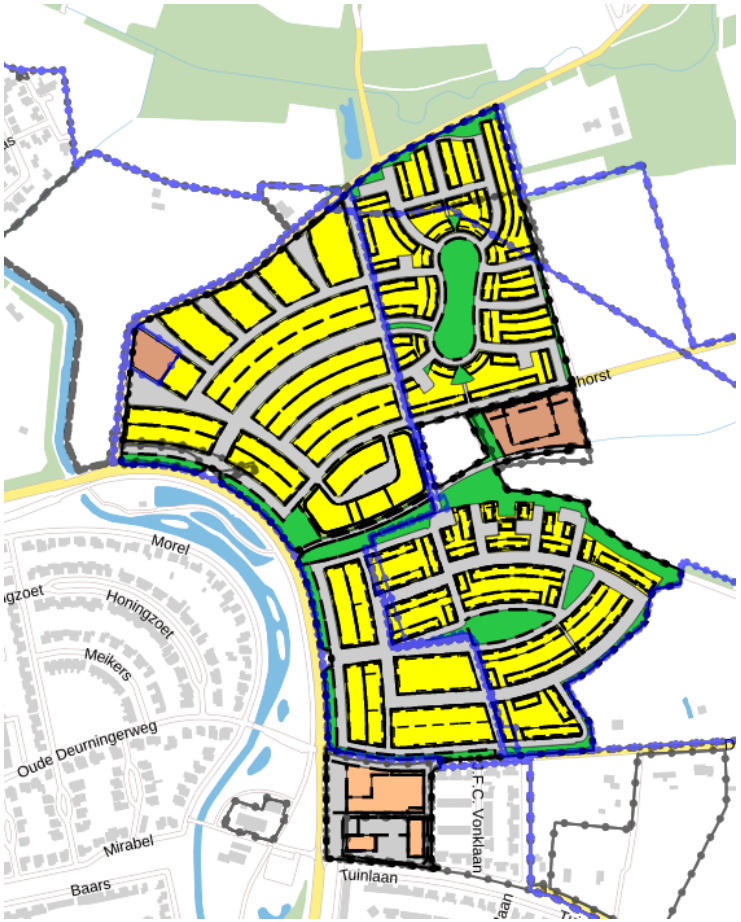
Zienswijzennota

Bestemmingsplan “Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening Bornsche Maten”



