aanliggende wijken, een groen karakter dient te hebben en toe- en doorgankelijk</p>	<p>Beantwoording</p> <p>De door inspreker genoemde bedrijventerreinen liggen inderdaad in de stadsrandzone van Borne-Hengelo. Maar zoals gezegd zijn het bedrijventerreinen. Wat ons betreft zijn bedrijventerreinen niet direct uitloopgebieden voor aanliggende wijken. Maar er is wel geprobeerd het bedrijventerrein zo groen</p>

<p>dient te zijn voor voetgangers en fietsers. Het gebied moet veilig en toegankelijk en doorgankelijk zijn voor wandelaars en fietsers. Rondjes achterom moeten mogelijk blijven. Op de Burenweg moet je als voetganger op de rijweg lopen. Er moet ruimte te zijn om een voetpad te maken.</p>	<p>mogelijk te houden. Binnen het plangebied is een groengebied met retentiefunctie aanwezig (de vijvers langs de Burenweg). Daarnaast is de rand van De Veldkamp, aan de zijde van de snelweg als overgangszone stad-land gepland. Ook krijgt de voormalige vuilstort Steenbakkersweg een behoorlijke groene invulling. Een beschrijving van de inrichting hiervan is opgenomen als bijlage 4 van de toelichting. Op wijkniveau is er nog groen/openbaar gebied aanwezig aan de Tichelkampweg, achter het gebouw van de muziekvereniging. Het bedrijventerrein is toegankelijk voor fietsers en voetgangers maar niet met dezelfde faciliteiten (zoals fietspaden en voetpaden) die veelal voorhanden zijn in woonwijken en centrumgebieden.</p>
<p>b. Er komt een recreatiegebiedje, fraaie vijverpartijen, een mooi gebiedje rondom de Lemerij en tunnel A1, een wandelpad in groenzone langs A1. Hoe worden deze elementen vrij toegankelijk gemaakt voor recreanten en hoe verbind je die elementen met elkaar?</p>	<p>De door inspreker genoemde elementen zijn alle vrij toegankelijk. Het bedrijventerrein is toegankelijk voor fietsers en voetgangers maar niet met dezelfde faciliteiten (zoals fietspaden en voetpaden) die veelal voorhanden zijn in woonwijken en centrumgebieden.</p>
<p>c. Een verbindingsweg tussen Burenweg en Schildsweg parallel aan het spoor voor fietsers en wandelaars is gewenst.</p>	<p>Er komt een weg maar niet uitsluitend voor fietsers en wandelaars.</p>
<p>d. Graag groenblijvende bomen langs de A1 als stofvangers.</p>	<p>Dit punt wordt ter kennisneming aangenomen.</p>
<p>e. Bij ondernemers die zich vestigen aandringen op wenselijkheid van groene "aankleding" van hun terrein.</p>	<p>Voor het gebiedje "De Lemerij" (gemeente Hengelo) wordt in kader van het beeldkwaliteitplan extra aandacht gevraagd voor een zo groen mogelijke invulling (opgenomen in wijzigingsbevoegdheid). Voor het bedrijventerrein is het aan de ondernemer om rekening houdend met het bestemmingsplan/beeldkwaliteitplan zijn perceel in te vullen.</p>
<p>f. Wat gebeurt er met de bomen op de Lemerijweg?</p>	<p>Het gebied waar de Lemerijweg is gelegen (gemeente Hengelo) heeft in het vigerende bestemmingsplan De Veldkamp een uit te werken bestemming bedrijf. De gemeente Hengelo is bezig met de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan De Veldkamp voor het deel van De Veldkamp dat op Hengeloos grondgebied ligt. In het ontwerpbestemmingsplan zal voor dat gebied weer een uit te werken bestemming bedrijf worden opgenomen. Op dit moment kan niet gezegd worden wat er met de bomen gebeurt. Dat hangt af van het uiteindelijke uitwerkingsplan.</p>
<p>g. Aandacht voor de oude solitaire boom tussen parallelweg van de Amerikalaan en de Lemerijweg.</p>	<p>Dit punt wordt ter kennisgeving aangenomen.</p>
<p>3. AAA-Advocatuur Mr. Drs. M. Wullink Postbus 155 7550 AD HENGELO (namens familie Katgert, Burenweg, Borne)</p>	

Reactie:	Beantwoording:
