<u>Zienswijzennota</u>

Beeldkwaliteitsplan

3e fase Eschwonen en De Maten (B) Bornsche Maten, gemeente Borne Aanpassing februari 2023



INLEIDING

Deze zienswijzennota heeft betrekking op de ingediende zienswijze naar aanleiding van het “Beeldkwaliteitsplan 3e fase Eschwonen en De Maten (B) Bornsche Maten, gemeente Borne, aanpassing februari 2023”.

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft van 9 maart 2023 t/m 18 april 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de zienswijzentermijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

SAMENVATTING

Het gebied waar het beeldkwaliteitsplan betrekking op heeft is bedoeld voor woningen in het goedkopere segment. De eisen die dit beeldkwaliteitsplan aan deze categorie woningen stelt zijn boven proportioneel waardoor de financiële haalbaarheid van deze woningen onder druk komt te staan. Concreet wordt in de zienswijze verzocht om:

- Verschillende kapvormen te laten vervallen
- Twee topgevels in het goedkope rijtje in “hofje” te laten vervallen;
- Individualiteit per woning te zoeken in simpele toepassingen zoals kleurverschil, raamindeling en metselwerkaccenten;
- Streefbeelden aanpassen;
- Mee ontworpen erfafscheidingen versimpelen.

Bovenstaande punten zijn in de bijlage bij de zienswijze in de volgende punten uiteengezet.

1. De erfgrens van een aantal kavels wijkt af van de kaveltekening van indiener zienswijze
2. Rekening houden met opritten
3. Groenstructuur en opritten
4. Bestrating
5. Oriëntatie
6. Accenten hoekwoningen
7. Erfscheidingen
8. Streefbeelden
9. Samenvattende tabel 1
10. Samenvattende tabel 2

BEANTWOORDING

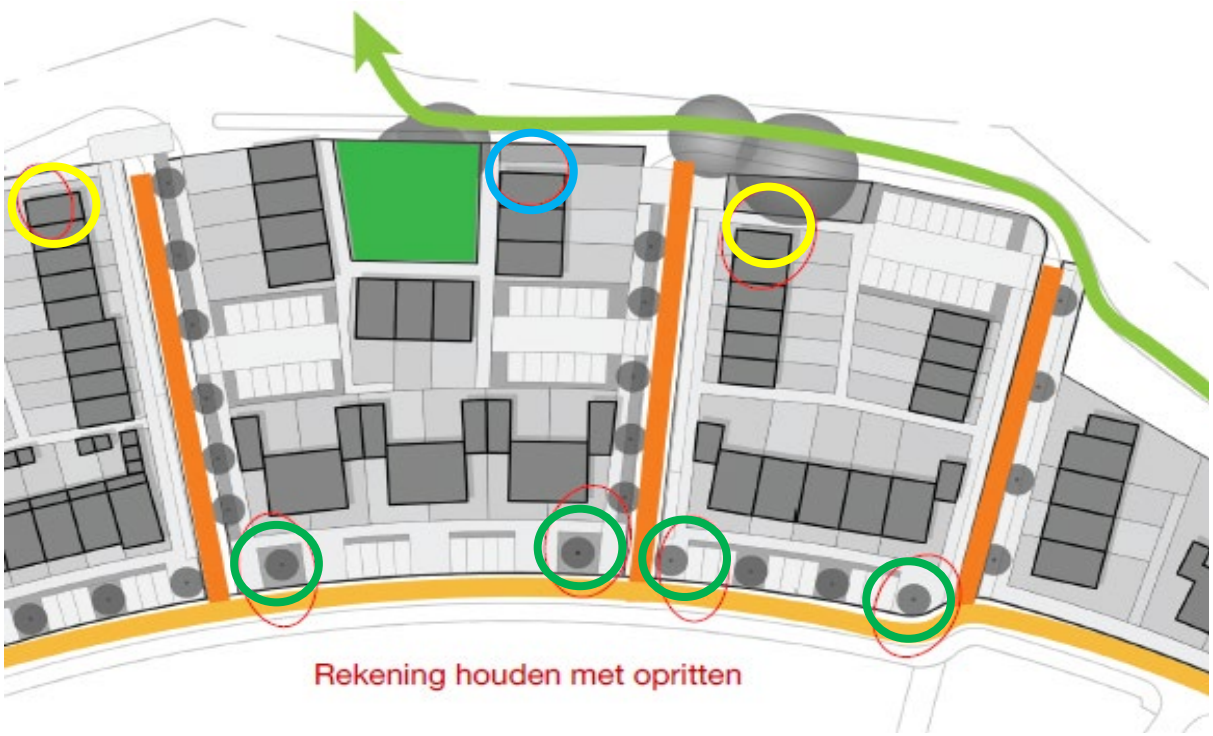
1. De zijtuinen langs de noordzijde van dit plandeel (betreft 3 hoekkavels) worden aangepast. Hier worden zijtuinen toegepast van maximaal 1 meter. In het verkavelingsplan, de onderlegger voor zowel het beeldkwaliteitsplan als het bestemmingsplan, wordt dit aangepast.