1. INLEIDING

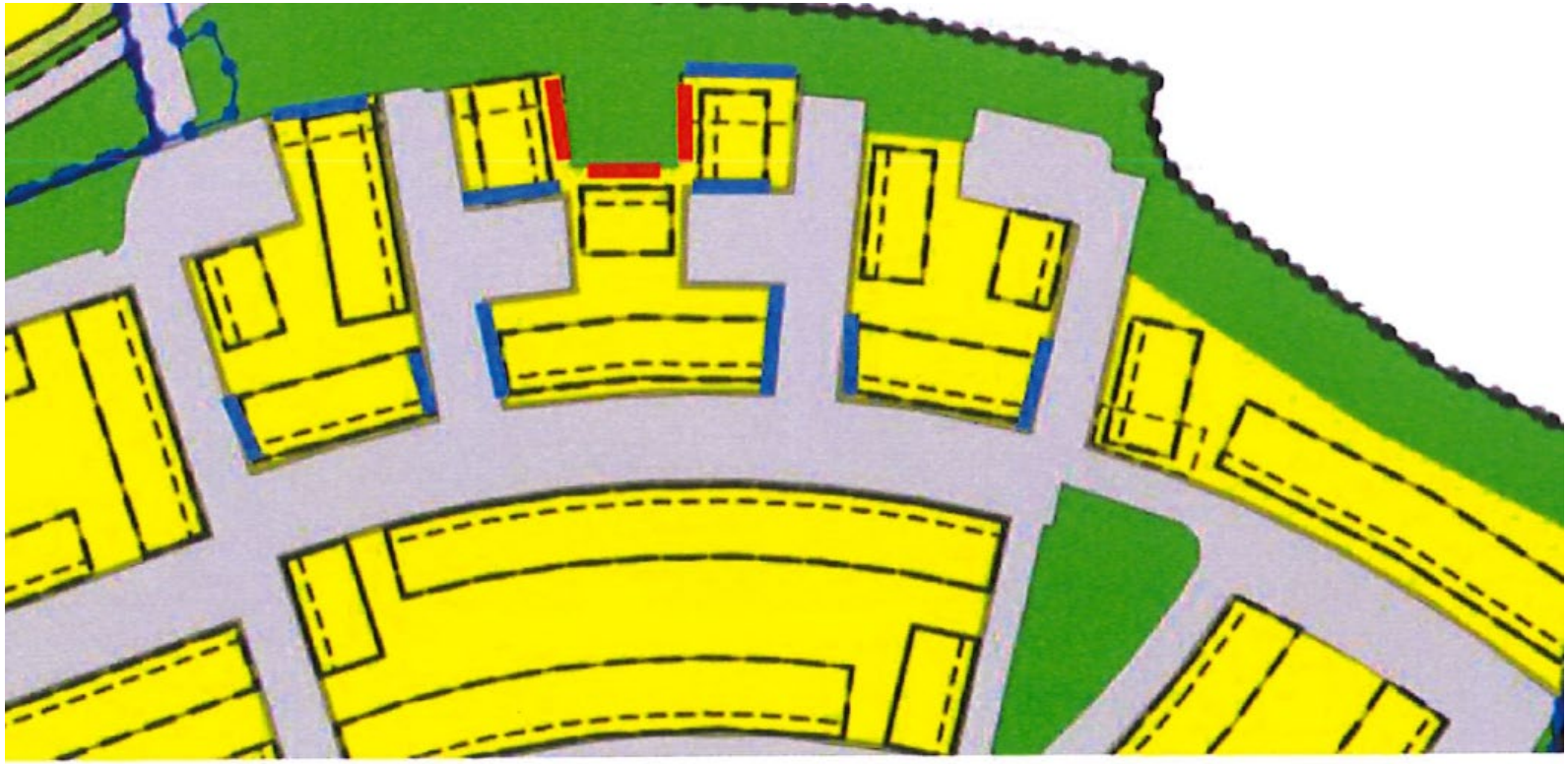
Deze zienswijzennota heeft betrekking op de ingediende zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “AHBHZ, herziening Bornsche Maten”. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische reparatie, ontwikkeling en aanpassing van een aantal punten met betrekking tot met name De Veste en De Maten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 9 maart 2023 t/m 18 april 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze ingediend. Deze richt zich naast het ontwerpbestemmingsplan ook op één punt tegen het beeldkwaliteitsplan. De zienswijze is binnen de zienswijzentermijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1 Bestemming wonen tot aan erfgrens, woningen op de erfgrens

Samenvatting



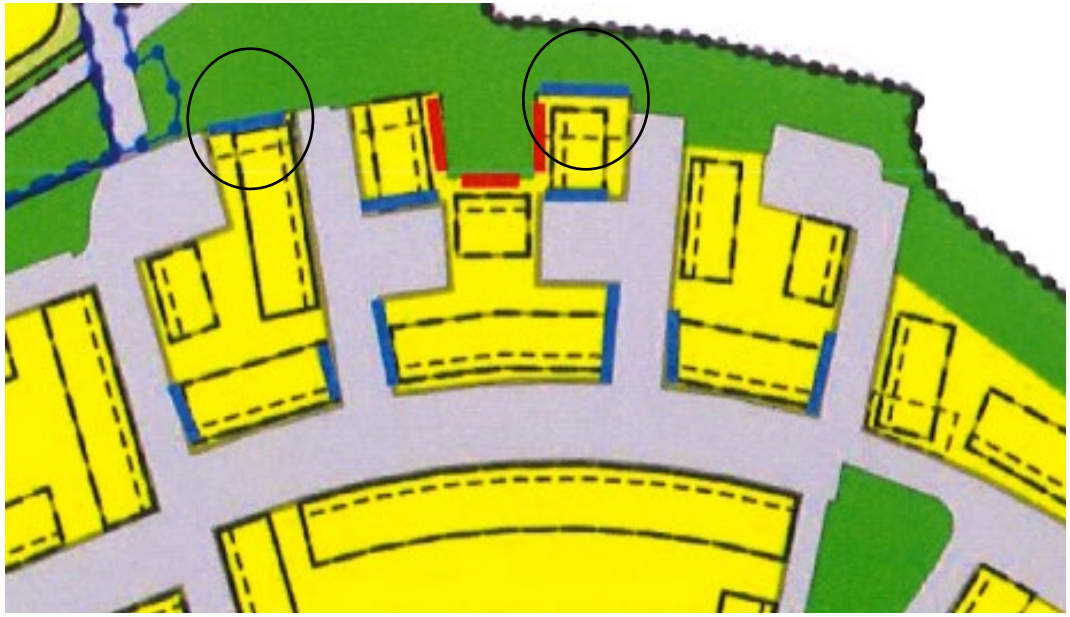
Bestemming tuin, komt niet overeen met afspraak op erfgrens bouwen van bergingen / aanbouwen.