<p>a. Het perceel van cliënten is buiten bestemmingsplan gelaten. Verwezen wordt naar uitspraak Raad van State inzake herziening bestemmingsplan "Herziening, Burenweg 7-9". Door de uitspraak maakt perceel weer deel uit van bestemmingsplan De Veldkamp 2006. Was logisch geweest om perceel mee te nemen in herziene bestemmingsplan De Veldkamp.</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan De Veldkamp zal het perceel van de familie Katgert alsnog worden opgenomen. Het perceel krijgt daarin de bestemming Bedrijventerrein. De woning (Burenweg 7) zal worden aangeduid als bedrijfswoning. Tevens zal een uitsterfregeling in de regels worden opgenomen. In die regeling wordt bepaald dat het huidige gebruik van de gronden en de daarop aanwezige gebouwen (woning en bijgebouw) mag worden voortgezet, mits deze naar aard en omvang niet worden vergroot. Tevens wordt in de regels opgenomen dat het huidige gebruik van de gronden en de daarop aanwezige gebouwen (woning en bijgebouw/gebruik wordt aangegeven op een kaartje als bijlage bij de regels) vervalt indien</p> <ul style="list-style-type: none"> - dit gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan 6 maanden wordt onderbroken of - indien er na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een bedrijf wordt gevestigd op dit perceel en er een economische binding bestaat tussen dit bedrijf en een bewoner van dit perceel, waarbij het bedrijfsmatige gebruik voor een periode langer dan 2 maanden wordt voortgezet. <p>Voorstel: de inspraakreactie geeft aanleiding perceel Burenweg 7-9 mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan De Veldkamp</p>
<p>b. Wel is ingepast het wijzigingsplan Burenweg Kotteman. In dat kader doen zich met name conflicterende belangen voor. Kotteman heeft vergunning voor milieucategorie 3.1 bedrijfsactiviteiten. Hierdoor is op perceel van cliënten geen goed leef- en woonklimaat mogelijk.</p>	<p>Er is een omgevingsvergunning verleend om de bedrijfsactiviteiten op het perceel van aannemersbedrijf Kotteman mogelijk te maken. Hiertegen is door inspreker (namens familie Katgert) bezwaar ingediend. Inmiddels is in deze kwestie uitspraak gedaan door de rechtbank. Tegen de beslissing van de rechtbank is door zowel inspreker als door ons hoger beroep ingesteld. Op dit punt wachten wij de uitspraak in hoger beroep af.</p>

<p>c. Verruiming van mogelijkheden binnen het plangebied leiden tot verdere inperking van het woon- en leefklimaat van de burgerwoning onder overgangrecht van cliënten. Meer verkeer door perifere detailhandel en opslag en distributie voor internetverkoop. Recreatiemogelijkheden in westelijk plangebied. Vergroting van bebouwingspercentage leidt tot meer verstening. Nadelig voor visuele beleving van het gebied.</p>	<p>Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling bedrijventerrein De Veldkamp opgesteld. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat grote nadelige milieugevolgen zijn uit te sluiten.</p> <p>De Staat van bedrijfsactiviteiten is aangepast. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zijn diverse bedrijfsactiviteiten geschrapt of ingeperkt. Ook zijn aan de regels bedrijfsactiviteiten toegevoegd die strijdig worden geacht met de bestemming.</p> <p>Het plan zal dus niet leiden tot een verdere inperking van het woon- en leefklimaat.</p> <p>In het plan zijn de bebouwingmogelijkheden ten opzichte van het vigerende plan iets omhoog gegaan. Daarnaast is ook een deel van de bestemming bedrijventerrein gewijzigd in groen en is een deel potentieel bedrijventerrein gewijzigd in recreatie (met beduidend minder bouwmogelijkheden dan het vigerende plan). De vergroting van de bebouwingmogelijkheden is niet zodanig dat daardoor de visuele beleving van het gebied meer wordt aangetast.</p>
