

## ZIENSWIJZENNOTA

### Bestemmingsplan “Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening De Horsten”

#### Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening De Horsten” en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan “De Horsten, fase 3d Borsche Maten 2” hebben met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen.

#### Zienschijzen

Deze zienschijzennota heeft betrekking op de ingediende zienschijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen, herziening De Horsten”. De zienschijzen tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan worden in een separate zienschijzennota behandeld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn lag ook het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage. Tijdens de ter inzage legging van de beide ontwerpplannen zijn er, namens 4 reclamanten, zeven zienschijzen ingediend. Vier van deze zienschijzen richten zich tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienschijzen zijn allen binnen de zienschijzentermijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Deze zienschijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.


#### **1. 1. Stichting Welbions (24ink00936)**

De zienschijze van Welbions tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn op 31 januari 2024 ontvangen. De zienschijze is daarmee tijdig ingediend.

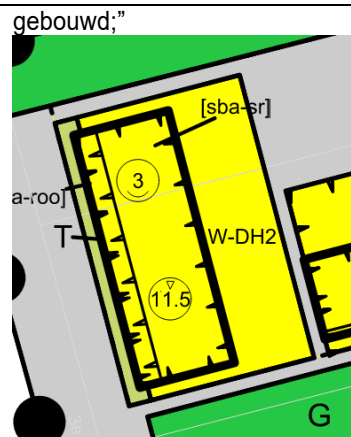
Ontvankelijkheid: Wij stellen voor de zienschijze ontvankelijk te verklaren.

Zienschijze	Beantwoording
<p>1.1 Artikel 9.2.1.e maximale bouwhoogte</p> <p>De bouwhoogte van de woningen binnen de bestemmingen ‘Wonen – De Horsten 1’ bedraagt maximaal 11 meter, terwijl reclamanten hier ook woningen met een bouwhoogte van 11,5 meter willen realiseren (er wordt dan ook om een maximale bouwhoogte van 12 meter gevraagd).</p>	<p>1.1 Artikel 9.2.1.e maximale bouwhoogte</p> <p>Er is voor dit plan geen afwijking van de bouwhoogte (via bijvoorbeeld een 10%-regeling) mogelijk. De gewenste hoogte van 12 meter is onacceptabel doordat het afwijkt van de generieke maatvoering in de Borsche maten. Om toch tegemoet te komen aan de wens van reclamant wordt de bouwhoogte verruimd naar 11,5 meter.</p> <p><b>Actie:</b> Maximale bouwhoogte van artikel 9.2.1. onder e en 10.2.1 onder 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.</p>
<p>1.2 Onduidelijkheid artikel 9.2.1.i</p> <p>In artikel art 9.2.1. onder i wordt de maximale diepte van hoofdgebouwen geregeld. Wat wordt bedoeld met “ten aanzien van de bouwblokken”. Reclamanten verzoeken om de bepaling te verwijderen.</p>	<p>1.2 Onduidelijkheid artikel 9.2.1.i</p> <p>Binnen de Bornse systematiek van bestemming wordt gewerkt met het principe van bouwblokken voor die situaties waarin geen bouwvlak aanwezig is. In het voorliggend bestemmingsplan doet die situatie zich niet voor waardoor de bepalingen over het bouwblok inderdaad uit dit artikel verwijderd kunnen worden.</p> <p><b>Actie:</b> 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.</p>
<p>1.3 Artikelen 9.4.1 en 10.4.1 Voorwaardelijke verplichting groen en erfafscheidingen is onduidelijk en rechts onzeker</p>	<p>1.3 Artikelen 9.4.1 en 10.4.1 Voorwaardelijke verplichting groen en erfafscheidingen is onduidelijk en rechts onzeker</p>