Bouwvlak moet op of dicht op voorerfgrens liggen, max 1 meter voortuin. Nu te veel ruimte / bestemming wonen voor bouwvlak.

Verbeelding komt niet overeen met het met de gemeente afgestemde verkavelingsplan.

De situering van enkele bouwblokken en de bestemming tuin conflicteren hiermee (zie afbeelding hiernaast).

Beantwoording



Het verkavelingsplan wordt iets gewijzigd door enkele van deze situaties aan te passen. De rode gemarkeerde zones zijn niet meer bedoeld als voortuinen. Hier mogen de rijwoningen op de erfgrens gebouwd worden. Dit past in het karakter van het wonen in dit hofje.

De blauw gemarkeerde zones worden ook (deels) aangepast. Bij de zwart omcirkelde hoekwoningen is in de verkaveling een 1 meter brede zijtuin aangehouden zodat de kopgevels niet direct aan de openbare ruimte grenzen. Consequent zou zijn dat ook bij de andere kopgevel van de rijwoningen dat toe te passen maar daar lijkt de ruimte te ontbreken om dit op een goede wijze in te passen.

Op de overige blauwe gemarkeerde zones ligt de bestemming tuin die onder andere voorkomt dat op deze plekken bergingen gebouwd kunnen worden. Afhankelijk van de verkaveling is op plekken waar bergingen en (gebouwde) erfscheidingen langs zij- en achtertuinen de bestemming tuin verwijderd en vervangen door de bestemming wonen.

Conclusie

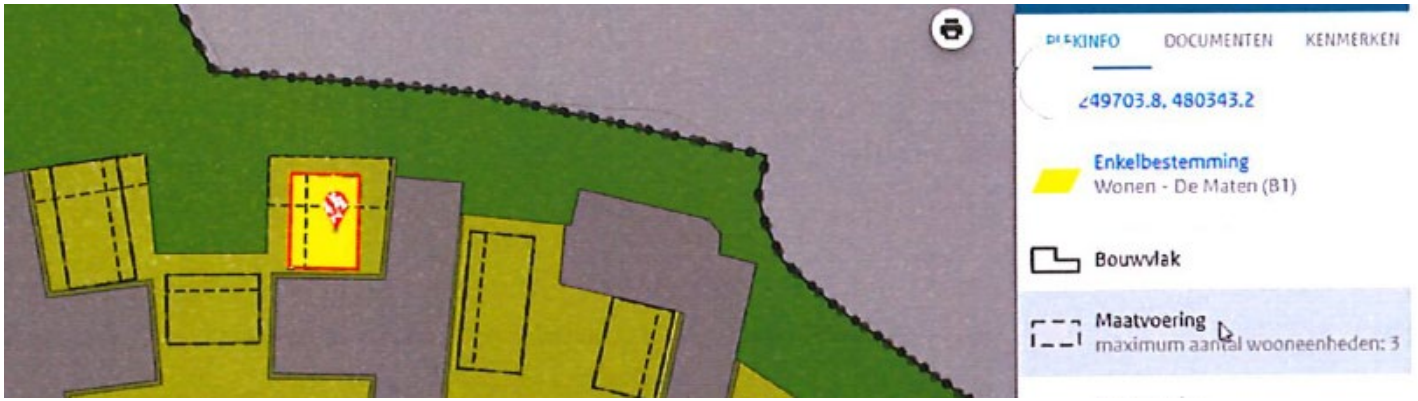
Een deel van de “blauwe lijnen” blijft zoals het ontwerp was, hierin moet flexibiliteit behouden blijven. Bij de uiteindelijke uitgifte kan altijd nog worden bepaald hoe het bouwplan gesitueerd wordt binnen het bouwblok. De overige “blauwe lijnen” en de “rode lijnen” worden (deels) aangepast op basis van het verkavelingsplan in combinatie met een nadere stedenbouwkundige analyse (zoals hierboven beschreven).