   De bijgebouwen bij de BeBo-woningen (bergingen) zijn in het huidige plan gesitueerd achter de denkbeeldige rooilijnen ten behoeve van een ruimtelijk kwalitatief aantrekkelijk straatbeeld (het voorkomen van bijgebouwen voor de denkbeeldige rooilijn). In de aangrenzende woonstraten is het echter, door het schuiven met woningtypes, toegestaan om op dergelijke plekken garages (ook bijgebouwen) op de erfgrenzen te plaatsen. Dan is het niet vanzelfsprekend om bijgebouwen in deze situatie uit te sluiten.

   In het verkavelingsplan, de onderlegger voor zowel het beeldkwaliteitsplan als het bestemmingsplan, wordt dit aangepast. Dit komt tevens de gebruikswaarde van de buitenruimtes van de hoekwoningen ten goede.



2. Onduidelijk is wat bedoeld wordt met het rekening houden met de opritten langs de 3 noordelijke woningen. De geel omcirkelde kavels hebben, indien gewenst, de mogelijkheid op de openbare ruimte aan te sluiten. In het inrichtingsplan openbare ruimte wordt, op het moment dat de woningbouwplannen definitief zijn, rekening gehouden met deze inritten. Dit heeft geen consequenties voor het beeldkwaliteitsplan. Voor de hoekwoning gelegen in het hofje (blauwe cirkel), is geen mogelijkheid om een oprit te realiseren. Dit wordt ook niet aangepast en wordt er geen rekening gehouden met de mogelijkheid hier inritten te situeren.