<p>De verplichting voor de gebruiker van een bouwperceel om erfafscheidingen aan te brengen en te onderhouden, zoals beschreven in artikel 9.4.1 en 10.4.2, is onduidelijk en creëert juridische onzekerheid. Het is niet gespecificeerd wanneer deze voorzieningen gereed moeten zijn, hoe hoog ze moeten zijn, en wat de consequenties zijn van het niet (tijdig) aanleggen ervan. Reclamanten verzoeken om de voorwaardelijke verplichting volledig te verwijderen.</p>	<p>De voorwaardelijke verplichting waar reclamant aan refereert, zit in artikelen 9, 10 en bijlage 2 van de regels. Om een eventuele onduidelijkheid en rechtsonzekerheid weg te nemen worden de bewuste artikelen en bijlage in de regels aangepast.</p> <p><b>Actie:</b> Aan de artikelen 9.4.1 en 10.4.1. worden bepalingen toegevoegd waarin expliciet een termijn voor het aanleggen van de erfafscheidingen en de consequentie daarvan zijn opgenomen. Bijlage 2 is nu voorzien van specifieke maatvoeringen voor de verschillende erfafscheidingen.</p>
<p>1.4 Artikelen 9.4.2 en 10.4.2 Voorwaardelijke verplichting oriëntatie is onduidelijk en rechts onzeker</p> <p>De verplichting voor de gebruiker van een bouwperceel, zoals vastgelegd in artikel 9.4.1 en 10.4.2, om de aangegeven oriëntaties over te nemen en te handhaven volgens Bijlage 3, is juridisch onzeker. De term "het overnemen van de oriëntaties overeenkomstig bijlage 3" is bijvoorbeeld niet duidelijk gedefinieerd. Reclamanten verzoeken om de voorwaardelijke verplichting volledig te verwijderen.</p>	<p>1.4 Artikelen 9.4.2 en 10.4.2 Voorwaardelijke verplichting oriëntatie is onduidelijk en rechts onzeker</p> <p>Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk dat bepaalde zijden van woningen op een aantal specifieke locaties bestaan uit een blinde muur. Om eventuele onduidelijkheid hierover weg te nemen, is de regeling aangepast.</p> <p><b>Actie:</b> Artikelen 9.4.2. en 10.4.2. zijn aangepast door in de voorwaardelijke verplichting op te nemen dat er ter plaatse van de in bijlage 2 vermelde locaties geen sprake mag zijn van een blinde gevel. In aanvulling daarop is in artikel 1.25 het begrip 'blinde gevel' gedefinieerd.</p>
<p>1.5 Artikel 10.2.1 .d. 5 en 6 is onduidelijk</p> <p>In artikel 10.2.1 .d. 5 is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouw- en goothoogte 1' geldt dat minimaal vier hoofdgebouwen naast de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een minimale goothoogte hebben van 5 meter, een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte hebben van 11 meter. De overige woningen binnen de 'specifieke bouwaanduiding - bouw- en goothoogte 1' hebben een minimum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter;</p> <p>In artikel 10.2.1 d. 6 is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouw- en goothoogte 2' geldt dat minimaal drie hoofdgebouwen naast de aanduiding 'poort' een minimale goothoogte hebben van 5 meter, een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte hebben van 11 meter. De overige woningen binnen de 'specifieke bouwaanduiding - bouw- en goothoogte 1' hebben een minimum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter</p> <p>Wordt met "naast" de plek bedoeld? Reclamanten achten beide bepalingen onduidelijk, te weinig flexibel en rechts onzeker en verzoeken daarom om beide aanduidingen/bepalingen te verwijderen.</p>	<p>1.5 Artikel 10.2.1 .d. 5 en 6 is onduidelijk</p> <p>De term 'naast' heeft betrekking op percelen aangrenzend aan de specifieke aanduidingen. Bijvoorbeeld de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouw- en goothoogte 2' is gelegen naast de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding poort'. De betreffende regel ziet op het realiseren van een getrapte bouwhoogte bij specifieke elementen in het plan. Om flexibiliteit binnen het plan te waarborgen is gekozen voor deze constructie. Hierdoor kunnen verschillende beukmaten gerealiseerd worden waarbij de stedenbouwkundige visie van het plan behouden blijft.</p> <p><b>Actie:</b> Geen</p>
<p>1.6 Artikel 10.2.1.h is te beperkend</p>	<p>1.6 Artikel 10.2.1.h is te beperkend</p>

