RoosdomTijhuis

18 APR. 2023

23ink04270

Retour: Postbus 252, 7460 AG Rijssen

Gemeente Borne
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 200
7620 AE BORNE
AANTEKENEN

DATUM 17 april 2023
BLAD 1 van 5
ONDERWERP Zienswijze bestemmingsplan

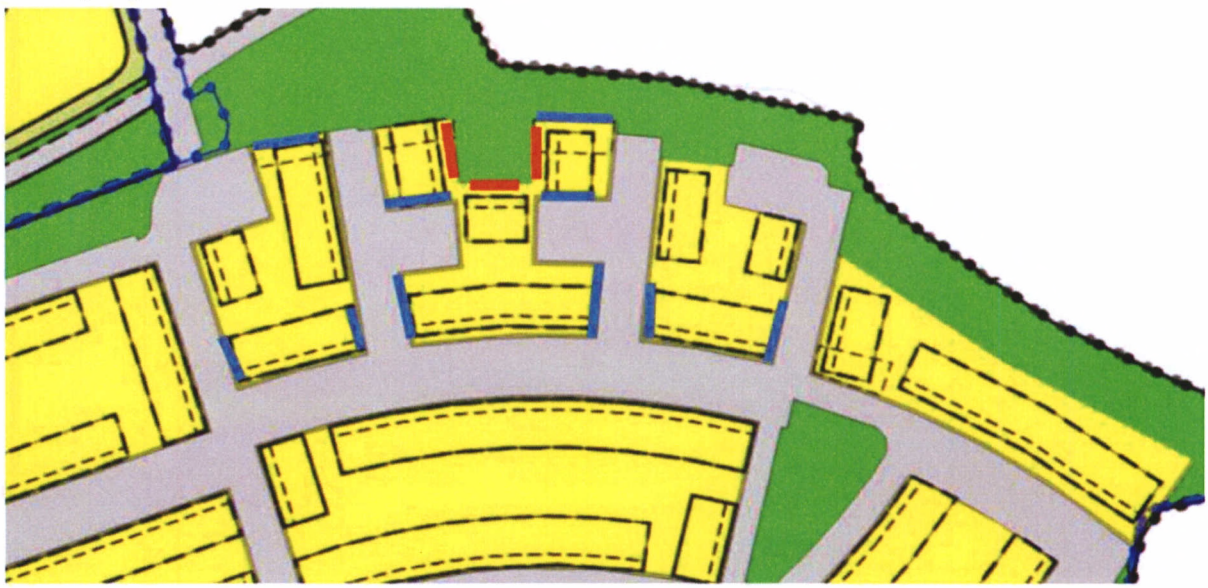
Geachte leden van de Raad,

Op dit moment ligt het ontwerpbestemmingsplan Algemene herziening Borne, Hermte, Zenderen, herziening Bornsche Maten ter inzage. Tot en met 18 april kan een ieder een zienswijze indienen op voornoemd bestemmingsplan.

Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis en Bouwontwikkeling De Bongerd VOF gaan een deel van de binnen het plangebied gelegen woningbouwkavels ontwikkelen en hebben vanuit die hoedanigheid het bestemmingsplan beoordeeld. Partijen concluderen dat het verkavelingsplan dat partijen op ambtelijk niveau met de gemeente hebben afgestemd, niet volledig past binnen de kaders van het ontwerp-bestemmingsplan dat nu ter inzage ligt.
Beide partijen kunnen zich daardoor niet verenigen met de volledige inhoud van dit bestemmingsplan, waardoor zij zich genoodzaakt voelen deze zienswijze in te dienen.

1. Bestemming wonen tot aan erfgrens, woningen op de erfgrens

De verbeelding komt op meerdere plekken niet overeen met het met de gemeente afgestemde verkavelingsplan. In het verkavelingsplan zijn de woningen op meerdere plekken op de erfgrens gesitueerd, terwijl dit op grond van het ontwerp-bestemmingsplan niet mogelijk is door de situering van het bouwblok en de bestemming tuin. Dit betreft zowel de voorzijde als de zijkant van woningen. Op onderstaande afbeelding is dit visueel weergegeven. Het met de gemeente afgestemde verkavelingsplan is als bijlage aan deze zienswijze gehecht.



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

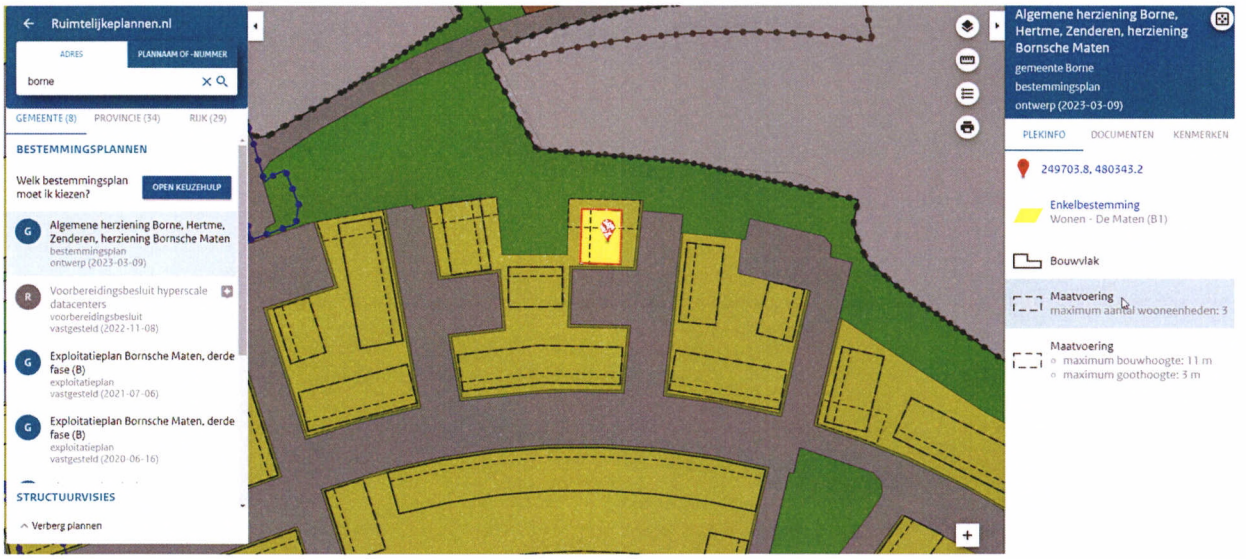
Bouwvlak moet op of dicht op voorerfgrens liggen, max 1 meter voortuin. Nu te veel ruimte / bestemming wonen voor bouwvlak.