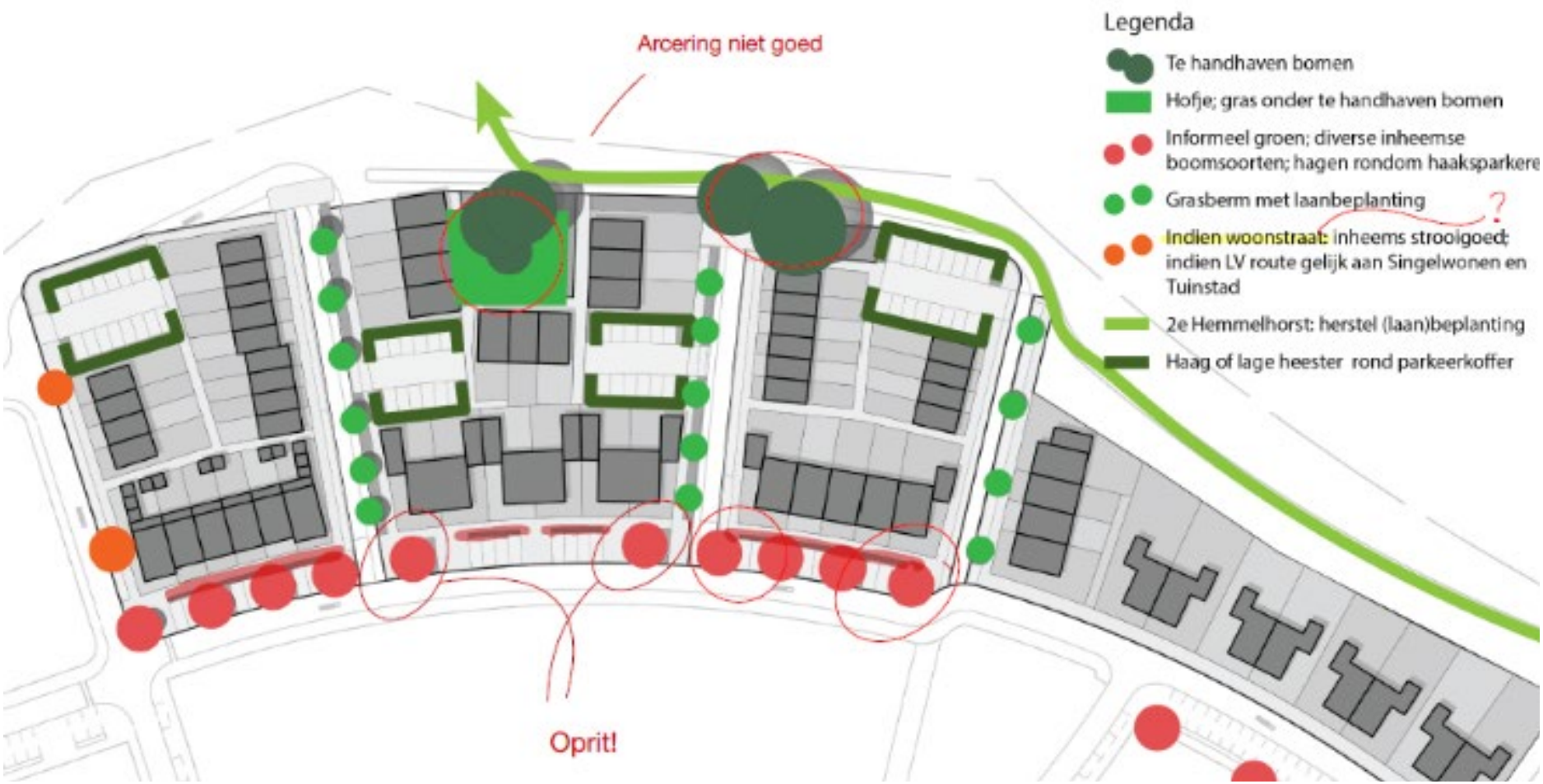


Voor de in de ondergrond gesuggereerde bomen in de openbare ruimte (groene cirkels) geldt dat deze in de nadere uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte zodanig worden geplaatst dat deze rekening houden met de uiteindelijke inritten. Dit is een aandachtspunt bij het inrichtingsplan voor de openbare ruimte, maar het beeldkwaliteitsplan hoeft hierop niet aangepast te worden.

3. Voor de opritten aan de zuidzijde geldt dat de exacte situering van de bomen bepaald wordt in het inrichtingsplan openbare ruimte. Daarbij is het in het beeldkwaliteitsplan verbeelde principe leidend. Dit is een aandachtspunt bij het inrichtingsplan voor de openbare ruimte, maar het beeldkwaliteitsplan hoeft hierop niet aangepast te worden.