<p>Op grond van artikel 10.2.1.h bedraagt de maximale dieptemaat voor hoofdgebouwen van de bouwblokken 10 meter. Dit betekent dat reclamanten op gronden met de bestemming 'Wonen - De Horsten 2' alleen rijwoningen met een maximale diepte van het hoofdgebouw van 10 meter kunnen realiseren. Reclamanten stellen dat dit te krap is. Reclamanten verzoeken om de maximale diepte te vergroten naar 11 meter. Tot slot stellen reclamanten dat de zin "de hoofdgebouwen van de bouwblokken" onduidelijk is.</p>	<p>Binnen de Bornse systematiek van bestemming wordt gewerkt met het principe van bouwblokken voor die situaties waarin geen bouwvlak aanwezig is. In het voorliggend bestemmingsplan doet die situatie zich niet voor waardoor de bepalingen over het bouwblok inderdaad uit dit artikel verwijderd kunnen worden.</p> <p><b>Actie:</b> Artikel 10.2.1 onder h wordt verwijderd in de regels. Daarnaast is de diepte van de bouwvlakken vergroot van 10 naar 11 meter.</p>
<p>1.7 Specifieke bouwaanduiding -tussenpad 10.2.1.k</p> <p>Op verschillende plekken in de verbeelding wordt het label 'tussenpad' gebruikt, waarbij het bouwvlak minstens eenmaal moet worden onderbroken door een openbaar wandelpad van minimaal 3 meter breed, met maximaal acht aaneengesloten woningen als gebouwde rij (artikel 10.2.1.k van de regels). Reclamanten zijn het hier niet mee akkoord, omdat dit resulteert in een aanzienlijke afname van tussenwoningen ten gunste van hoekwoningen, terwijl er juist veel vraag is naar betaalbare tussenwoningen. Reclamanten verzoeken om het label 'tussenpad' volledig te verwijderen. Indien dit niet mogelijk is, verzoeken reclamanten om de minimale breedte van het tussenpad te verkleinen tot 2 meter, zoals het college heeft aangegeven in de proefverkaveling.</p> 	<p>1.7 Specifieke bouwaanduiding -tussenpad 10.2.1.k</p> <p>Het realiseren van een tussenpad is noodzakelijk i.v.m. de toegang tot de parkeercoffers. Bij de breedte van de tussenpaden is geen rekening gehouden worden met de hedera hekwerken en dat die zullen groeien. De begroeiing van de planten zal het pad versmallen. Dit is een ongewenste situatie. Een uitbreiding naar 2,4 meter zal voldoende ruimte beiden voor voetgangers en begroeiing.</p> <p><b>Actie:</b> De breedte van de tussenpaden zal vergroot worden tot 2,4 meter.</p>
<p>1.8 artikel 13.2.f Gebouwd parkeren niet verplichten bij gestapelde woningbouw</p> <p>in artikel 13.2 onder f is bepaald dat bij gestapelde woningbouw parkeren op eigen erf dient plaats te vinden conform Nota parkeernormen Gemeente Borne. Reclamanten verzoeken om deze bepaling zodanig aan te passen dat het parkeren ook in de openbare ruimte kan plaatsvinden. Reclamanten verklaren dat het afdwingen van een gebouwde parkeervoorziening een bouwplan</p>	<p>1.8 artikel 13.2.f Gebouwd parkeren niet verplichten bij gestapelde woningbouw</p> <p>Het ontwerp voorzag in drie afzonderlijke gestapelde woongebouwen, waardoor een deel van de parkeerbehoefte wel onder de bebouwing ingevuld moest worden. Inmiddels is er sprake van 2 afzonderlijke gestapelde woongebouwen, waardoor de beschikbare parkeerruimte in de openbare ruimte afdoende is. Hierdoor kan de</p>