BEZOEKADRES Jutestraat 8 POSTADRES Postbus 252 7460 AG Rijssen TELEFOON 0548 85 42 20 E-MAIL info@roosdomtijhuis.nl
WEBSITE www.roosdomtijhuis.nl

RoosdomTijhuis

2. Aantal en type woningen

Het aantal en het type woningen dat het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk maakt, komt op meerdere plekken niet overeen met het met de gemeente afgestemde verkavelingsplan of bevat niet de gewenste flexibiliteit. Zo is het aantal woningen in het op onderstaande afbeelding aangeduide blok gemaximaliseerd op 3 woningen, terwijl in het verkavelingsplan 4 (aaneen gebouwde) woningen zijn opgenomen. Wij zijn voornemens om hier woningen in het goedkope prijssegment te realiseren. Deze woningen hebben een smallere beukmaat, waardoor hier 4 woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit is gelijk aan het blok aan de overzijde, waar in het ontwerp-bestemmingsplan wel 4 woningen worden toegestaan.
Wij verzoeken u dan ook het maximum aantal wooneenheden van onderstaande in licht geel gearceerde bouwstrook op 4 te stellen.



Tevens is in het ontwerpbestemmingsplan een locatie specifiek bestemd voor BenedenBovenwoningen (BEBO's) (zie onderstaande afbeelding). Omwille van de gewenste flexibiliteit zouden wij graag zien dat hier ook grondgebonden rijwoningen planologisch mogelijk zijn.



RoosdomTijhuis

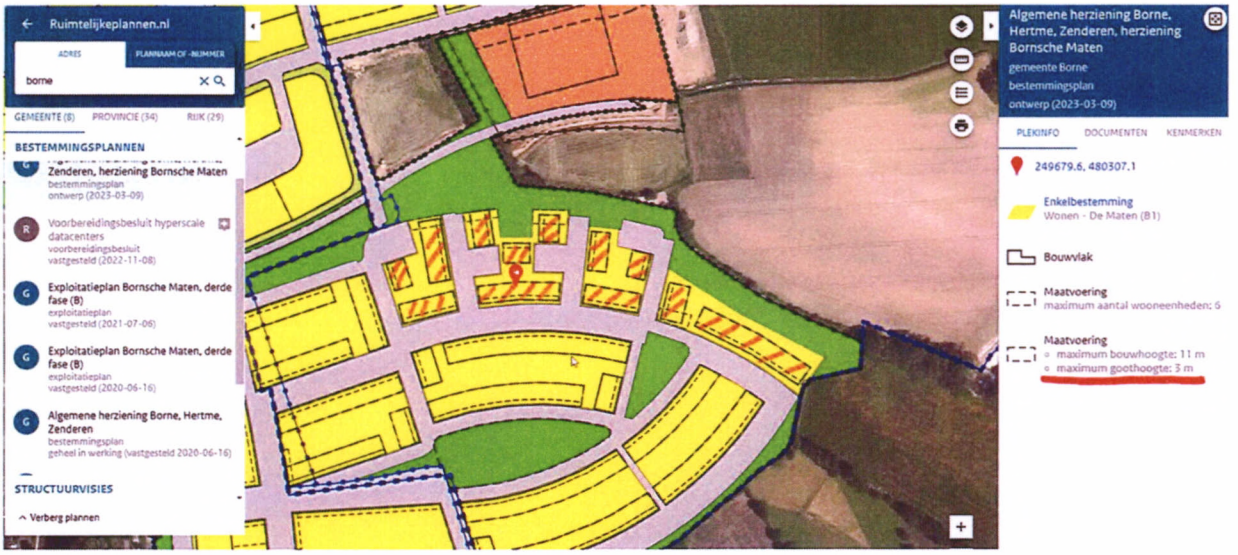
3. Maximale en minimale maten

De maximale en minimale hoogte, breedte en dieptes van woningen en kavels, zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, komen op meerdere plekken niet overeen met het verkavelingsplan dat met de gemeente is afgestemd.

Zo dient op grond van het ontwerp-bestemmingsplan aaneen gebouwde woningen binnen de bestemming 'Wonen – De Maten (B1)' minimaal 4,40 meter breed te zijn, terwijl wij voornemens zijn ook woningen met een breedte van 4,20 meter te gaan realiseren.
Aaneen gebouwde woningen binnen de bestemming 'Wonen – Eschwonen en De Maten (B)' dienen minimaal 6 meter breed te zijn, terwijl wij voornemens zijn ook woningen met een breedte van 5,40 meter te gaan realiseren.

Ook bedraagt op grond van het ontwerp-bestemmingsplan de diepte van aaneen gebouwde woningen binnen de bestemmingen 'Wonen – De Maten (B1)' en 'Wonen – Eschwonen en De Maten (B)' maximaal 10 meter. Wij zijn voornemens om aaneen gebouwde woningen met een grotere diepte te realiseren en verzoeken u daarom een maximale diepte van 11 meter op te nemen.