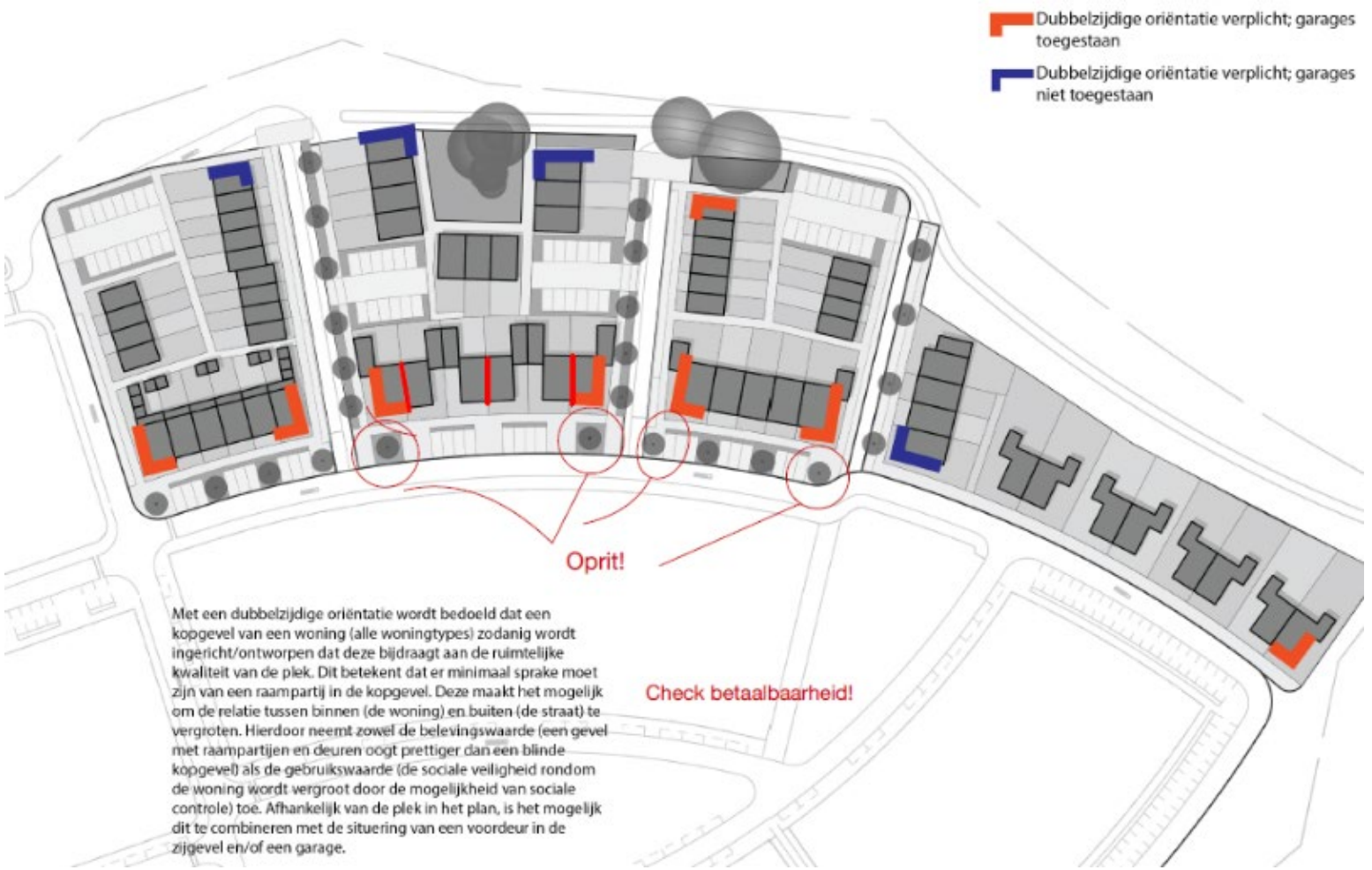
   Wat betreft de opmerking aangaande ‘indien woonstraat’ geldt dat deze straat onderdeel uitmaakt van een fietsroute (langzaam verkeer, lv) van noord naar zuid door de gehele wijk heen. Delen zijn autovrij, delen zijn gewoon ‘woonstraat’. In dit geval betreft het een ‘woonstraat’ en geldt inheems strooigoed. Voor de volledigheid van de regeling is ook de lv-route in de legenda opgenomen. Hierop passen we het beeldkwaliteitsplan verder niet aan.

Onduidelijk is wat bedoeld wordt met de opmerking dat de arcering niet goed is. Met de pijl ‘herstel (laan)beplanting’ wordt geanticipeerd op een nog op te stellen nadere uitwerking van het groen rond de 2e Hemmelhorst met zoveel mogelijk behoud van bestaand groen en toevoeging van nieuw groen passend in de nieuwe ontwikkeling aan weerszijden van de 2e Hemmelhorst.