<p>financieel onhaalbaar zou maken.</p>	<p>verplichting komen te vervallen.</p> <p><b>Actie:</b> Artikel 13.2.1 is als volgt gewijzigd:</p> <p>13.2.1 Hoofdgebouwen  Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;</li> <li>b. de woningen mogen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;</li> <li>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;</li> <li>d. de bovenste bouwlaag van ieder woongebouw mag voor maximaal 60% bebouwd worden;</li> <li>e. een woongebouw heeft een minimale afmeting van 400 m<sup>2</sup> en een maximale afmeting van 625 m<sup>2</sup>;</li> <li>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.</li> </ul>
<p>1.9 Type woningen rondom woonwagenstandplaatsen</p> <p>Het type woningen dat het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk maakt rondom de beoogde woonwagenstandplaatsen is te beperkt. Reclamanten blijven bij het standpunt dat rondom de beoogde woonwagenstandplaatsen goedkopere rijwoningen gewenst zijn. Op hiernaast aangegeven plekken zijn alleen twee-kappers en vrijstaande woningen mogelijk. Dat is niet gewenst, omdat dergelijke duurdere woningen op die plek niet verkoopbaar zijn. Reclamanten verzoeken om op deze locatie rijwoningen mogelijk te maken.</p>	<p>1.9 Type woningen rondom woonwagenstandplaatsen</p> <p>Het realiseren van nieuwe woonwagenstandplaatsen valt onder de maatschappelijke opgave van de gemeente. Het plan ziet op een geïntegreerde wijk waaronder ook de woonwagens vallen.</p> <p><b>Actie:</b> Geen</p>
<p>1.10 Verspringing voorgevellijn</p> <p>Op de verbeelding is op een aantal locaties aangegeven dat de voorgevel van de woningen moet verspringen, zie bijvoorbeeld onderstaande afbeelding. Het is niet gewenst om dit op de verbeelding aan te geven, want dit beperkt de flexibiliteit in de verkaveling. Indien de gemeente wenst te regelen dat er na een bepaalde afstand een verspringing in de voorgevel moet komen, dan graag regelen via de regels via een specifieke bouwaanduiding - sprong rooilijn (en niet op verbeelding).</p>	<p>1.10 Verspringing voorgevellijn</p> <p>Binnen de Borsche Maten worden verspringingen van de voorgevelrooilijn tekstueel opgelegd. In dit geval is gekozen voor een verspringing in de verbeelding van het plan. Om de regels uniform te houden met de overige Borsche Maten zal de verbeelding aangepast moeten worden.</p> <p><b>Actie:</b> In de planregels zal de volgende bepaling opgenomen worden: "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</p>



De verbeelding is aangepast naar een rechthoekig bouwvlak en de regels zijn aangepast om een flexibele verspringing mogelijk te maken.

1.11 Begrenzing bouwvlak te beperkend

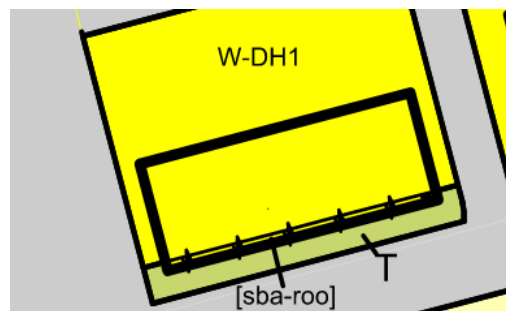
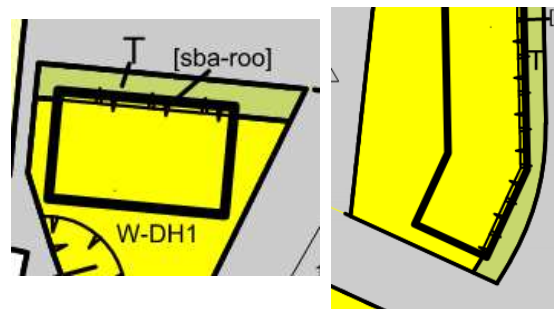
Op een aantal plekken op de verbeelding zijn de grenzen van het bouwvlak te beperkend, zie onderstaande. Reclamanten verzoeken om de grenzen van het bouwvlak 'te verruimen', zodat er meerdere mogelijkheden zijn bij de invulling/verkaveling.



1.11 Begrenzing bouwvlak te beperkend

Om meer flexibiliteit te bieden, zullen de door reclamant genoemde bouwvakken uitgebreid worden. Dit zorgt voor meer flexibiliteit bij het kiezen van wooneenheden.