De zienswijze omtrent het onderwerp “Bestemming wonen tot aan erfgrens, woningen op de erfgrens” resulteert- derhalve in enige aanpassingen in het bestemmingsplan m.b.t. kleine herschikkingen van bouwblokken (wonen) en bestemmingsgrenzen (wonen, groen, tuin).

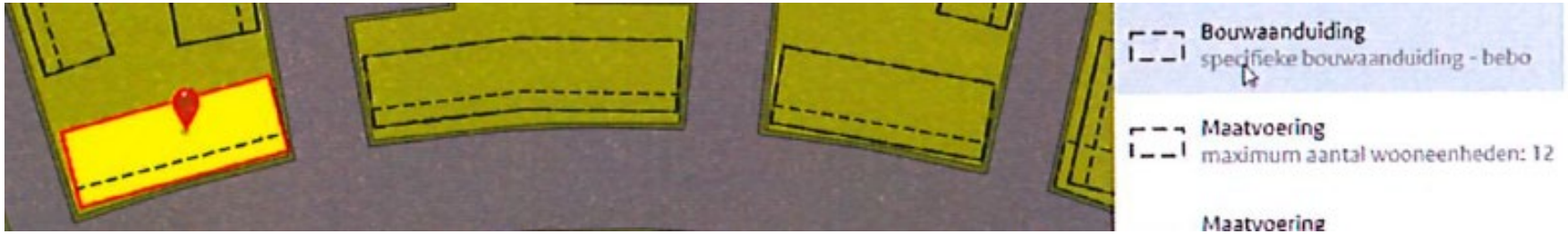
2.2 Aantal en type woningen

Samenvatting

1. Verbeelding komt niet overeen met het met de gemeente afgestemde verkavelingsplan t.a.v. het aantal en type woningen. Ten aanzien van het aantal zijn in het verkavelingsplan op de locatie (zie afbeelding hieronder) 4 woningen toegestaan, terwijl het bestemmingsplan maximaal 3 toelaat.



2. Ten aanzien van de soort woningen zijn op de locatie (zie afbeelding hieronder) alleen BenedenBovenwoningen toegestaan. Indieners zouden hier graag ook grondgebonden rijwoningen planologisch mogelijk maken.



Beantwoording

1. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is speelsheid in de omgang met de aantallen woningen per woonblok wenselijk. Een consequente toepassing in de stedenbouwkundige opzet van De Maten (B) zijn dan ook afwijkingen van de standaard. Dit zijn de zogenaamde “ongelukjes” met een knipoog naar Oud Borne, waarop de stedenbouwkundige opzet van De Maten (B) is gebaseerd.
2. Vanuit de woonbehoefte (starters, alleenstaanden etc.) is gebleken dat een ander product dan de reeds aanwezige standaardwoningen wenselijk is. Er is in een eerder stadium al terug gegaan van 24 naar 12 van dit soort woningen. Verdere afname is niet acceptabel. Bovendien is het op deze manier duidelijk wat er op deze locatie komt (namelijk BeBo).

Conclusie

De zienswijze omtrent het onderwerp “Aantal en type woningen” resulteert niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.3 Maximale en minimale maten

Samenvatting

De maximale en minimale hoogte, breedte en diepte van woningen en kavels komen op meerdere plekken niet overeen met het met de gemeente afgestemde verkavelingsplan:

1. In de bestemming ‘Wonen – De Maten B1’ dienen de aanééngebouwde woningen minimaal 4,40 meter breed te zijn, terwijl indieners ook woningen met een breedte van 4,20 meter willen realiseren. In ‘Wonen – Eschwonen en De Maten B’ is deze maat 6,0 meter terwijl indieners hier ook woningen met een breedte van 5,40 meter willen realiseren.
2. De diepte van woningen in de bestemmingen ‘Wonen – De Maten B1’ en ‘Wonen – Eschwonen en De Maten B’ mag maximaal 10 meter zijn, terwijl indieners hier ook woningen met een grotere diepte willen realiseren (er wordt dan ook een maximale diepte van 11 meter gevraagd).
3. Op een aantal locaties staat een goothoogte van maximaal 3 meter opgenomen, maar volgens indiener moet dit minimaal 3 meter zijn.
4. De bouwhoogte van de woningen binnen de bestemmingen ‘Wonen – De Maten B1’ en ‘Wonen – Eschwonen en De Maten B’ bedraagt maximaal 11 meter, terwijl indieners hier ook woningen met een bouwhoogte van 11,5 meter willen realiseren (er wordt dan ook om een maximale bouwhoogte van 12 meter gevraagd).