<p>d. College heeft zeer grote beleidsvrijheid met op tal van punten ad-hoc beslissingsbevoegdheid. Rechtszekerheid van cliënten is daarmee niet gediend.</p>	<p>Door inspreker wordt niet concreet aangegeven welke punten het betreft. Op dit onderdeel van de reactie kunnen we dus niet nader ingaan.</p>
<p>e. In het plan wordt er nog verondersteld (zie paragraaf 4.9.4) dat er voor het perceel van cliënten een gewijzigde planologische regeling van kracht is. De betreffende regeling is vernietigd. Gevraagd wordt het perceel van cliënten mee te nemen in de actualisatie.</p>	<p>Inspreker merkt terecht op dat de in paragraaf 4.9.4 genoemde planologische regeling vernietigd is. De door inspreker genoemde paragraaf wordt aangepast/gewijzigd.</p> <p>Voorstel: de inspraakreactie geeft aanleiding paragraaf 4.9.4 aan te passen/wijzigen.</p>
<p>4. Damstee Advocaten – Notarissen Mw. Mr. I.C. Dunhof-Lampe Postbus 126 7500 AC ENSCHEDE (namens H.H. Kuipers en A.J. Kuipers)</p>	
<p>Reactie:</p>	<p>Beantwoording:</p>
<p>a. Cliënten zijn eigenaar van tweetal percelen op De Veldkamp (circa 5000 m²). Hebben kennisgenomen van verandering van perceel in enkelbestemming Bedrijventerrein met functieaanduidingen “bedrijf tot en met categorie 4.2” en “detailhandel perifeer”.</p>	<p>De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>b. Voor een naastgelegen perceel is inmiddels een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van de hal van IKEA. Een afhaalmagazijn is met een functieaanduiding mogelijk gemaakt. Al heeft de gemeenteraad een grote mate van beleidsvrijheid om bestemmingen te</p>	<p>Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn een aantal wijzigingen in het plan opgenomen. Dat betreft ondermeer: het via afwijking toegestaan van perifere detailhandel op enkele specifiek aangegeven gedeelten op het bedrijventerrein, het toestaan van webwinkels (opslag en distributie), een wijzigingsbevoegdheid</p>

<p>wijzigen en regels te geven, gelet op de ontstaansgeschiedenis van De Veldkamp, is het niet redelijk om het stedenbouwkundig concept, de beeldkwaliteit en de toegestane bedrijven te versoepelen. Cliënten betreuren het dat de oorspronkelijke ambities van het bedrijventerrein geheel worden losgelaten. Dit doet geen recht aan verwachtingen en de prijs die cliënten voor de grond hebben betaald.</p>	<p>voor kantoren op een klein deel van het bedrijventerrein, het wijzigen van de bestemming Bedrijf (terrein voormalig stortgat) in de bestemming Recreatie, het verwerken van gerealiseerde wijzigingen, uitwerkingen en ontheffingen, een deel van het plangebied is nu onderdeel van het bestemmingsplan Zuidelijke Randweg, het bebouwingspercentage van bouwpercelen (bestemming bedrijventerrein) is gewijzigd van 50% naar 60%. Naar onze mening aanpassingen die horen bij het actualiseren van een plan maar niet echt ingrijpende aanpassingen. Door deze aanpassingen blijft het stedenbouwkundig concept vrijwel ongewijzigd. Het aanpassen van het Beeldkwaliteitplan is vooral gebeurd om de welstandstoetsing te vereenvoudigen en heeft gelet op de economische situatie ook te maken met iets bijgestelde ambities. Maar voorop stond het vereenvoudigen en verduidelijken van de beeldkwaliteiteisen. Ook met het aangepaste Beeldkwaliteitplan blijft de beoogde beeldkwaliteit op De Veldkamp behouden maar wordt het voor indieners van bouwplannen en de toetsers hiervan eenvoudiger.</p>