**Actie:** Bouwvlakken zijn conform afbeelding uitgebreid.



1.1 Artikel 9.2.1.e maximale bouwhoogte

De bouwhoogte van de woningen binnen de bestemmingen 'Wonen – De Horsten 1' bedraagt maximaal 11 meter, terwijl reclamanten hier ook woningen met een bouwhoogte van 11,5 meter willen realiseren (er wordt dan ook om een maximale bouwhoogte van 12

1.1 Artikel 9.2.1.e maximale bouwhoogte

Er is voor dit plan geen afwijking van de bouwhoogte (via bijvoorbeeld een 10%-regeling) mogelijk. De gewenste hoogte van 12 meter is onacceptabel doordat het afwijkt van de generieke maatvoering in de Borsche maten. Om toch

meter gevraagd).	tegemoet te komen aan de wens van reclamant wordt de bouwhoogte verruimd naar 11,5 meter.  <b>Actie:</b> Maximale bouwhoogte van artikel 9.2.1. onder e en 10.2.1 onder 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.
<b>Conclusie</b>	<b>Zienswijze resulteert in een gewijzigde vaststelling.</b>

## 2. Rotij Projecten B.V. en Roosdom Tjhuis Gebiedsontwikkeling B.V. (24ink00946)

De zienswijze van Roosdom Tjhuis tegen het ontwerpbestemmingsplan is op 31 januari 2024 ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

Ontvankelijkheid: Wij stellen voor de zienswijzen ontvankelijk te verklaren.

Zienswijze	Beantwoording
Deze zienswijze is gelijklopend aan zienswijze nummer 1. Voor een samenvatting van de gronden, wordt naar die zienswijze verwezen.	Deze zienswijze is gelijklopend aan zienswijze nummer 1. Voor een beantwoording van de gronden, wordt naar die zienswijze verwezen.

## 3. Bouwontwikkeling De Bongerd V.O.F. (24ink01000)

De zienswijze van De Bongerd V.O.F. tegen het ontwerpbestemmingsplan is op 31 januari 2024 ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

Ontvankelijkheid: Wij stellen voor de zienswijze ontvankelijk te verklaren.

Zienswijze	Beantwoording
Deze zienswijze is gelijklopend aan zienswijze nummer 1. Voor een samenvatting van de gronden, wordt naar die zienswijze verwezen.	Deze zienswijze is gelijklopend aan zienswijze nummer 1. Voor een beantwoording van de gronden, wordt naar die zienswijze verwezen.

## 4. Reclamant 4 (24ink00948)

De zienswijze van reclamant 4 richt zich uitsluitend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is op 31 januari 2024 ontvangen en daarmee tijdig ingediend.

Ontvankelijkheid: Wij stellen voor de zienswijze ontvankelijk te verklaren.

Zienswijze	Beantwoording
1.1 Voorgeschiedenis  Reclamant geeft aan in 2006 een overeenkomst met de gemeente te hebben gesloten over de verkoop van de stal plus ondergrond en een deel vande landbouwgrond behorende bij zijn agrarisch bedrijf. Reclamant stelt dat hij op basis van een volledige schadeloosstelling zou worden uitgekocht, maar daar is nooit een vervolg aan gegeven.	1.1 Voorgeschiedenis  In 2006 heeft de gemeente inderdaad de genoemde objecten van reclamant gekocht. Levering van het gekochte heeft in 2010 plaatsgevonden. Daarbij zijn ook afspraken gemaakt m.b.t. de toekomst van het bedrijf. In tegenstelling tot wat reclamant stelt, zijn er sindsdien verschillende aanbiedingen gedaan richting reclamant, maar die hebben niet geleid tot enig resultaat. Het ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld in het kader van deze onderhandelingen. Nu deze onderhandelingen niet tot enig resultaat hebben geleid zal het plan op een paar punten aangepast worden.
1.2 Geen woningbouw gerealiseerd	1.2 Geen woningbouw gerealiseerd