Daarnaast staat in het ontwerp-bestemmingsplan op een aantal locaties een maximale goothoogte van 3 meter opgenomen voor woningen (zie onderstaande afbeelding). Volgens ons is dit een omissie en dient dit te worden gewijzigd in "minimale goothoogte: 3m".



Tot slot bedraagt op grond van het ontwerp-bestemmingsplan de bouwhoogte van de woningen binnen de bestemmingen 'Wonen – De Maten (B1)' en 'Wonen – Eschwonen en De Maten (B)' maximaal 11 meter. Dit is niet voldoende. De vrijstaande woningen die wij voornemens zijn hier te realiseren hebben een bouwhoogte van circa 11,5 meter en daarom verzoeken wij U een maximale bouwhoogte van 12 meter op te nemen.

4. Beeldkwaliteitsplan

Als bijlage 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan is het 'beeldkwaliteitsplan Eschwonen en De Maten (B), aanpassing februari 2023' opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan zal als toetsingskader gaan fungeren voor de toetsing van aanvragen omgevingsvergunningen bouwen aan de redelijke eisen van welstand

voor een klein gedeelte van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Voor de duidelijkheid lijkt het ons zinvol om ook het beeldkwaliteitsplan dat van toepassing is voor de overige delen van het bestemmingsplangebied toe te voegen.

Wij hebben de volgende inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van het 'beeldkwaliteitsplan Eschwonen en De Maten (B), aanpassing februari 2023' (hierna het BKP)
Vooraf merken wij op dat het gebied waar het BKP betrekking op heeft is bedoeld voor woningen in het goedkopere prijssegment. De eisen die het BPK stelt aan deze categorie woningen zijn boven proportioneel, waardoor de (financiële) haalbaarheid van deze woningen onder druk komt te staan.
Concreet verzoeken wij u het BKP op de volgende punten aan te passen:

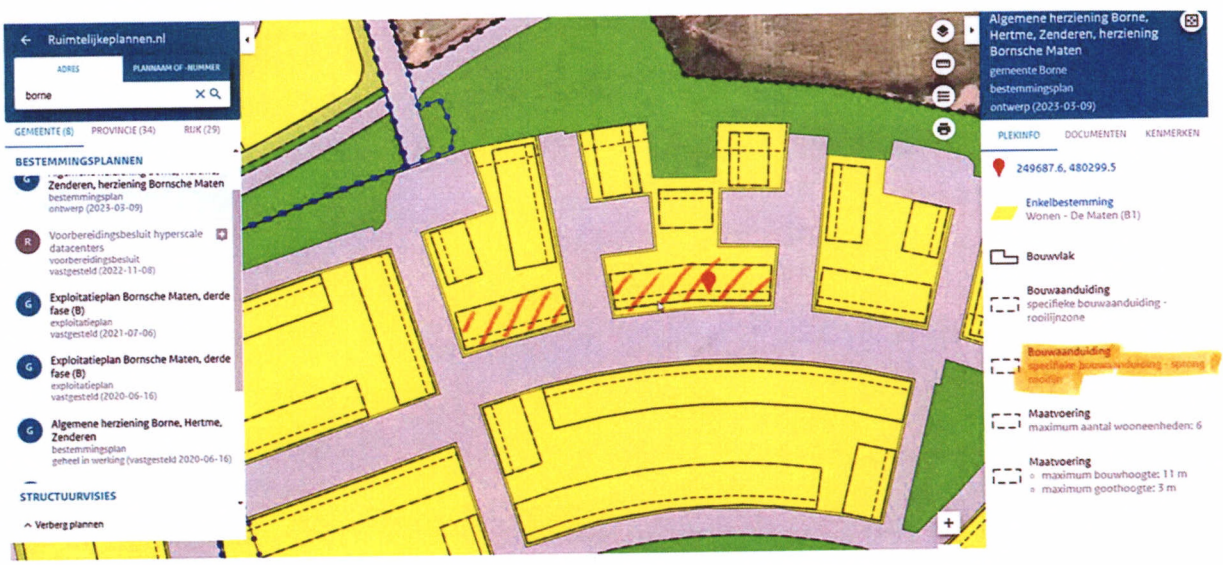
- Verschillende kapvormen laten vervallen;
- Twee topgevels in het goedkope rijtje in "hofje" laten vervallen;
- Individualiteit per woning zoeken in simpele toepassingen zoals kleurverschil, raamindeling en metselwerk accenten;
- Streefbeelden aanpassen. In overeenstemming brengen met beoogde producten (betaalbaar);
- Mee ontworpen erfafscheidingen versimpelen en vervangen door hekwerk + hedera.

Deze punten hebben wij ook benoemd in het BKP, zie de bijlage bij deze zienswijze.

5. Verspringing voorgevellijn

Op de verbeelding is op een aantal locaties binnen de bestemmingen 'Wonen – De Maten (B1)' en 'Wonen – Eschwonen en De Maten (B)' aangegeven dat de voorgevel van de woningen met minimaal 1 meter moet verspringen. De maat van 1 meter (binnen dezelfde bouwmassa) past niet in onze bouwsystematiek, waarom wij verzoeken deze te wijzigen in 0,60 meter. Het beoogde effect wordt ook met deze sprong bereikt.

Op een aantal plekken is het niet gewenst om een sprong in de voorgevel aan te brengen. Deze locaties zijn aangegeven op onderstaande afbeelding. Zoals ook uit deze afbeelding blijkt, zit er al verschil in de afstand tot de voorgevelrooilijn tussen deze bouwstroken, waardoor het gewenste effect (verspringing voorgevels) al ontstaat.
Wij verzoeken op deze locaties de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – sprong rooilijn' te laten vervallen.