<p>c. Het heeft er sterk de schijn van dat het voorontwerpbestemmingsplan en daarop volgend het beeldkwaliteitplan zijn aangepast op het bouwplan van IKEA. Hierdoor wordt de vestiging van grootschalige detailhandel mogelijk gemaakt.</p>	<p>Het aanpassen van het Beeldkwaliteitplan is vooral gebeurd om de welstandstoetsing te vereenvoudigen en heeft gelet op de economische situatie ook te maken met iets bijgestelde ambities. Maar voorop stond het vereenvoudigen en verduidelijken van de beeldkwaliteiteisen. Ook met het aangepaste Beeldkwaliteitplan blijft de beoogde beeldkwaliteit op De Veldkamp behouden maar wordt het voor indieners van bouwplannen en de toetsers hiervan eenvoudiger. Het beeldkwaliteitplan is dus niet specifiek aangepast voor het bouwplan van Ikea. De verleende omgevingsvergunning voor het bouwplan van IKEA is ingepast in het voorontwerp. Dat is ook gebeurd met inmiddels uitgewerkte gebieden, wijzigingen, verleende ontheffingen en omgevingsvergunningen. Dat is een normale gang van zaken bij de actualisering /herziening van een bestemmingsplan.</p>
<p>d. Door aanpassing van het beeldkwaliteitplan verliest het bedrijventerrein de beoogde hoogwaardige uitstraling en kwaliteitsniveau. Als cliënten dit hadden geweten hadden zij nooit grond gekocht en zeker niet voor die prijs. De hele strook langs de Randweg wordt gedegradeerd tot "Bedrijven basis" en het aanmerken van strook langs water tot "Bedrijven plus". Cliënten willen op hun perceel ook de mogelijkheid om kantoren te bouwen evenals op de strook langs het water.</p>	<p>Het aanpassen van het Beeldkwaliteitplan is vooral gebeurd om de welstandstoetsing te vereenvoudigen en heeft gelet op de economische situatie ook te maken met iets bijgestelde ambities. Maar voorop stond het vereenvoudigen en verduidelijken van de beeldkwaliteiteisen. Ook met het aangepaste Beeldkwaliteitplan blijft de beoogde beeldkwaliteit op De Veldkamp gewaarborgd maar wordt het voor indieners van bouwplannen en de toetsers hiervan eenvoudiger. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn op de strook langs het water kantoren alleen toegestaan via een wijzigingsbevoegdheid. Aan deze bevoegdheid zijn diverse voorwaarden verbonden. Op het perceel van insprekers zit</p>

	<p>geen mogelijkheid van kantoren. De vooroverlegreactie van de provincie geeft aanleiding om de wijzigingsbevoegdheid om kantoren mogelijk te maken uit het bestemmingsplan te halen. Overigens biedt het bestemmingsplan bij recht voor het perceel van insprekers vele mogelijkheden voor diverse vormen van bedrijvigheid waaronder zakelijke dienstverlening welke bedrijvigheid toch dicht in de buurt komt van een kantoorfunctie.</p>
<p>e. Sterlocaties in het ontwerpbeeldkwaliteitplan hebben geen vertaling gekregen in voorontwerpbestemmingsplan. Gevraagd wordt dit alsnog te doen. Gevraagd wordt om alle hoeken van kavels aan te merken als accentpunten. Hiermee worden geldende beeldkwaliteitseisen gerespecteerd.</p>	<p>Bij de beantwoording onder sub b en d is al ingegaan op het aspect waarom het beeldkwaliteitplan is aangepast. Het aantal accentpunten is ten opzichte van het geldende beeldkwaliteitplan aangepast. In het vigerende beeldkwaliteitplan De Veldkamp zaten veel accentpunten. Het aantal accentpunten is teruggebracht naar accentpunten die de hoofdstructuur van het bedrijventerrein accentueren. Op die plekken moet extra aandacht worden besteed aan de vormgeving van de bebouwing en inrichting van de kavel. De accentpunten zijn nu daar gelegd waar de architectuur niet alleen van betekenis is voor de bebouwing en inrichting van de betreffende kavel maar ook van betekenis voor het bedrijventerrein De Veldkamp als geheel.</p> <p>Voor de kavels die in het vigerende beeldkwaliteitplan met een accent waren aangeduid maar waarin het accent nu vervallen is geldt op grond van het beeldkwaliteitplan nog steeds dat gestreefd wordt nog een goede ruimtelijke kwaliteit maar dat voor deze kavels alleen het onderdeel "extra aandacht" is vervallen.</p>