Beantwoording

1. Beide opmerkingen over de breedte kloppen. Die van 4,40 meter zullen we aanpassen naar 4,20 meter. Deze bestemming (‘Wonen – De Maten B1’) is ook expliciet uitgesloten m.b.t. de 10% regeling voor afwijking voor de breedte van woningen . Echter de breedte van 6,0 meter (‘Wonen – Eschwonen en De Maten B’) wordt niet aangepast. Met een goede reden is hiervan wel af te wijken (10% regeling), maar 5,4 meter mag niet de standaard zijn (dan kan hier weer 10% van afgeweken worden).
2. Met een goede reden is afwijken naar 11 meter mogelijk (10% regeling), maar 11 meter mag niet de standaard zijn (dan kan hier weer 10% van afgeweken worden).
3. Opmerking klopt, moet aangepast worden.

4. Er is hiervoor geen afwijking (via 10%-regeling) mogelijk, dit is expliciet uitgesloten in de regels. Dit omdat er consequent niet aan de standaard bouwhoogte van maximaal 11 meter getornd wordt. Wanneer er voor bepaalde bijzondere omstandigheden maatwerk nodig is moet hiervoor een gedegen motivering aangeleverd worden. Eventueel kan dan bij uitzondering gekruimeld worden.

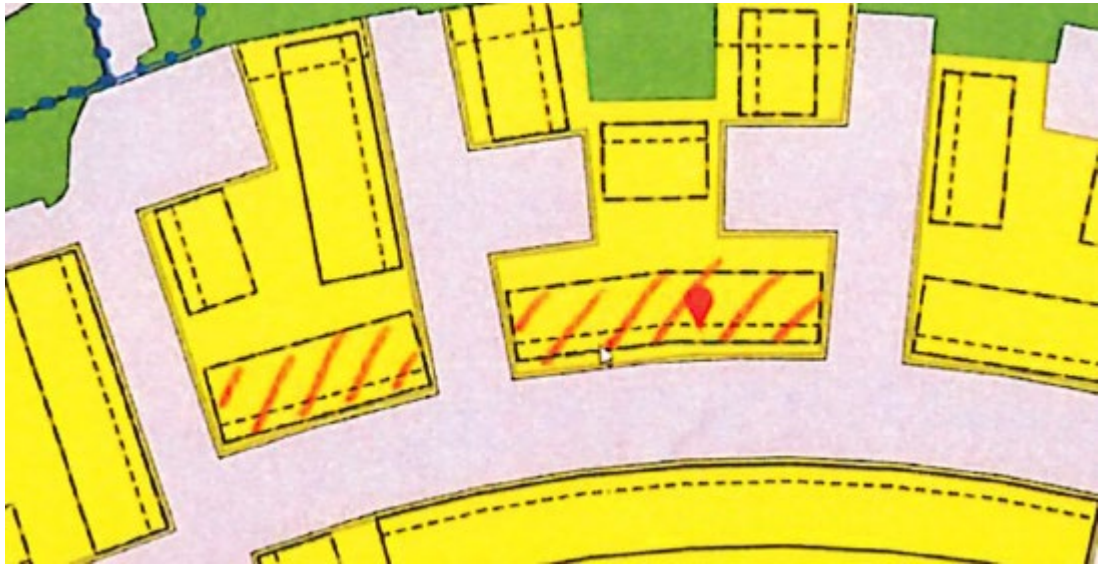
Conclusie

De zienswijze omtrent het onderwerp “Maximale en minimale maten” resulteert tot kleine aanpassingen in het bestemmingsplan m.b.t. de breedte van woningen (‘Wonen – De Maten B1’) en de goothoogte (i.p.v. maximaal wordt dit minimaal 3 meter).

2.4 Beeldkwaliteitsplan

Dit punt heeft betrekking op het beeldkwaliteitsplan en hiervoor wordt een aparte zienswijzennota opgesteld.