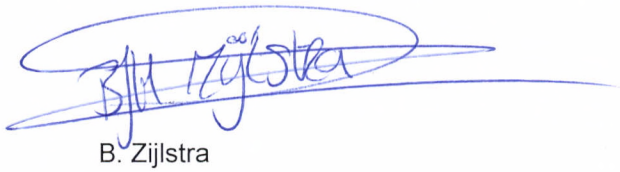


RoosdomTijhuis

6. **Bijlage 4 bij regels bestemmingsplan**
   Op grond van het bepaalde in artikel 10.4.1 dient binnen 12 maande na ingebruikname van de woning de in bijlage 4 opgenomen voorzieningen te worden aangelegd en in standgehouden. De inhoud van Bijlage 4 sluit echter op een aantal punten niet aan op het BPK. Zo wordt in het BKP bij BEBO niet gesproken over een erfafscheiding, terwijl er in bijlage 4 wel wordt gesproken over een "gebouwde erfafscheiding". Wij verzoeken u de inhoud van bijlage 4 in overeenstemming te brengen met het BPK.

Verzoek
Gelet op het voorgaande verzoeken Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis B.V. en Bouwontwikkeling De Bongerd VOF U om het bestemmingsplan met in achtneming van voormelde punten gewijzigd vast te stellen.
Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet. Desgewenst zijn wij graag bereid deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Namens Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis B.V. en Bouwontwikkeling De Bongerd VOF



B. Zijlstra
Planontwikkelaar

Bijlagen:

- BKP met opmerkingen
- Verkaveling Noordelijk Deel d.d. 23-1-2023.



Beeldkwaliteitsplan 3e fase

Eschwonen en De Maten (B)

Bornsche Maten, gemeente Borne

Aanpassing februari 2023

Bornsche Maten

De Maten

Aanleiding: aanpassing van het *"Beeldkwaliteitsplan 3e fase; De Maten (B)" d.d. 6-4-2020*. In het kader van het actualiseren van het woningbouwprogramma is voor een deel van het stedenbouwkundigplan de verkaveling aangepast. Deze wijzigingen hebben gevolgen voor de inhoud van dit beeldkwaliteitsplan. In voorliggend document zijn de wijzigingen aan de beeldkwaliteitsaspecten doorgevoerd. Voor het aangeduide plandeel, vervangt dit document de welstandseisen zoals vastgelegd in het document d.d. 6-4-2020. Voor het overige blijft het beeldkwaliteitsplan d.d. 6-4-2020 vigerend voor de de verdere uitwerking van de Maten (B).



Indicatieve verkaveling De Maten



Actualisatie stedenbouwkundigplan De Maten

De Maten
Werknamen



De Maten
Groenstructuur



De Maten
Bestrating



Legenda

Rijbaan: Straatbaksteen: Bylandt Autumno Riva (of gelijkend). Eventueel verbijzondering met Wienerberger tegel 15*15cm Lotus getrommeld

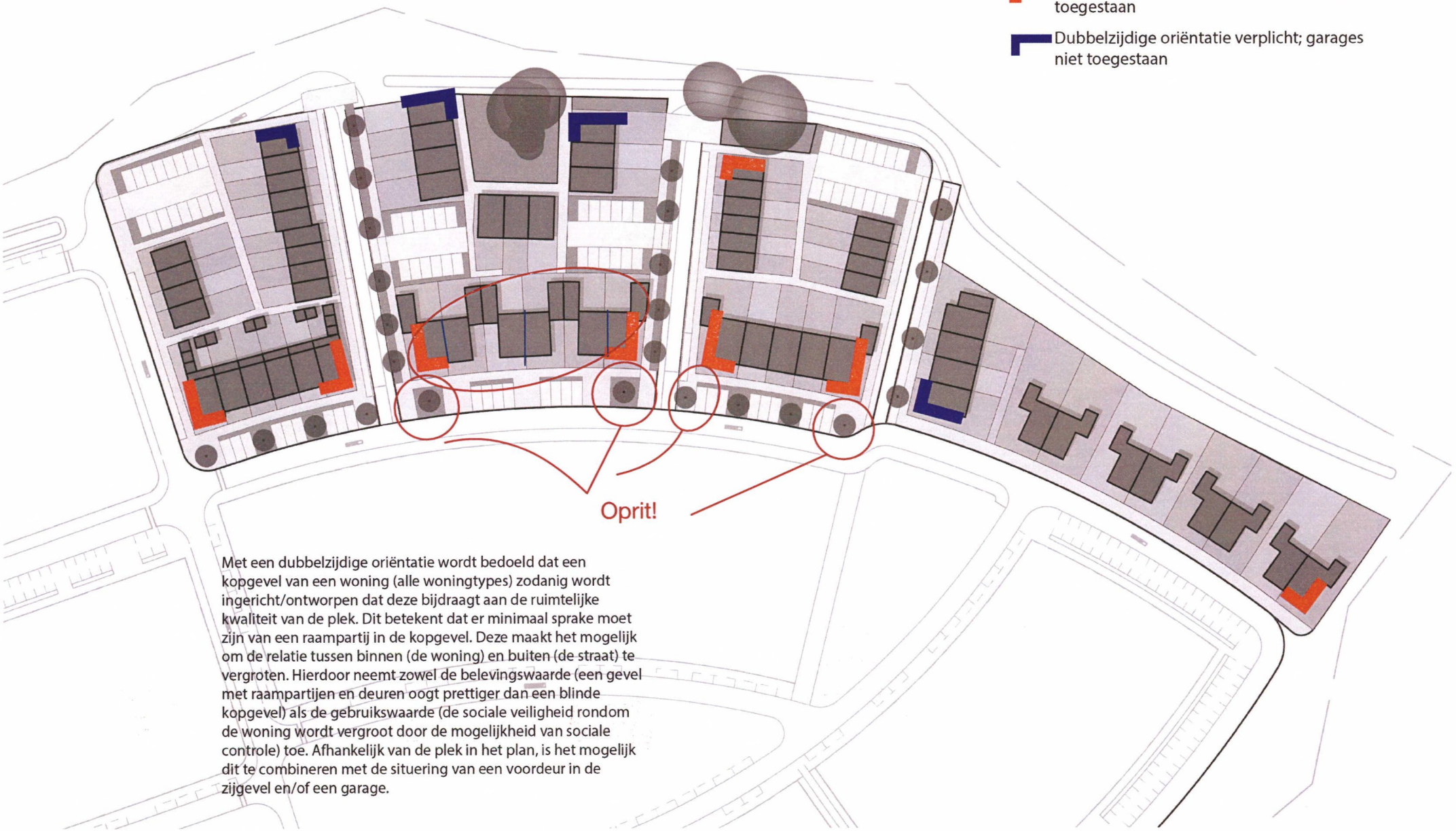
Trottoir: Straatbaksteen: HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend)