<p>f. De regeling van perifere detailhandel is ruimer dan de beleidsregels van het thans geldende artikel 19 lid 4 van bestemmingsplan De Veldkamp. In hoeverre past deze uitbreiding van perifere detailhandel in rijks-, provinciaal-, gemeentelijk en regionaal beleid. In de toelichting wordt niet concreet uitgelegd waarom deze ontwikkeling in Borne past.</p>	<p>De regeling die in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen voor perifere detailhandel is niet juist. Er gelden wel degelijk beperkingen. In het voorontwerp is perifere detailhandel bij recht toegestaan op een aantal specifiek aangegeven delen. Dat was niet de bedoeling. In het ontwerpbestemmingsplan wordt perifere detailhandel uitsluitend mogelijk na binnenplanse afwijking. Aan deze afwijking zijn een aantal voorwaarden verbonden. De delen van het plangebied waar gebruik kan worden gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven.</p> <p>Zoals gezegd wordt perifere detailhandel uitsluitend na binnenplanse afwijking mogelijk. Dit past binnen de door inspreker genoemde beleidskaders. De toelichting zal op dat punt worden aangevuld.</p> <p>Voorstel: de inspraakreactie geeft aanleiding de regeling voor perifere detailhandel aan te passen en de toelichting aan te vullen.</p>
<p>g. Opslag en distributie van internetverkoop worden mogelijk gemaakt. Een dergelijke</p>	<p>Internetverkoop, in spreektaal 'een webshop' is een bijzondere vorm van detailhandel. Deze</p>

<p>webshop is een bijzondere vorm van detailhandel. In toelichting niet gemotiveerd of dit past binnen rijks-, provinciaal-, gemeentelijk en regionaal beleid.</p>	<p>vorm van detailhandel verloopt voornamelijk via internet of andere media. De ruimtelijke representatie en effecten zijn van een andere aard dan reguliere detailhandel. Een belangrijk onderdeel van een webshop vormt de opslag- en distributiefunctie. Opslag en distributie is een vorm van bedrijvigheid die op een bedrijventerrein zonder meer is toegestaan en daardoor ook passen in zowel rijks-, provinciaal-, gemeentelijk als regionaal beleid. Echter, door de daaraan verbonden detailhandelsfunctie onderscheidt een webshop (internetverkoop met en zonder beperkte winkelfunctie) zich van reguliere opslag- en distributiebedrijven. Bij internetverkoop ontbreekt (grotendeels) het fysiek uitstallen van artikelen ten verkoop. Producten worden digitaal (virtueel) gepresenteerd. Klantcontacten vinden vrijwel uitsluitend per e-mailbericht of telefonisch plaats. Van belang bij de toelaatbaarheid van internetverkoop met en zonder beperkte winkelfunctie is in hoeverre aanvullende functies of combinaties daarvan worden toegevoegd aan de bedrijfsvoering. In de regels wordt deze bijzondere vorm van detailhandel zodanig aangepast dat uitsluitend afhalen is toegestaan. De mogelijkheid tot afrekenen ter plekke en het hebben van een uitstallingsgedeelte/showroom wordt uit de regels geschrapt. Blijft voor de toegelaten vorm van webshop uitsluitend de opslag en distributiefunctie over. Activiteiten die zonder meer op een bedrijventerrein zijn toegestaan.</p> <p>Voorstel: de inspraakreactie geeft aanleiding de regeling voor internetverkoop/webshops zodanig passen dat deze uitsluitend zijn toegestaan met een afhaalfunctie. Het ter plekke afrekenen of het hebben van een uitstallingsgedeelte/showroom is niet toegestaan.</p>