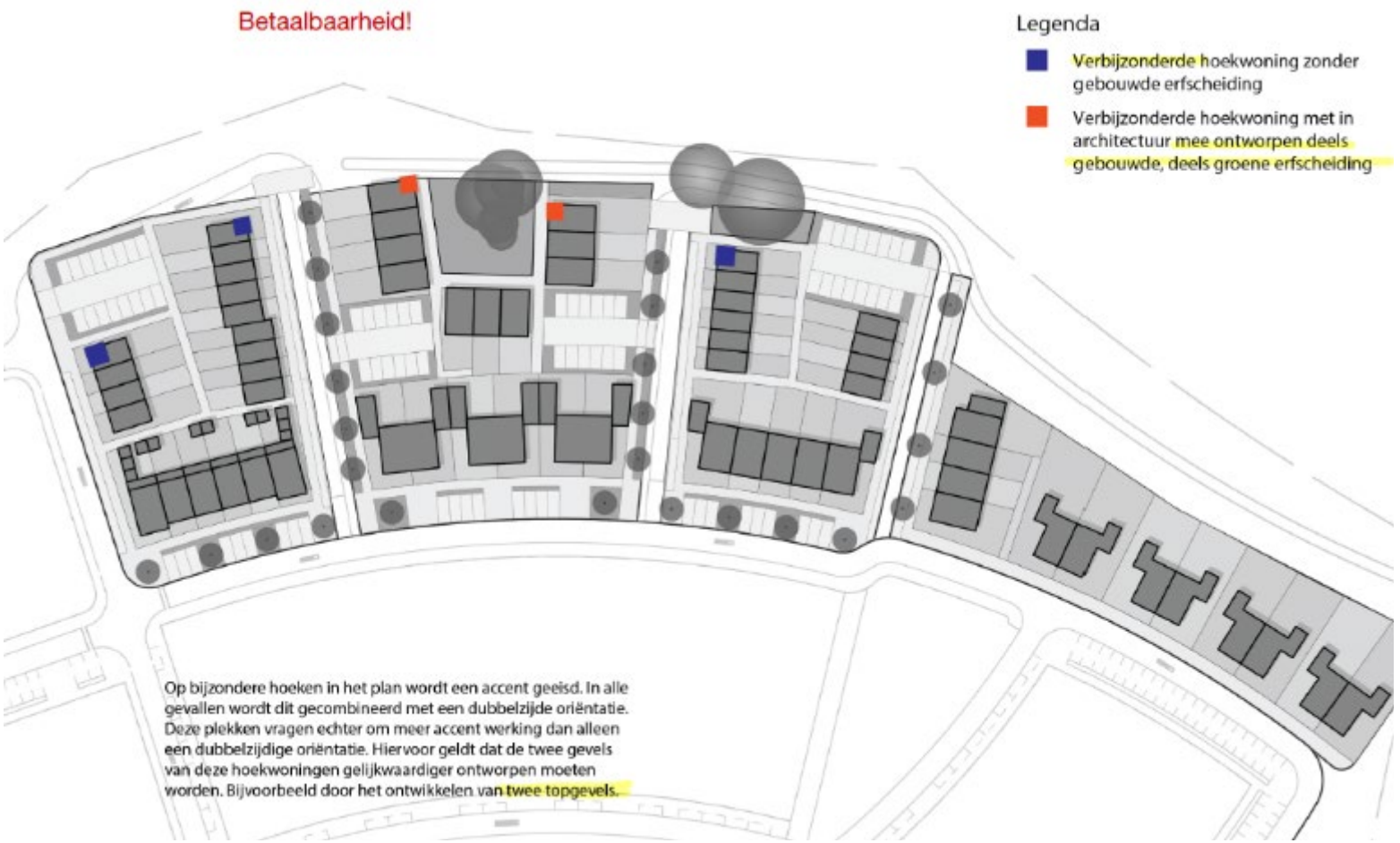
4. Dit betreft dezelfde opmerking als onder 2.

