Nummer: 24bij05401

Staat van wijzigingen Bestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening De Horsten

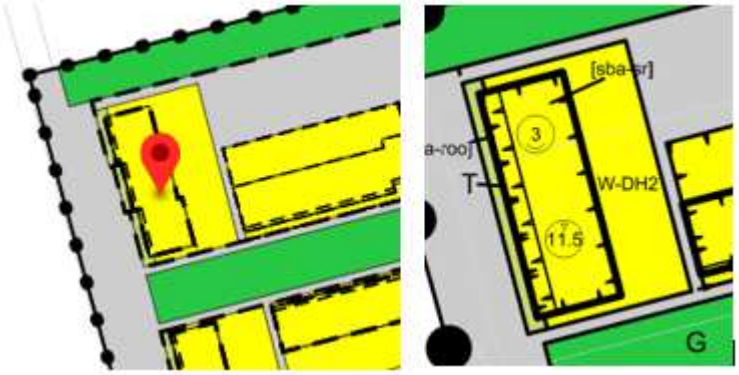
Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Regels:

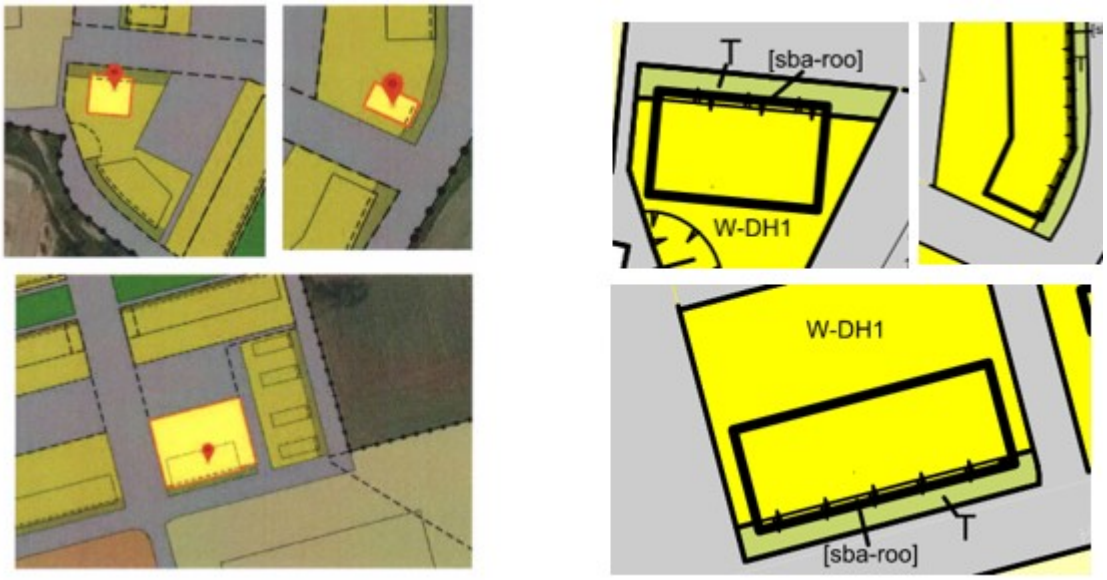
- In artikelen 9.2.1 en 10.2.1 is de maximale bouwhoogte aangepast:
  Maximale bouwhoogte van artikel 9.2.1. onder e en 10.2.1onder d sub 5 en 6 is aangepast van 11 meter naar 11,5 meter. Daarnaast is de maximale bouwhoogte van rijwoningen op de verbeelding ook aangepast naar 11,5 meter.
- Artikel 9.2.1 sub i is aangepast
  De bepaling onder artikel 9.2.1.i is verwijderd. In plaats daarvan is onder i een uitzondering op de maximale dieptemaat voor vrijstaande woningen toegevoegd.
- Artikelen 9.4.1 en 10.4.1 zijn aangevuld
  Aan de artikelen 9.4.1 en 10.4.1. worden bepalingen c en d toegevoegd waarin expliciet een termijn voor het aanleggen van de erfafscheidingen en de consequentie daarvan zijn opgenomen. De bijbehorende bijlage 2 is nu voorzien van specifieke maatvoeringen voor de verschillende erfafscheidingen.
- Artikel 10.2.1.h is verwijderd
  De bepaling met betrekking tot bouwblokken is verwijderd. De diepte van de bouwvlakken op de verbeelding zijn opgemeten en waar nodig aangepast naar 11 meter.
- Artikel 10.2.1.k is aangepast
  De breedte van tussenpaden is aangepast naar 2,4 meter
- Artikel 13.2. is herschreven naar:
  13.2.1 Hoofdgebouwen
    - Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
      a. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
      b. de woningen mogen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
      c. binnen het bouwvlak mogen twee woongebouwen gebouwd worden waarvan een woongebouw met een maximum bouwhoogte van 17 meter en een woongebouw met een maximum bouwhoogte van 20 meter;
      d. de bovenste bouwlaag van ieder woongebouw mag voor maximaal 60% bebouwd worden;
      e. een woongebouw heeft een minimale afmeting van 400 m² en een maximale afmeting van 625 m²;
      f. ten aanzien van het parkeren op eigen erf geldt bij gestapelde woningen de benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein conform Nota parkeernormen Gemeente Borne.
- Artikel 10.2.1 onder f is toegevoegd:
  de voorgevellijn verspringt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sprong rooilijn', maximaal om de twee woningen, met minimaal 1 meter, gemeten vanaf de middelste twee woningen waarbij de twee noordelijke woningen 1 meter naar voren worden gebouwd en de twee zuidelijke woningen 1 meter naar achteren worden gebouwd;
- Artikel 9.2.1 onder e en artikel 10.2.1 onder d sub 5 en 6 is aangepast
  In de artikelen is de maximale hoogte van 11 meter naar 11,5 meter veranderd
- Artikel 13.5.1 is verwijderd uit de planregels (voorwaardelijke verplichting wonen)
- Artikel 3.5.3 is toegevoegd aan de planregels (uitsterfregeling)