<p>h. In concept Structuurvisie Borne staat over bedrijvigheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behoeft blijft beperkt ten opzichte van Structuurplan Uitbreiding Borne • Ontwikkelingen bedrijventerrein De Veldkamp noodzakelijk; • Aanleg zuidelijke en westelijke randweg. <p>Hoe verhoudingen deze uitgangspunten zich tot voorontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Waarom wordt de randweg niet aangelegd?</p>	<p>Het is nu een concept Structuurvisie. Er vindt discussie plaats over diverse zaken waaronder de westelijke randweg. Zodra er meer duidelijkheid is over ter discussie staande zaken kan het concept worden aangepast en daarna worden vastgesteld.</p> <p>Het bestemmingsplan Zuidelijke Randweg wordt in juni 2014 door de raad behandeld. Nadat de planologische procedure geheel is doorlopen zal zo spoedig mogelijk met de aanleg daarvan worden begonnen. Of en wanneer de Westelijke</p>

<p>Verwezen wordt naar paragraaf 3.4.4 van de toelichting. Hierin zijn ruimtelijk keuzes van college over voorzieningenniveau van Borne vastgelegd. Het initiatief van IKEA (niet lokaal verzorgend) lijkt niet te passen binnen de in paragraaf 3.4.4 opgenomen uitgangspunten.</p>	<p>Randweg wordt gerealiseerd kan op dit moment worden aangegeven.</p> <p>Het initiatief van IKEA betreft een afhaalcentrum. In 3.4.4 wordt gesproken over PDV-branches met een lokaal verzorgend karakter. Een afhaalcentrum is geen PDV en is aan te merken als passende bedrijvigheid.</p>
<p>i. Hoe gaat college de naleving van beeldkwaliteitplan afdwingen?</p>	<p>Omgevingsvergunningen zullen door de stadsbouwmeester worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan.</p>
<p>j. Is het plan wel economisch uitvoerbaar? In het plan is geen rekening gehouden met kosten van planschade.</p>	<p>Bij de ontwikkeling van De Veldkamp is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien en vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad. Indien de grondexploitatie niet sluitend is worden voorzieningen getroffen om het tekort te dekken. Op deze manier is er sprake van een economisch uitvoerbaar plan. In de grondexploitatie is rekening gehouden met eventuele kosten van planschade.</p>
<p>k. In de regels worden parkeernormen opgenomen. Wat is beleid van gemeente Borne? Waar komen deze normen vandaan en hoe verhouden deze zich tot de algemeen gehanteerde CROW-normen.</p>	<p>Borne hanteert de CROW parkeernormen. De normen die zijn opgenomen in het voorontwerpplan zijn niet meer actueel en zullen worden gewijzigd in de meest recente CROW normen (CROW 317).</p> <p>Voorstel: de inspraakreactie geeft aanleiding de parkeernormen in artikel 3.2.1 van de regels aan te passen aan de meest recente CROW-normen</p>
<p>Vooroverleg reacties</p>	
<p>1. Waterschap Regge en Dinkel Kooikersweg 1 7609 PZ ALMELO</p>	
<p>Reactie: Het Waterschap Regge en Dinkel heeft geen op en aanmerkingen met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan De Veldkamp.</p>	<p>Beantwoording: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>2. Rijkswaterstaat Oost-Nederland Postbus 9070 6800 ED ARNHEM</p>	
<p>Reactie: a. Het voorontwerp laat postorderbedrijven toe in het plangebied. Om welke bedrijven gaat het? Hoe worden de bedrijven ontsloten, hoeveel verkeer genereren de bedrijven en kan de doorstroming gegarandeerd worden rondom de aansluitingen 29 (Borne-West) en 30 (Hengelo/Borne).</p>	<p>Het bestemmingsplan laat naast postorderbedrijven ook vele andere vormen van bedrijvigheid toe. Om welke postorderbedrijven het gaat kan nu niet gezegd worden. Het kan zelfs zijn dat er zich in het geheel geen postorderbedrijf op De Veldkamp vestigt. Er is onderzoek gedaan (waaronder verkeersonderzoek) naar de ontsluiting van het gebied in het geval het gebied planologisch maximaal ingevuld zou worden. Uit deze onderzoeken valt af te leiden dat het verkeer dat bij maximale invulling wordt gegenereerd op een</p>

	normale wijze kan doorstromen. Er worden geen problemen voorzien rondom de aansluitingen 29 (Borne-West) en 30 (Hengelo/Borne).