2.5 Verspringing voorgevellijn



Samenvatting

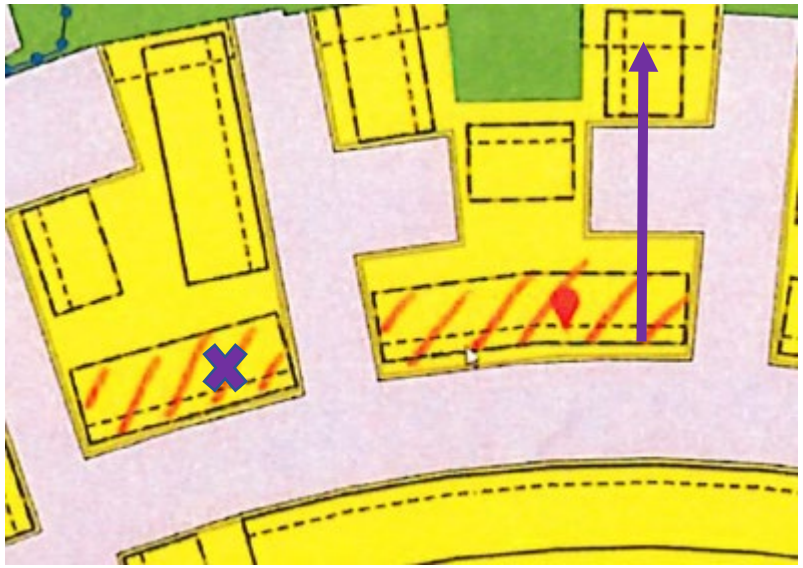
De voorgevel van de woningen moet met minimaal 1 meter verspringen op sommige plekken. Dit past niet in de bouwsystemantiek van de indieners, de meter moet aangepast worden naar 0,6 meter.

Bovendien vindt men het onwenselijk en onnodig op deze plekken. Het verzoek is dan ook om deze te laten vervallen (arcering in plaatje hiernaast).

Beantwoording zienswijze

Overal in de Bornsche Maten worden deze verspringingen (om de 36 meter) toegepast ten behoeve van “stedenbouwkundige speelsheid”. Er wordt in dit geval daar dan ook niet van afgeweken. Het principe is dat wij willen handhaven aan een zichtbare sprong in de rooilijn. Deze sprong geldt zowel voor rijwoningen als 2-kappers en vrijstaande woningen. Ook in dat laatste geval zal er om de 36 meter sprake moeten zijn van een zichtbare sprong in de rooilijn. Deze is dan niet zichtbaar in de woning zelf maar in de denkbeeldig doorgetrokken rooilijn, in feite een onzichtbare rooilijnsprong. Om ook die verspringingen zichtbaar te houden is 1 meter wel een gewenste maat. Bij een bouwsystematiek waarin een sprong van 0,60 meter beter past, kan dan een sprong van 1,20 meter (2 maal 0,60 meter) toegepast worden.

Als oplossing voor de verspringing in de gearceerde bouwblokken wordt een sprong van 1 meter van het meest oostelijke blok naar achteren doorgevoerd (tezamen met verschuiving parkeerkoffer en bouwblok erboven aan hofje noordwaarts). Dit leidt tot het gewenste resultaat. Zie plaatje hieronder: De paarse pijl in het linkse plaatje geeft aan waar e.e.a. een meter naar achteren opschuift. In het rechtste plaatje zie je dit geëffectueerd (paarse dwarslijnen aan de pijl).





In het westelijk aangegeven blok is verspringing gelet op de maat (geen 36 meter) niet nodig (zie paarse kruis op linkse plaatje).

Conclusie

De zienswijzen omtrent het onderwerp resulteren tot kleine aanpassingen in het bestemmingsplan (verschuiving bestemmingsvlakken wonen, groen en verkeer-verblijf).

2.6 Bijlage 4 bij regels bestemmingsplan

Samenvatting

Deze bijlage sluit niet overal aan op het beeldkwaliteitsplan.

Beantwoording zienswijze

Klopt. Bijlage 4 en het beeldkwaliteitsplan worden aangepast en in overeenstemming gebracht.

Conclusie

De zienswijzen omtrent het onderwerp “Bijlage 4 bij regels bestemmingsplan” resulteert tot aanpassing van bijlage 4 in het bestemmingsplan.