5. Wat betreft de opmerkingen aangaande de inritten verwijzen we naar de reactie onder 2 en 3. Wat betreft de vraag om check betaalbaarheid zien wij geen aanleiding de eisen rondom de oriëntatie en kapvorm aan te passen. Deze bieden diverse mogelijkheden om te voldoen deze eisen. De eis om op hoeken garages of andere bijgebouwen uit te sluiten ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit, is ook al losgelaten. Verdere versoepeling van deze eisen komt de ruimtelijke kwaliteit van het plan niet ten goede.



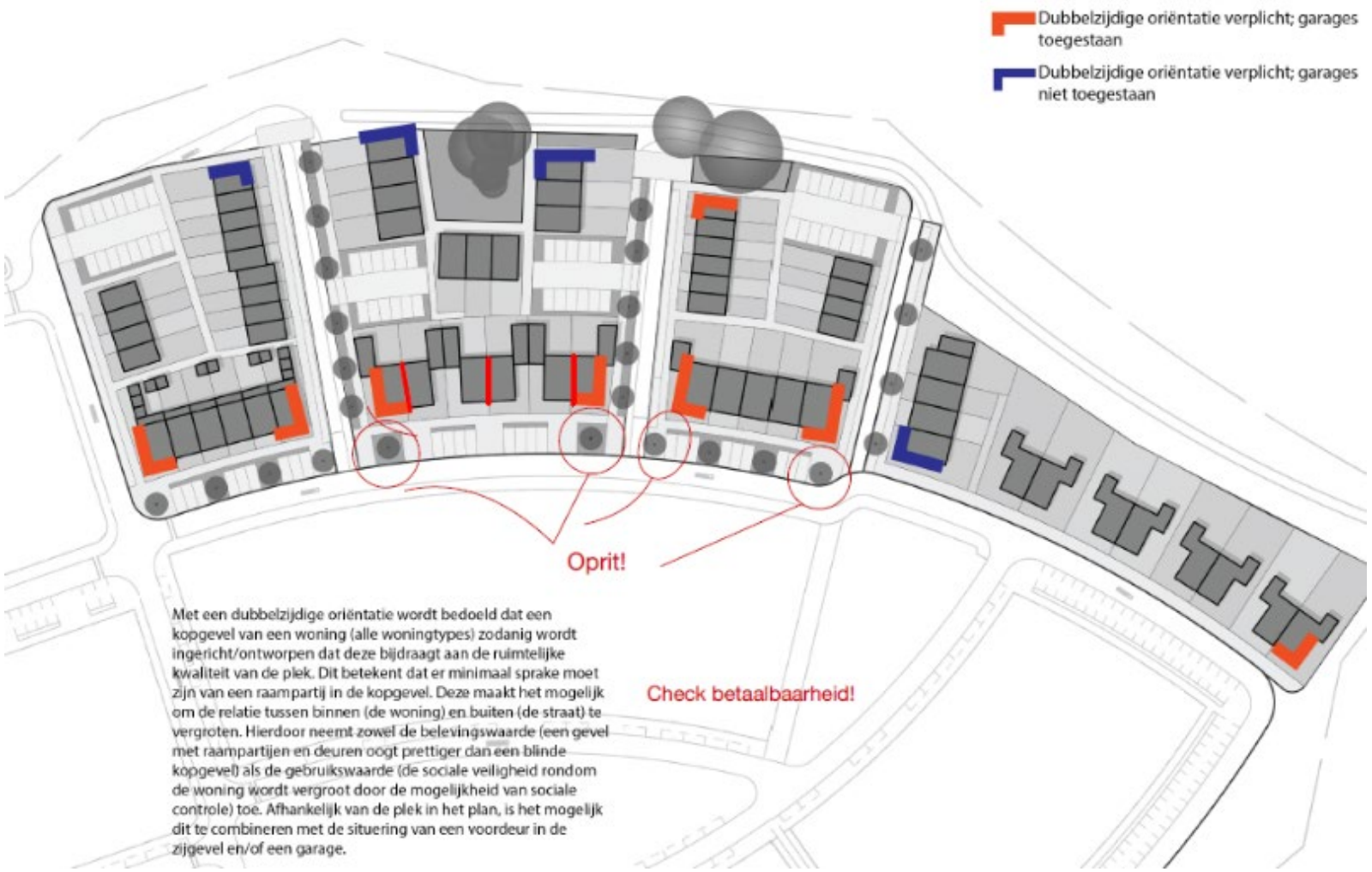
6. Wat betreft de vraag om check betaalbaarheid zien wij geen aanleiding de eisen rondom de accenten en kapvormen aan te passen. Deze woningen zijn gelegen aan de rand van deze buurt, grenzend aan de groene leefomgeving rond de 2e Hemmelhorst en de Slangenbeek.