3. N.V. Nederlandse Gasunie Postbus 162 7400 AD DEVENTER	
Reactie:	Beantwoording:
a. Uit verbeelding blijkt dat de bij de hoge druk aardgastransportleiding behorende belemmeringenstrook op bepaalde punten te breed is. Deze dient 4 meter ter weerszijde van de leiding te zijn.	De belemmeringenstrook behorende bij de gastransportleiding is aangepast. Voorstel: de reactie geeft aanleiding de belemmeringenstrook van de gastransportleiding aan te passen.
b. Artikel 11 (Dubbelbestemming Leiding – Gas) is te beperkt. Door de opzet van de bepaling is de veiligheid van de hoge druk aardgastransportleiding, de personen in de nabijheid van de leiding en het bedrijfszekere gastransport niet gegarandeerd. Gevraagd wordt om artikel 11 op een aantal punten aan te passen. Het betreft de volgende punten: <ul style="list-style-type: none"> - de in artikel 11.1 opgenomen specificaties “diameter van ten hoogste 6 inch en druk van ten hoogste 40 bar” graag verwijderen. Als er in toekomst wijzigingen in specificaties van de leidingen komen dan wordt niet meer voldaan aan bestemmingsplan. - Gevraagd wordt artikel 11.2 sub b te schrappen omdat deze bepaling in strijd is met artikel 14 lid 3 Besluit externe veiligheid buisleidingen. - In artikel 11.2 sub b opnemen dat het afwijken van de bouwregels alleen mogelijk is wanneer: er geen kwetsbare objecten worden toegelaten, de belangen van de leiding niet worden geschaad, vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. - Graag de term “onevenredige” uit artikel 11.3.3 sub a schrappen. - Artikel 11.3.1 sub a zo aanvullen dat ook het rooien van diepwortelende beplantingen en 	De diameter van de gasleiding is opgenomen, omdat dit wordt aangeraden in het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen van het ministerie van VROM van 26 oktober 2010. De diameter en druk van de gasleiding bepalen het risico rond de leiding. Dit is van belang voor de omvang van de belemmeringenstrook en de verantwoording van het groepsrisico. Om deze reden wordt in het bestemmingsplan de diameter en druk van de gasleiding opgenomen. Artikel 11.2 sub b zal, met in achtname van de reactie, worden aangepast. Artikel 11.2 sub b wordt gewijzigd in: “In aanvulling op het bepaalde onder a mogen binnen de beschermingszone uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde kwetsbare objecten, worden gebouwd, welke krachtens de aan de grond gegeven bestemming zijn toegelaten, indien de belangen van de leiding niet worden geschaad en vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.” De term “onevenredige” zal worden geschrapt uit artikel 11.3.3 sub a. In artikel 11.3.1 sub a zal worden opgenomen dat ook het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen omgevingsvergunningplichtig wordt.

