

ZIENSWIJZENNOTA

Beeldkwaliteitsplan “De Horsten, fase 3d Borsche Maten”

Algemeen

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

Zienschijzen

Deze zienschijzennota heeft betrekking op de ingediende zienschijzen naar aanleiding van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan “De Horsten, fase 3d Borsche Maten”.

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. Drie van deze zienschijzen richten zich tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. De zienschijzen zijn allen binnen de zienschijzentermijn ingediend en daarmee ontvankelijk. De voorliggende zienschijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan.

1. Stichting Welbions (24ink00937)

De zienschijze van Welbions tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan is 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 Erfafscheidingen</p> <p>Indieners geven aan dat de betaalbaarheid van de woningen in het plan onder druk staat. Het verplichten van gebouwde erfafscheidingen zijn dure elementen en zorgen voor hogere bouwkosten van de woningen. Indieners stellen voor om gebouwde erfafscheidingen te vervangen met hekwerk met hedera.</p> <p>In het beeldkwaliteitsplan zijn ook erfafscheiding voorgeschreven langs de tussenpaden. Indieners achten dit niet wenselijk en zijn verzoeken om kopers zelf te laten kiezen voor erfafscheidingen.</p>	<p>1.1 Erfafscheidingen</p> <p>In het gehele plan is het alleen langs een 8-tal woningen in de Horsten verplicht gesteld een deels gebouwd, deels groene erfafscheiding te realiseren. Deze erfafscheidingen begeleiden een hoofdontsluitingsstructuur van de buurt. Hedera hekwerken worden toegepast op minder beeldbepalende plekken zoals woonstraten, achter- en zijpaden. Langs deze hoofdontsluitingsstructuur is het gewenst een hogere ruimtelijke kwaliteit te realiseren dan op die andere plekken. Aangezien het slechts een 8-tal kavels betreft, allen gekoppeld aan grotere woningen, houden wij vast aan deze, bij dergelijke kavels passende beeldkwaliteitsambities.</p> <p>In de Horsten is gekozen voor een structuur met parkeren tussen de achtererven. Hierdoor zijn de woonstraten met de voordeuren autovrij geworden. Om deze parkeererven op een goede manier te verbinden met de woonstraten, zijn diverse tussenpaden gerealiseerd. Deze zorgen in feite voor een goede en snelle verbinding tussen de parkeerhoven en de voordeuren in de woonstraten. Daarmee hebben deze tussenpaden een belangrijke functie gekregen in het openbaar gebied; deze paden hebben niet meer alleen voor de bewoners een functie maar ook voor de bezoekers. Bij deze functie past meer controle of regie op de realisatie van erfafscheidingen en blijft het hederahekwerk als eis gehandhaafd.</p> <p>Actie: Geen</p>

<p>1.2 Verplichte platte woningen (geen kap)</p> <p>Langs de laan van Aakamp Plan wordt geëist dat daar woningen komen met 3 lagen met plat dak. Indieners verzoeken meer vrijheid om deze “accentwoning” vorm te geven. Indieners stellen voor om andere vormen toe te staan zoals een accent, topgevel of dwarskap.</p>	<p>1.2 Verplichte platte woningen (geen kap)</p> <p>Het betreft in dit plan slechts zes woningen waarbij deze eis wordt opgelegd. Deze woningen begeleiden de hoofdstructuur (de Aakamp) door dit plandeel met een beëindiging op de zogenaamde poortwoningen. Langs deze weg versterken woningen met meer hoogte en meer massa de belevingswaarde van deze hoofdstructuur. Door de derde bouwlaag geheel door te zetten is dit ook waarneembaar rijdend over de Aakamp. Bij elke andere (kap)vorm is dit niet het geval. Daarom wordt er vastgehouden aan de eis om op deze locaties woningen te bouwen in 3 lagen zonder kap.</p> <p>Actie: Geen</p>
<p>1.3 Poortwoning</p> <p>Op het einde van de laan van Aakamp zit in het huidige plan een poortwoning opgenomen. Indieners achten een gebruiksfunctie over de weg onwenselijk. Het betreft een dure oplossing waar vanuit de markt geen vraag naar is. Een kunstwerk, boog of pergola zou eventueel wel mogelijk zijn. Tevens achten indieners ook van belang wie eigenaar wordt van de constructie.</p>	<p>1.3 Poortwoning</p> <p>Het realiseren van de poort is geen verplichting, maar een optie. Er staat namelijk ‘mag’ in de regels. In het bestemmingplan staat dat een ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – poort’ een poort of kunstwerk gerealiseerd mag worden. Het is dus niet verplicht. Eigendom en beheer van een woningen of kunstwerken kunnen privaatrechtelijk afgestemd worden.</p> <p>Actie: Geen</p>
<p>1.4 Appartementencomplexen</p> <p>Midden in het plangebied zijn drie appartementencomplexen voorzien met ieder circa 20 appartementen en een gebouwde parkeervoorziening. Indieners stellen dat betaalbare appartementen met een gebouwde parkeervoorziening financieel niet haalbaar is. Indieners verzoeken om parkeren op het maaiveld naast het complex mogelijk te maken en om het aantal appartementen te verhogen naar minimaal 30.</p>	<p>1.4 Appartementencomplexen</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijze heeft overleg plaatsgevonden met reclamant. 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.</p> <p>De overige beeldkwaliteitseisen zijn afgestemd op het realiseren van de kleinschaligheid en de Bornse maat en schaal.</p> <p>Actie: Het beeldkwaliteitsplan is aangepast om aan te sluiten bij de gewijzigde opzet van de locatie van de gestapelde bouw.</p>
<p>Conclusie</p>	<p>Zienswijze resulteert in een gewijzigde vaststelling.</p>

2. Rotij Projecten B.V. en Roosdom Tijhuis Gebiedsontwikkeling B.V. (24ink00947)

De zienswijze van Roosdom Tijhuis tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 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 gelijkloidend aan zienswijze nummer 1. Voor een samenvatting van de gronden, wordt naar die zienswijze verwezen.	Deze zienswijze is gelijkloidend aan zienswijze nummer 1. Voor een beantwoording van de gronden, wordt naar die zienswijze verwezen.

3. Bouwontwikkeling De Bongerd V.O.F. (24ink01001)

De zienswijze van De Bongerd V.O.F. tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 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 gelijkloidend aan zienswijze nummer 1. Voor een samenvatting van de gronden, wordt naar die zienswijze verwezen.	Deze zienswijze is gelijkloidend aan zienswijze nummer 1. Voor een beantwoording van de gronden, wordt naar die zienswijze verwezen.

Inventarisatie zienswijze:

1. Stichting Welbions (24ink00937)
2. Bouwbedrijf Roosdom Tjhuis B.V. (24ink00947)
3. Bouwontwikkeling De Bongerd V.O.F. (24ink01001)