Verbeelding:

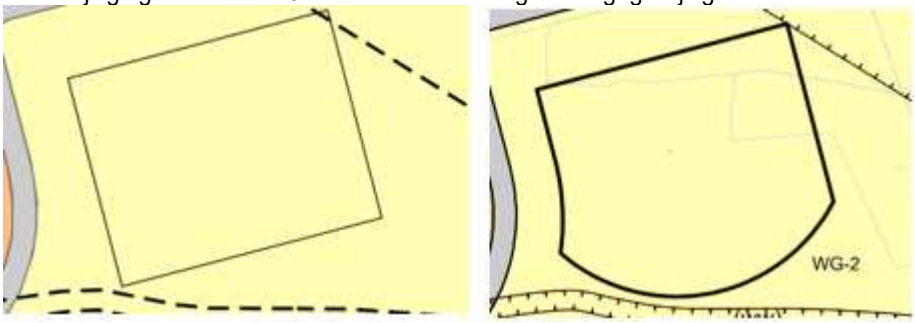
- Door te toevoeging van artikel 10.2.1 onder f is de verbeelding aangepast:



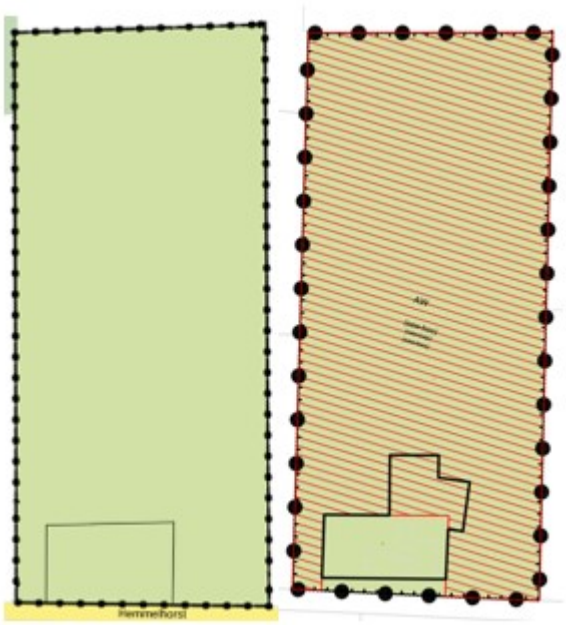
- De begrenzing van een aantal bouwvlakken zijn uitgebreid:



- Door wijziging van artikel 13.2.1 is de verbeelding als volgt gewijzigd:



- Het perceel aan de Hemmelhorst 13 en 13a is gewijzigd. Daarin is het bouwvlak aangepast en is er een uitsterfregeling toegevoegd.



Toelichting:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de artikelsgewijze toelichting uitgebreid. De voorwaardelijke verplichtingen zijn vermeld en er is verwezen naar het beeldkwaliteitsplan, dat onderdeel is van het bestemmingsplan.