<p>bomen omgevingsvergunningplichtig wordt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De term "in de bodem" aan artikel 11.3.1 sub c toevoegen. - Aan artikel 11.3.2 de volgende uitzonderingen toevoegen: graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten, werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning. 	<p>Aan artikel 11.3.1 sub c wordt toegevoegd "in de bodem".</p> <p>Aan artikel 11.3.2 worden de volgende uitzonderingen toegevoegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten • werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning <p>Voorstel: de reactie geeft aanleiding artikel 11 op diverse punten aan te passen</p>
<p>c. In hoofdstuk 5.10 wordt aandacht besteed aan binnen het plan aanwezige belemmeringen/leidingen. Gevraagd wordt om in dit hoofdstuk aandacht te besteden aan Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Ook wordt gevraagd nader in te gaan op het groepsrisico in relatie tot de hoge druk aardgasleiding.</p>	<p>Hoofdstuk 5.10 (in ontwerpplan wordt dit hoofdstuk 5.9) wordt op dit punt aangepast.</p> <p>Voorstel: de reactie geeft aanleiding hoofdstuk 5.10 (ontwerpplan hoofdstuk 5.9) aan te passen</p>
<p>4. Ministerie van defensie Postbus 40184 8004 DD Zwolle</p>	
<p>Reactie:</p>	<p>Beantwoording:</p>
<p>a. Het plan geeft geen aanleiding tot het indienen van een reactie.</p>	<p>De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>
<p>5. Brandweer Twente Postbus 1400 7500 BK ENSCHEDE</p>	
<p>Reactie:</p>	<p>Beantwoording:</p>
<p>a. Voor ontwikkelingen in het plangebied is in 2006 al een verantwoording van het groepsrisico van de risicobronnen opgenomen. Toen is geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico en groepsrisico geen belemmering vormden. Sinds 2006 hebben zich op gebied van wet- en regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen wel wijzigingen voorgedaan. Gevraagd wordt om deze informatie op te nemen in de toelichting.</p>	<p>De genoemde informatie zal worden opgenomen in de toelichting.</p> <p>Voorstel: de reactie leidt tot aanpassing van de toelichting vanwege wijzigingen op gebied van wet- en regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen.</p>
<p>b. Geconstateerd wordt dat er op het gebied van bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en beheersbaarheid er slechts beperkte wijzigingen zijn ten</p>	<p>De genoemde ontwikkelingen zullen worden opgenomen in de toelichting.</p>

opzichte van plan van 2006. Wel wordt gewezen op aantal ontwikkelingen die positieve bijdrage kunnen leveren aan het groepsrisico. Geadviseerd wordt om deze op te nemen in de toelichting.	Voorstel: de reactie leidt tot aanpassing van de toelichting
c. Hoewel niet ruimtelijk relevant wordt geadviseerd om samen te kijken in hoeverre het open water in plangebied beschikbaar is als bluswater voor incidenten bij één van de risicobronnen.	Er wordt door de projectleider contact met Brandweer Twente opgenomen om een afspraak te maken om dit punt te bespreken.
6. Provincie Overijssel Postbus 10078 8000 GB ZWOLLE	
Reactie:	Beantwoording:
a. De toelichting op het bestemmingsplan 3.2.2 is te kort door de bocht. Er is inderdaad Kantorenvisie vastgesteld in 2012 maar daarmee ligt er nog geen instemming van Gedeputeerde Staten met de conclusie dat er behoefte is aan extra kantooruimte. Er wordt gepleit voor regeling waarin er koppeling is met verplaatsen bedrijven/kantoren. Geen toevoeging van extra capaciteit van nieuwe kantoren. Eerder uitwisseling van capaciteit. Ook kijken of er ruimte is binnen het bestaande bebouwde gebied en of deze ruimte zonodig geschikt te maken is voor kantoren.	De vooroverlegreactie geeft aanleiding om de wijzigingsbevoegdheid om kantoren mogelijk te maken uit het bestemmingsplan te halen. Voorstel: de regels, de toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat de wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6 van voorontwerp) om kantoren mogelijk te maken komt te vervallen.
b. In het voorontwerpbestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor perifere detailhandel. Op dit moment ligt de partiële herziening detailhandel van Omgevingsvisie/ Omgevingsverordening ter inzage. Gevraagd wordt regeling in bestemmingsplan daarop te laten aansluiten.	De regeling die in het voorontwerp is opgenomen voor perifere detailhandel is niet juist. Er gelden wel degelijk beperkingen. In het voorontwerp is perifere detailhandel bij recht toegestaan op een aantal specifiek aangegeven delen in het bestemmingsplan. Dat was niet de bedoeling. In het ontwerpbestemmingsplan wordt perifere detailhandel uitsluitend mogelijk na binnenplanse afwijking. Aan deze afwijking zijn een aantal voorwaarden verbonden. De delen van het plangebied waar gebruik kan worden gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven. Voorstel: de reactie geeft aanleiding om de regeling voor perifere detailhandel in zowel de toelichting als de regels aan te passen.