<p>Reclamant geeft aan dat er in 2006 sprake was van geplande woningbouw, maar dat er nog altijd geen woningbouw gerealiseerd is op de locatie. In het ontwerpbestemmingsplan wordt enerzijds de mogelijkheid geboden om een agrarisch bedrijf te hebben op de locatie, maar wordt het bouwvlak ter plaatse wel verkleind, wat de mogelijkheden van het agrarisch bedrijf juist weer beperkt. Dit leidt tot schade.</p>	<p>Dat er sinds 2006 nog altijd geen woningbouw op de locatie van het bedrijf gerealiseerd is, betekent niet dat daarmee woningbouw niet langer een optie is. Reclamant heeft sinds 2010 het agrarisch gebruik voort kunnen zetten, terwijl hij geen eigenaar meer was van de daarvoor benodigde stal. In het ontwerpbestemmingsplan vervallen slechts bouw mogelijkheden op gemeentelijke gronden. Onduidelijk is welke schade voor reclamant dit tot gevolg heeft. In de gebruikersovereenkomst tussen gemeente en reclamant is geen definitieve einddatum opgenomen voor het beëindigen van het agrarisch bedrijf. In het ontwerpplan is de bestaande bebouwing van het agrarisch bedrijf op de gronden in eigendom van de gemeente weggehaald. Aangezien er geen woningbouw direct op het perceel van reclamant gerealiseerd zal worden verplicht de gemeente reclamant niet om het agrarisch bedrijf te beëindigen conform de gesloten gebruiksovereenkomst. Nu er geen concreet zicht bestaat op het beëindigen van het agrarisch bedrijf binnen 10 jaar, zal het bouwvlak aangepast worden. Het bouwvlak wordt nu om de bestaande bebouwing heen getrokken. Hierdoor zal het bedrijf niet onder het overgangsrecht komen te vallen. In plaats daarvan heeft de gemeente een uitsterfregeling geformuleerd. Deze uitsterfregeling hanteert dezelfde termijnen zoals overeengekomen in de gebruikersovereenkomst.</p> <p><b>Actie:</b> Bouwvlak is rond de bestaande bebouwing op het gemeentelijk perceel getrokken en er is een uitsterfregeling gelegd op het perceel.</p>
<p>1.3 Woningbouw beperkt het bedrijf</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan maakt een woningbouwontwikkeling mogelijk die beperkingen tot gevolg zal hebben voor het agrarisch bedrijf van reclamant. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, aangezien reclamant niet voornemens is de bedrijfsvoering te beëindigen, in tegenstelling tot wat de gemeente in de toelichting van het bestemmingsplan vermeldt. Reclamant vindt het confronterend dat zijn agrarisch bedrijf wordt weggedrukt door oprukkende woningbouw.</p>	<p>1.3 Woningbouw beperkt het bedrijf</p> <p>Zoals reclamant zelf al aangeeft in de zienswijze, heeft de gemeente reeds in 2006 een overeenkomst met hen gesloten waarna bij de levering in 2010 de gemeente eigenaar is geworden van de stal plus ondergrond en een deel van de landbouwgrond. Uit de daarbij gemaakte afspraken blijkt dat het agrarisch bedrijf op termijn zal moeten wijken voor woningbouw. Daar is reclamant mee akkoord gegaan. Dat het bedrijf zal verdwijnen ten behoeve van woningbouw is dan ook sinds 2006 al bekend, ook bij reclamant.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan legt inderdaad beperkingen op het bestaande bouwvlak. Zie punt 1.2 voor een verdere toelichting op de aanpassingen aan het bouwvlak. Het bouwvlak wordt enkel op de gronden waar de gemeente eigenaar van is beperkt. Deze aanpassingen staan los van gemaakte afspraken over het gebruik. In die zin creëert het plan geen nieuwe beperkingen anders dan die welke ontstaan zijn door het verkopen van grond aan de gemeente. In het voorliggende bestemmingsplan wordt bij de geplande woningbouw overigens rekening gehouden met de hindercirkel van het bedrijf door de bouw mogelijkheden buiten die cirkel te projecteren.</p>