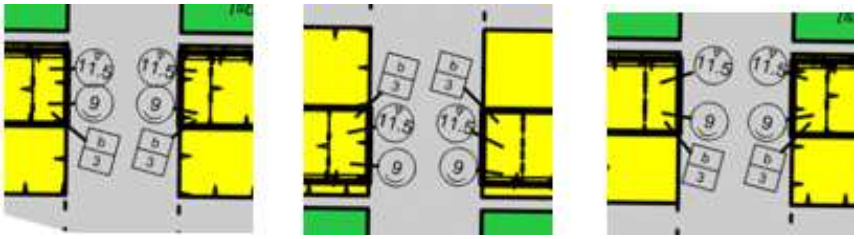
Ambtshalve wijzigingen:

Regels:

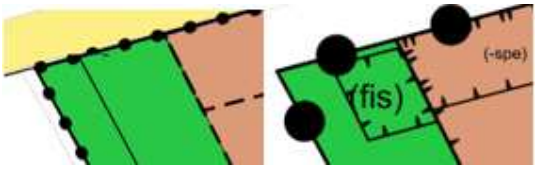
- Artikel 10.2.1 onder d lid 5 is aangepast:
  De zinsnede: “naast de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'” is vervangen naar: “naast de aanduiding 'aantal bouwlagen’
- Artikel 10.2.1 onder l is toegevoegd (aantal bouwlagen)
- Een definitie voor een blinde gevel is toegevoegd aan de definities (artikel 1.28)
- Het begrip ‘blinde gevel’ is toegevoegd aan bijlage 3 voorwaardelijk verplichting oriëntatie
- Een definitie voor bouwlaag is toegevoegd aan de begrippenlijst (artikel 1.30)
- Bijlage 4 Voorwaardelijke verplichting overstek is verduidelijkt door het opnemen van een tekening

Verbeelding:

- Naar aanleiding van de wijzigingen aan artikel 10.2.1 onder d en l is de verbeelding aangepast:
  De aanduiding aantal bouwlagen = 3 is toegevoegd aan de kopwoningen, de minimale bouwhoogte is aangepast naar een minimale goothoogte van 9 meter. Deze wijzigingen waarborgen de regels uit het stedenbouwkundig plan.



- De aanduiding fietsenstalling is overgenomen uit het bestemmingsplan (Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen. Herziening Bornsche Maten)



Tweede ambtshalve wijziging met instemming van de gemeente raad d.d. 18 juni 2024

Toelichting:

In paragraaf 2.2 onder de kop ‘Agrarisch bedrijf Hemmelhorst 13-13a’ de tekst als gewijzigd.

Oude tekst:
Het agrarische bedrijf aan de Hemmelhorst 13-13a zal op korte termijn stoppen met de agrarische bedrijfsvoering. Vooruitlopend hierop wordt het bestaande bouwvlak ingekort tot kadastraal perceel BNE00-M-387. Op deze manier wordt toekomstige uitbreiding van het agrarische bedrijf verder ingeperkt.

Nieuwe tekst:
Er bestaat geen concreet zicht op de beëindiging van het agrarisch bedrijf aan de Hemmelhorst 13-13a. De gronden op of nabij het bedrijf zijn nog niet direct nodig voor woningbouw. Daarom is ervoor gekozen om geen woningen mogelijk te maken binnen de milieuzonering van het bedrijf. Het huidige gebruik van het bedrijf wordt niet beperkt door het voorliggend plan. Wel zal het bestaande bouwvlak op kadastraal perceel BNE00-M-388 om de bestaande bebouwing heen ingekort worden. Daarnaast is een uitsterfregeling opgenomen in het plan. Deze sluit inhoudelijk aan bij de privaatrechtelijke afspraken die de gemeente en de voormalig eigenaar hebben vastgelegd in de gebruikersovereenkomst uit 2010.

Staat van wijzigingen beeldkwaliteitsplan De Horsten

Appartementencomplexen:

Het beeldkwaliteitsplan is aangepast ten behoeve van de financiële haalbaarheid. In de aanpassing is nu sprake van 2 complexen van elk maximaal 30 appartementen. Parkeren kan daarbij plaatsvinden op het maaiveld naast de complexen of eventueel (deels) onder de gebouwen op maaiveld of in een parkeerkelder.

De overige beeldkwaliteitseisen zijn afgestemd op het realiseren van de kleinschaligheid en de Bornse maat en schaal door:

- de massa van elke complex dient opgebouwd te worden uit verschillende hoogtes. Daarbij dient er sprake te zijn van minimaal 1 bouwlaag verschil; bij voorkeur 2 bouwlagen;
- om een ranke en slanke vormen te realiseren dient de verticaliteit in het gevelontwerp benadrukt te worden;
- de kleinschaligheid dient zichtbaar te worden in het gevelontwerp door het toepassen van lichtere en donkerder kleuren ten opzichte van de basis kleur of het variëren met metselverband;
- het toepassen van (verschillende) kapvormen versterkt het kleinschalige, dorpse karakter.