Parkeerkoffer: rijbaan straatbaksteen Bylandt Autumno Riva (of gelijkend); parkeermatjes Wienerberger tegel 15*15, Lotus getrommeld. Rondom matjes HUWA Burgos rood onbezand

De Maten
Oriëntatie bebouwing

Legenda

- Dubbelzijdige oriëntatie verplicht; garages toegestaan
- Dubbelzijdige oriëntatie verplicht; garages niet toegestaan



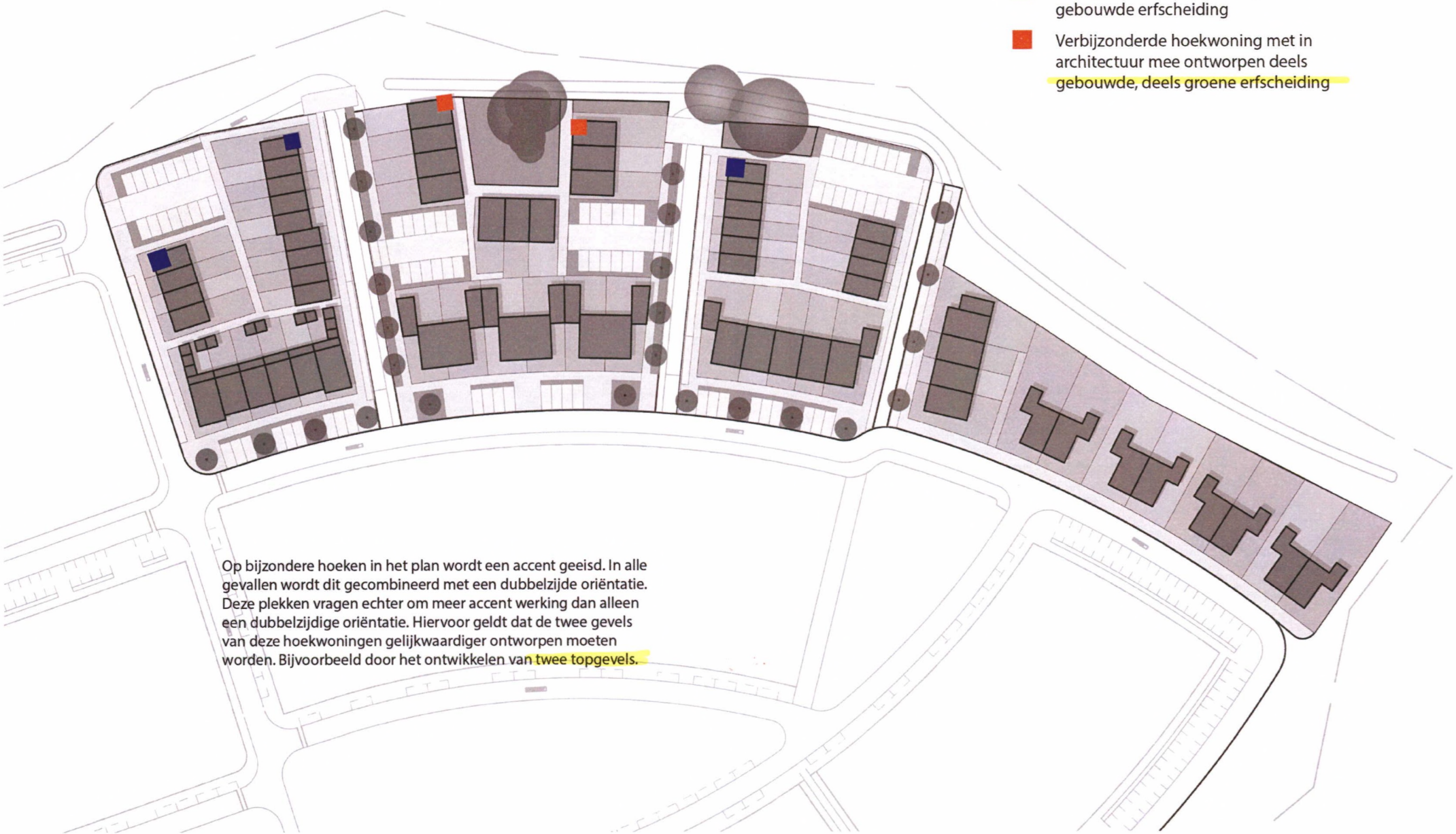
Met een dubbelzijdige oriëntatie wordt bedoeld dat een kopgevel van een woning (alle woningtypes) zodanig wordt ingericht/ontworpen dat deze bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de plek. Dit betekent dat er minimaal sprake moet zijn van een raampartij in de kopgevel. Deze maakt het mogelijk om de relatie tussen binnen (de woning) en buiten (de straat) te vergroten. Hierdoor neemt zowel de belevingswaarde (een gevel met raampartijen en deuren oogt prettiger dan een blinde kopgevel) als de gebruikswaarde (de sociale veiligheid rondom de woning wordt vergroot door de mogelijkheid van sociale controle) toe. Afhankelijk van de plek in het plan, is het mogelijk dit te combineren met de situering van een voordeur in de zijgevel en/of een garage.

