Situatieschets Zwartkotteweg 6 te Hertme

Al ruim 4 jaar is de familie Ezendam aan de Zwartkotteweg 6 bezig met het ontwikkelen van een plan om 1 vrijstaande woning met inwoning en 1 extra vrijstaande woning te mogen bouwen middels de rood-voor-rood regeling. Op 14 november 2019 is het eerste contact met de gemeente gelegd en werd er aangegeven dat het inderdaad mogelijk zou zijn om, binnen de geldende regelgeving, de voorgenomen plannen uit te voeren. De eerste versie van het bestemmingsplan is verzonden op 15 november 2021, vandaag dus al ruim 2 jaar geleden. In de 2 jaar na indienen van de eerste versie zijn er veel aanpassingen gedaan en heeft de familie ontzettend veel water bij de wijn moeten doen. Een kleine greep van 3 aanpassingen die volgens de gemeente noodzakelijk waren om te mogen bouwen aan de rand van het dorp Hertme:

1. De bouwstijl. Een kempische stijl woning was de wens qua bouwstijl, maar na inmenging van het Oversticht werd duidelijk dat er enkel 'streekeigen bebouwing' mocht worden toegepast buiten de bebouwde kom van Hertme. Dit moest aan zeer strenge eisen worden getoetst en zelfs de bouwvorm uit het verleden werd erbij gehaald om uiteindelijk te bepalen dat de enige toegestane bouwstijl Saksisch is. De enige mogelijkheid is een woning met inwoning in Saksische stijl met daarnaast een vrijstaande schuurwoning in dezelfde stijl. Iets anders was niet toegestaan.
2. Het landschapsplan en inrichtingsplan. Hier hecht de gemeente Borne veel waarde aan, dat was ook te lezen op 11 mei van dit jaar toen Wethouder Velten werd geciteerd in een interview met de woorden: "De tijden veranderen. Nu is er meer aandacht voor een goede overgang naar het buitengebied en het duurzaam inrichten. Als gevolg daarvan is er een groene bufferzone met retentiemogelijkheden ingetekend". In dat zelfde interview werd er door de wethouder nog gezegd: "Dit is voorlopig het laatste nieuwbouwplan in het kerkdorp, maar Hertme is net als Zenderen bezig met een dorpsplan en ik kan me voorstellen dat ook Hertme gaat kijken naar uitbreidingsmogelijkheden. Daar gaan we nu naar kijken en zien hoe het past in de Woonvisie. Maar het moeten natuurlijk wel dorpen blijven". Persoonlijk ben ik dan ook erg benieuwd hoe deze 10 woningen in de Woonvisie voor Hertme passen, maar dat enkel even als zijstraatje.
   Dus ook aan het landschap en de inrichting daarvan werd veel aandacht aan besteedt en is er veel gewijzigd voor het plan aan de Zwartkotteweg 6. Het soort planten en bomen werd volledig bepaald en zelfs de hoeveelheid beplanting werd volledig bepaald door de gemeente in het nieuwe aangepaste plan.
3. Doorkijk, openheid en zichtlijnen op het dorp. De woningen en de bijgebouwen moeten op een bepaalde manier gesitueerd worden, zodat de zichtlijnen op het dorp blijven bestaan. Ook de doorkijk door het erf was van essentieel belang waardoor de woningen en schuren slechts met een zeer beperkte bewegingsvrijheid konden worden ingetekend.

Uiteindelijk ligt er nu een plan ter goedkeur bij de gemeente, waarvan nu nog steeds niet duidelijk is of dit wel of niet geaccepteerd zal worden. Zelfs na toezegging dat het plan nu daadwerkelijk goed is, wordt er nog over de laatste punten en komma's gediscussieerd en wordt het plan regelmatig teruggestuurd met het verzoek tot aanpassing van tekstuele aard. Het lijkt nu echter alleen nog over deze punten en de komma's te gaan, waardoor we eind vorige maand eindelijk het idee kregen dat we daadwerkelijk het mooie plan in de volgende fase kunnen krijgen.

Op 2 november 2023 viel er echter ineens een brief op de mat. Een brief van de gemeente waarin werd aangegeven dat er tussen Roskam Landen 2 en Zwartkotteweg 6 een woonwijk van 10 tijdelijke sociale huurwoningen gerealiseerd moet worden. Dit plan zal, net als ons eigen plan, volledig buiten de bebouwde kom vallen. Dus mogen we verwachten dat dit aan dezelfde regels zal moeten voldoen

als ons eigen plan. Immers, met de bouw van deze 10 woningen zal ons perceel eigenlijk aaneengesloten aan de bebouwde kom van Hertme komen. Wij nemen dus aan dat dit plan ook wordt getoetst op:

1. De bouwstijl: Aangezien het plan volledig buiten de bebouwde kom valt, moet het voldoen aan de streekeigen bebouwing volgens het Oversticht. Mogen we aannemen dat de tijdelijke woningen in Saksische stijl gebouwd gaan worden? Indien niet, waarom mag dit dan wel?
2. Het landschapsplan en inrichtingsplan: Zoals aangegeven door de wethouder in mei 2023 moet er meer aandacht zijn voor de overgang naar het buitengebied en het duurzaam inrichten. Dat zou precies dit stuk agrarische grond zijn. Met 10 woningen op dit stuk grond zien wij die overgang naar het buitengebied niet en ook van duurzame inrichting lijkt ons dan geen sprake. Hiermee zou dan ook afbreuk worden gedaan aan het zorgvuldig opgestelde plan voor de inrichting van de Roskam Landen 2, waar vele mensen veel tijd en energie in hebben gestoken om tot een gedragen plan te komen.
   Tevens is er in het stuk groen, dat onderdeel is van de Roskam Landen 2, aangegeven dat dit voor water retentie gebruikt moet worden. Dat is ook zeker wenselijk, aangezien er nu al ruim 30 cm water in de kruipruimte onder het huis aan de Zwartkotteweg 6 staat. Dit is niet alleen een ongezonde situatie, maar zal ook voor onze bouwplannen grote gevolgen kunnen hebben.
3. Doorkijk, openheid en zichtlijnen op het dorp. Ook hier zien wij niet hoe dit behouden kan blijven als er 10 woningen geplaatst gaan worden op dit stukje.

Mochten de tijdelijke woningen niet hoeven voldoen aan de strenge eisen voor een plan buiten de bebouwde kom, dan kun je zeggen dat de bebouwde kom is opgeschort en dat ons plan net zo goed binnen de bebouwde kom valt. Daarmee zouden de gemaakte bestemmingsplannen voor de Zwartkotteweg opengebroken kunnen worden en zou er veel meer mogelijk moeten zijn.

Er zal wel worden gezegd dat de tijdelijke woningen slechts tijdelijk staan. Ergens tussen de wettelijke 10 jaar (die geldt voor flexwoningen) en de 15 jaar die door de gemeente Borne overal wordt genoemd. Maar mijns inziens kan het niet de bedoeling zijn dat het aangezicht van Hertme ‘tijdelijk’ compleet op de schop mag. Je staat voor het besluit om deze strenge eisen buiten de bebouwde kom toe te passen, of je staat er niet voor! Maar deze manier van regels handhaven is complete willekeur en is op geen enkele wijze goed te praten door het tijdelijke karakter.

Deze 3 uitgangspunten in combinatie met de waterproblemen in dit gebied zorgen er voor dat wij veel zorgen hebben over het aanwijzen van precies dit stukje grond voor de tijdelijke woningen. We zouden hierover graag met u in gesprek gaan om onze zorgen verder duidelijk te maken en het bovenstaande te bespreken.