	<p><b>Actie:</b> Geen</p>
<p>1.4 Strijd met Nationale Omgevingsvisie</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Nationale Omgevingsvisie en de daarin gestelde prioriteiten. Dit omdat de verdere uitbreiding van een woonwijk het agrarisch bedrijf op slot zet waardoor de bedrijfslocatie vele malen minder waard zal worden.</p>	<p>1.4 Strijd met Nationale Omgevingsvisie</p> <p>Woningbouw is ook een prioriteit van nationaal belang. Onduidelijk is waar reclamant de stelling op baseert dat zijn bedrijf minder waard zal worden. Het agrarisch bedrijf is, wat betreft de gronden in eigendom van de gemeente, al op slot gezet. Reclamant is enkel gebruiker van panden en gronden. Zoals in punt 1.3 al gesteld is, zijn uitbreidingsmogelijkheden niet beperkt door het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij komt dat zo lang het agrarisch bedrijf nog voortzet, er geen woningbouw binnen de milieuzonering gerealiseerd mag worden. Het bestaande bedrijf wordt dus niet beperkt.</p> <p>De schade dat in dit geval ontstaat is schade door het beperken van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf. Aangezien het bouwvlak alleen op gronden in gemeentelijk eigendom beperkt wordt, ondervindt alleen de gemeente schade.</p> <p><b>Actie:</b> Geen</p>
<p>1.5 Strijd met Provinciaal beleid</p> <p>Er is niet op juiste wijze aan het provinciaal beleid getoetst omdat het agrarisch bedrijf van reclamant niet beëindigd wordt. Hierdoor is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van reclamant. Daarnaast maakt het plangebied in de praktijk geen deel uit van de Bornsche Maten waardoor het strijdig is met de ontwikkelingsperspectieven van de provincie. Er is immers geen sprake van bestaand stedelijk gebied.</p>	<p>1.5 Strijd met Provinciaal beleid</p> <p>Conform 3.1.1. van de Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met de provincie Overijssel. De provincie heeft geconcludeerd dat het plan binnen het ruimtelijk beleid past en dat het beleid geen belemmering vormt wanneer het plan in procedure gebracht wordt.</p> <p>De stelling van reclamant dat de locatie niet ligt in bestaand stedelijk gebied, is overigens ook op grond van jurisprudentie onjuist. Tegen het geldende bestemmingsplan is beroep ingesteld. In de uitspraak van de Raad van State wordt gesteld dat de gronden binnen het plangebied gerekend mogen worden tot het bestaand stedelijk gebied (ECLI:NL:RVS:2022:1573, ro 12.1).</p> <p><b>Actie:</b> Geen</p>
<p>1.6 Milieuaspecten-geur</p> <p>Ten aanzien van geurhinder stelt reclamant dat de gemeente ten onrechte een voorwaardelijke verplichting heeft opgenomen omdat reclamant niet voornemens is het agrarisch bedrijf te beëindigen. Ook zijn de voorwaardelijke verplichtingen onvoldoende gemotiveerd.</p>	<p>1.6 Milieuaspecten-geur</p> <p>Zoals al gesteld onder 1.3 is reclamant geen eigenaar meer van de stal en een deel van de gronden bij het agrarisch bedrijf. Reclamant is gebruiker van de stal en overige bouwwerken op gemeentelijk grond.</p> <p>De voorwaardelijke verplichting is komen te vervallen; in plaats daarvan is een uitsterfregeling opgenomen. Deze regeling ziet op het beperken van gebruiksmogelijkheden nadat bedrijfsvoering op het perceel gestaakt is en de onderliggende milieuvergunning ingetrokken is. Reclamant is niet in zijn belangen geschaad zo lang het agrarisch bedrijf voortgezet wordt.</p>