De Maten
Accenten hoekwoningen

Betaalbaarheid!

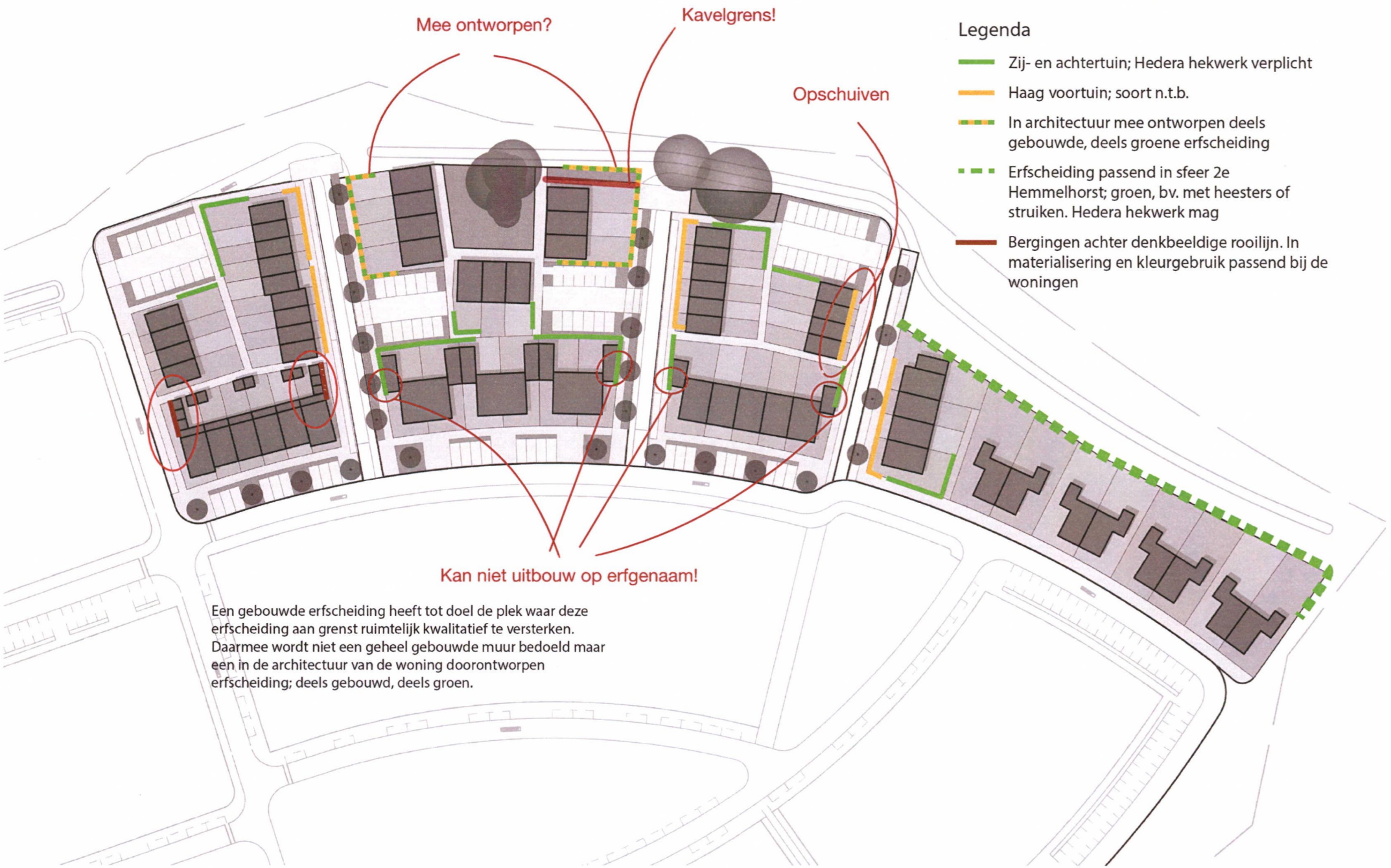
Legenda

- Verbijzonderde hoekwoning zonder gebouwde erfscheiding
- Verbijzonderde hoekwoning met in architectuur mee ontworpen deels gebouwde, deels groene erfscheiding



Op bijzondere hoeken in het plan wordt een accent geeisd. In alle gevallen wordt dit gecombineerd met een dubbelzijde oriëntatie. Deze plekken vragen echter om meer accent werking dan alleen een dubbelzijdige oriëntatie. Hiervoor geldt dat de twee gevels van deze hoekwoningen gelijkwaardiger ontworpen moeten worden. Bijvoorbeeld door het ontwikkelen van twee topgevels.

De Maten
Erfafscheidingen



Legenda

- Zij- en achtertuin; Hedera hekwerk verplicht
- Haag voortuin; soort n.t.b.
- In architectuur mee ontworpen deels gebouwde, deels groene erfscheiding
- Erfscheiding passend in sfeer 2e Hemmelhorst; groen, bv. met heesters of struiken. Hedera hekwerk mag
- Bergingen achter denkbeeldige rooilijn. In materialisering en kleurgebruik passend bij de woningen