   Op deze bijzondere plek zijn extra accenten passend in de context van de plek. Verdere versoepeling van deze eisen komt de ruimtelijke kwaliteit van het plan niet ten goede.



7. Mee ontworpen kavelgrenzen zijn noodzakelijk om op deze plekken zorgvuldig ontwerpen erfscheidingen te realiseren langs de 2e Hemmelhorst. ‘Mee ontworpen’ betekent passend in of aansluitend bij de architectuur van de woningen, in kleur, materiaal en/of vormgeving. Dit leidt niet tot aanpassingen in het beeldkwaliteitsplan.

Uitgangspunt voor de zijtuin is dat deze minimaal 1 meter wordt. De haag in voortuin wordt opgeschoven zodat deze op de voor erfgrens gesitueerd wordt. Op plekken waar erfscheidingen een overlap hebben met bijgebouwen hoeven uiteraard geen erfscheidingen gerealiseerd te worden om overlap te voorkomen. Op het moment dat er echter geen bijgebouwen gerealiseerd worden op deze erfgrenzen, zijn groene erfscheidingen in de vorm van hedera hekwerken verplicht. Dit leidt niet tot aanpassingen in het beeldkwaliteitsplan.



8. Streefbeelden

Deze streefbeelden vormen de basis voor de ontwikkeling van de beeldkwaliteit in deze buurt. Het betreft referentiebeelden met diverse mogelijke oplossingen voor het creëren van individualiteit, kleurverschillen, kapvormen, materialen, rooilijnensprongen etc. Het is geen verplichting hoogtesprongen in nokhoogtes toe te passen, poortjesetc. De illustraties verbeelden een sfeer met mogelijke oplossingen toepasbaar op zowel woningen met 1 of 2 lagen met kap. Omdat samenhang in elke buurt het uitgangspunt is en de eerste fase reeds gerealiseerd, is het niet gewenst de in de eerste fase gehanteerde uitgangspunten aan te passen. Dit is ons inziens ook niet noodzakelijk aangezien de referentiebeelden mogelijke kansen biedt in zowel kleurverschillen, kapvormen, materialen als rooilijnsprongen; allen bijdragend aan de gewenste individualiteit.



9. Samenvattende tabel 1 (zie zienswijze voor bijbehorend plaatje)

Ten aanzien van de bergingen achter de denkbeeldige rooilijn: dit wordt aangepast. De bergingen mogen op de erfscheiding gebouwd worden. Dit wordt aangepast.
De hofjes hebben achterkanten die grenzen aan de ‘straatjes’ waar voorkanten van woningen georiënteerd zijn op deze achterkanten. Deze zijn daar beeldbepalend en dienen daarom zorgvuldig mee ontworpen te worden in de architectuur als deels gebouwde, deels groene erfscheiding.

10. Samenvattende tabel 2 (zie zienswijze voor bijbehorend plaatje)

Alle woningen in deze buurt worden voorzien van daken. Dus is het ook de eis voor deze woningen. Hiervoor geldt ook nog dat een kap op (waarschijnlijk) 1 laag bijdraagt aan de belevingswaarde van het hofje.
In het beeldkwaliteitsplan zijn diverse mogelijkheden geopperd die bijdragen aan de individualiteit van de woningen. Niet aan alle aspecten hoeft voldaan te worden. Dit biedt ons inziens voldoende mogelijkheden om betaalbare woningen te ontwikkelen die passen in een bijzonder buurt als De Maten.

Conclusie

De zienswijze omtrent het onderwerp “Beeldkwaliteitsplan” resulteert tot aanpassingen in het beeldkwaliteitsplan (conform bovenstaande punten).