	<p><b>Actie:</b> De voorwaardelijke verplichting is komen te vervallen en bouwvlakken zijn aangepast waardoor geen bebouwing mogelijk wordt gemaakt binnen de geurcontour van het bedrijf.</p>
<p>1.7 Milieuaspecten-luchtkwaliteit</p> <p>Reclamant stelt dat de berekeningen onvoldoende zijn, nu in de pers regelmatig artikelen staan met betrekking tot de gevolgen van fijnstof voor de gezondheid. Naar de mening van reclamant hadden in aanvulling daarop resultaten van daadwerkelijk uitgevoerde metingen niet mogen ontbreken.</p>	<p>1.7 Milieuaspecten-luchtkwaliteit</p> <p>Reclamant onderbouwt niet waarom de uitgevoerde berekeningen onvoldoende zouden zijn of niet zouden voldoen aan geldende wet- en regelgeving, maar verwijst naar artikelen in de pers. De zienswijze wordt op dit punt niet nader gemotiveerd. Omdat hiermee de persoonlijke opvatting van reclamant weergegeven wordt, kunnen we niets anders dan die persoonlijke opvatting ter kennisgeving aannemen.</p> <p><b>Actie:</b> Geen</p>
<p>1.8 Milieuaspecten-stikstof</p> <p>Reclamant stelt dat de bouwvrijstelling niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht en stelt dat niet onderzocht is welke werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de volledige realisatie van het plan. Daarnaast is in het onderzoek cumulatie niet meegenomen.</p>	<p>1.8 Milieuaspecten-stikstof</p> <p>Onduidelijk is waarom reclamant in de zienswijze refereert aan de bouwvrijstelling, aangezien het stikstofonderzoek de bouwfase volledig doorgerekend heeft in plaats van de bouwvrijstelling toe te passen waar reclamant aan refereert. Het stikstofonderzoek gaat niet in op cumulatie omdat dat ook niet benodigd is. Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2021:1960, ro 26.1) blijkt dat in een onderzoek naar de gevolgen voor Natura 2000-gebieden de cumulatieve effecten niet hoeven te worden beoordeeld als uit dat onderzoek blijkt dat een bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Dat van het laatste sprake is, is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan al vermeld.</p> <p><b>Actie:</b> Geen</p>
<p>1.9 Cultuurhistorie</p> <p>Het plan bevat onvoldoende waarborgen om de cultuurhistorische waarden van het gebied te beschermen.</p>	<p>1.9 Cultuurhistorie</p> <p>Reclamant onderbouwt niet welke cultuurhistorische waarden het betreft. In de toelichting is vermeld dat er geen waarden aanwezig zijn.</p> <p><b>Actie:</b> Geen</p>
<p>1.10 Ladder duurzame verstedelijking</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de eisen als genoemd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij het plan betrokken zijn ontbreekt, net als de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.</p>	<p>1.10 Ladder duurzame verstedelijking</p> <p>Het plan voldoet aan de eisen waar reclamant op doelt. In hoofdstuk 7 is de beschrijving waar reclamant op doelt ten aanzien van het vooroverleg en de zienswijzen opgenomen. Het is overigens te doen gebruikelijk dat dit onderdeel nog wordt aangepast richting vaststelling. Dat zal dan ook bij deze procedure het geval zijn. Ook de uitvoerbaarheid is getoetst (zie paragraaf 3.1.2 van de toelichting). Reclamant onderbouwt niet waarom de toelichting op dit punt onjuist zou zijn. Derhalve wordt de stelling van appellant ter kennisgeving aangenomen.</p>

	<b>Actie:</b> Geen
<p>1.11 Financiële uitvoerbaarheid</p> <p>Het bestemmingsplan is financieel niet uitvoerbaar, nu het agrarisch bedrijf van reclamant de bedrijfsvoering niet zal staken.</p> <p>Dit omdat een belangrijk deel van het plan niet uitgevoerd kan worden en reclamant een schade zullen gaan claimen als gevolg van het plan.</p>	<p>1.11 Financiële uitvoerbaarheid</p> <p>Op de bedrijfsvoering van reclamant is in deze Nota Zienswijzen meermalen ingegaan. In tegenstelling tot wat reclamant stelt, is dit deel van het plan slechts ondergeschikt. Het ziet immers alleen op het noordoostelijk deel van de bestemming Woongebied – 2. Daarnaast maakt reclamant evenmin duidelijk welke schade hij meent te gaan leiden als gevolg van het plan, zoals hiervoor ook al gesteld onder 1.3. Van een evidente belemmering is naar onze mening dan ook geen sprake. Voorwaardelijke verplichting is komen te vervallen, alle bebouwing word nu buiten de milieuzonering gerealiseerd.</p> <p><b>Actie:</b> Geen</p>

**Inventarisatie zienswijze:**

1. Stichting Welbions (24ink00936 & 24ink00937)
2. Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis B.V. (24ink00946 & 24ink00947)
3. Bouwontwikkeling De Bongerd V.O.F. (24ink01000 & 24ink01001)
4. Reclamant 4 (24ink00948)