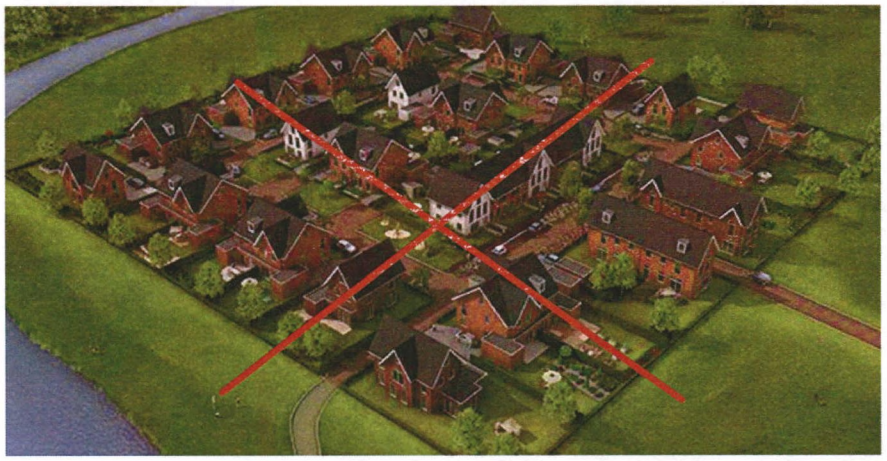
Een gebouwde erfscheiding heeft tot doel de plek waar deze erfscheiding aan grenst ruimtelijk kwalitatief te versterken. Daarmee wordt niet een geheel gebouwde muur bedoeld maar een in de architectuur van de woning doorontworpen erfscheiding; deels gebouwd, deels groen.

De Maten
Streefbeelden

Zelfde als oorspronkelijke fase - hoe zit het betaalbaarheid?!
Veel 2 lagen kap - nu meer 1 laag kap















Alle te ontwikkelingen woningen dienen wat beeld betreft te passen binnen, of aan te sluiten bij de beelden zoals in het bijgevoegd streefbeeld zijn opgenomen. Daarin is sprake van individualiteit, kleurverschillen, verschillende kapvormen en materialen, rooilijn sprongen etc..

Toch ook bij straatjes?

Geen achterkant

Bornsche Maten – februari 2023
Beeldkwaliteitsplan 3e fase
De Maten – 2e fase

	Ringlaan	Langzaam verkeer route	Straatjes	Hofje	2e Hemmelhorst
Openbare ruimte					
Groen					
.... in de straat	Informeel groen afgewisseld met parkeren. Diverse boomsoorten, hagen rondom haaks parkeren	Indien woonstraat inheems strooigoed. Indien LV route gelijk aan Singelwonen en Tuinstad	Grasberm met laanbeplanting	Grasplantsoen onder te handhaven bomen	Herstel (laan)beplanting
Erfafscheidingen voortuin	Vrij	Vrij	Haag voortuin; soort n.t.b.		n.v.t.
Erfscheidingen zijkant/achterkant, daar waar grenzend aan openbare ruimte	Hedera-hekwerken	Bergingen achter denkbeeldige rooilijn. In materialisering en kleurgebruik passend bij de woningen	Achtertuinen woningen Hofje: in architectuur mee ontworpen deels gebouwde, deels groene erfafscheiding	zie Straatjes	Erfscheiding passend in sfeer 2e Hemmelhorst; groen, bv. met heesters of struiken. Hedera hekwerk mag
Verharding					
Rijbaan	Straatbaksteen: Bylandt Autumno Riva (of gelijkend)	Indien woonstraat: straatbaksteen: Bylandt Autumno Riva (of gelijkend). Indien LV route LV route: verbijzondering op kruispunten met rode klinkers	Straatbaksteen: Bylandt Autumno Riva (of gelijkend). Eventueel verbijzondering met Wienerberger tegel 15*15cm Lotus getrommeld	n.v.t.	Karrenspoor (onverhard)
Trottoir	Straatbaksteen, HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend)	Straatbaksteen: HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend)	Straatbaksteen: HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend)	Straatbaksteen: HUWA Burgos rood onbezand (of gelijkend)	n.v.t.
Parkeren	Parkeermatjes: Wienerberger tegel 15x15cm, Lotus getrommeld	Parkeermatjes: Wienerberger tegel 15x15cm, Lotus getrommeld	Parkeermatjes: Wienerberger tegel 15x15cm, Lotus getrommeld	n.v.t.	n.v.t.



Bornsche Maten – februari 2023
Beeldkwaliteitsplan 3e fase
De Maten – 2e fase

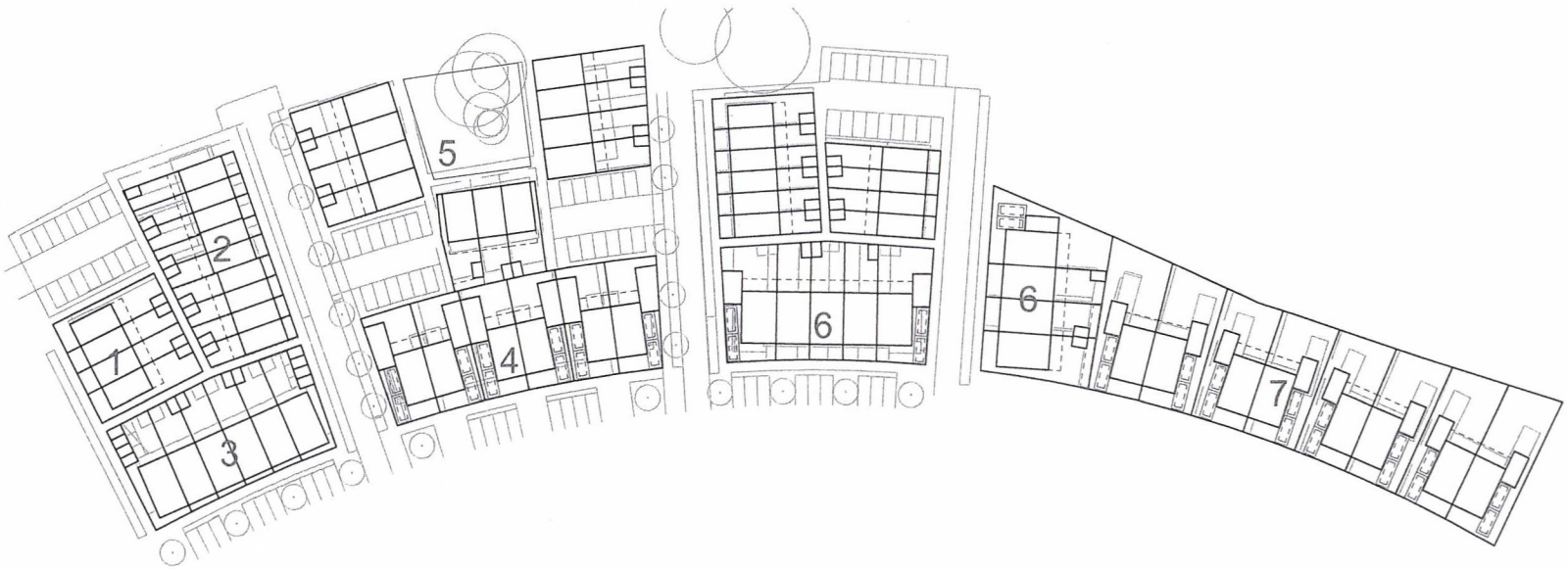
	Ringlaan	Langzaam verkeer route	Straatjes	Hofje	2e Hemmelhorst
Bebouwing					
Rooilijn	Zie bestemmingsplan voor exacte regeling				
Rooilijn zone (voorgevels)	*Rooilijnzone 1-4 meter achter erfgrens*	*Rooilijnzone 1-4 meter achter erfgrens*	*Rooilijnzone 1-4 meter achter erfgrens*	*Rooilijn in de erfgrens*	*n.v.t.*
Wijze van situeren	*Eis: de voorgevellijn verspringt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sprong rooilijn', maximaal om de 36 meter, gerekend vanaf de hoekpunten van woningen, met minimaal 1 meter*	*Eis: de voorgevellijn verspringt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sprong rooilijn', maximaal om de 36 meter, gerekend vanaf de hoekpunten van woningen, met minimaal 1 meter*	*Eis: de voorgevellijn verspringt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sprong rooilijn', maximaal om de 36 meter, gerekend vanaf de hoekpunten van woningen, met minimaal 1 meter*	*Eis: de voorgevellijn verspringt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sprong rooilijn', maximaal om de 36 meter, gerekend vanaf de hoekpunten van woningen, met minimaal 1 meter*	*n.v.t.*
Accenten	Zie bestemmingsplan voor exacte regeling				
Check bestemmingsplan oriëntatie bouwblok	n.v.t.	Verbijzonderde hoekwoning	Verbijzonderde hoekwoning	Verbijzondering hoekwoning met in architectuur meeontworpen, deels gebouwde deels groene erfscheiding (hoekwoningen hofje)	n.v.t.
Oriëntatie	Zie bestemmingsplan voor exacte regeling				
Alle woningen op de straat georiënteerd!	Op de hoekkavels dubbelzijde oriëntatie verplicht, garages toegestaan	n.v.t.	Op de hoekkavels dubbelzijde oriëntatie verplicht, garages al dan niet toegestaan (zie kaart)	Op de hoekkavels dubbelzijde oriëntatie verplicht, garages niet toegestaan	n.v.t.
Samenhang door diversiteit					
Kappen	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	Kap verplicht; vorm, materiaal, richting en kleur vrij	n.v.t.
Architectuur	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	Passend in streefbeelden	n.v.t.
Onderscheid realiseren	***Er mag geen sprake zijn van repeterende of gespiegelde gevelbeelden in een straat. Bij vrijstaande of 2-onder-1 kap woningen mogen maximaal 2 aangrenzende woningen 'hetzelfde' ogen; bij rijwoningen maximaal 3 aangrenzende woningen waarbij 1 van deze 3 woningen geen hoekwoning mag zijn. De 3e (of 4e indien er sprake is van rijwoningen) aangrenzende woning moet op minimaal 2 van de hieronder benoemde aspecten afwijken van de aangrenzende woning:***				
1. Materiaal en kleur gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en/of gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en/of gekeimde gevels	Keuze voor de basis uit baksteen en/of gekeimde gevels	n.v.t.
2. Kaprichting, kleur, materiaal en vorm	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	Keuze uit langs of haakse kap, mansarde kap of zadeldak, rode of antraciete kap of duidelijk afwijkend materiaalkeuze	n.v.t.
3. Goothoogte	Minimale goothoogte 3 meter	Minimale goothoogte 3 meter	Minimale goothoogte 3 meter	Minimale goothoogte 3 meter	n.v.t.
4. In dak doorstekende tussenmuren	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	Als tussengevel of eindgevel	n.v.t.
5. Detailleringen / accenten in gevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	Zoals erkers, tuitgevels, geveldetailleringen, houten nokgevels	n.v.t.

Niet besproken maar plat is dus niet mogelijk?

Betaalbaarheid!

Betaalbaarheid!

In bestemmingsplan staat maximaal. Dit moet minimaal zijn!



RoosdomTijhuis

datum: 23-1-2023

schaal: 1:1000

project: Borne Bornsche Maten - De Maten

onderdeel: Verkaveling

RoosdomTijhuis

18 APR. 2023

afz. B. Zijlstra
BOUWBEDRIJF ROOSDOM-TIJHUIS RIJSSEN
JUTESTRAAT 8
7460AE RIJSSEN
THE NETHERLANDS

Frankering betaald postnl

R Aangetekend

D-A-1

Gemeente Borne
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 200
7620AE BORNE

3STKGE444233919

Recommandé

NL

P2202

3STKGE444233919

	ZL	AML-AS1002/ 1006(DI)

Postbus 200 7620AE
Naam: KBR Autobedrijf Diepenmaat B.V.
Adres: Grotestraat 12, 7622GL Borne