



G E M E E N T E B O R N E

Nummer: 17INT02494

ZIENSWIJZENNOTA ONTWERPBESTEMMINGSPLAN BORNSCHE MATEN 2015, HERZIENING BUITENSINGEL EN OEVERLAAN

Algemeen

In voorliggende zienswijzennota wordt ingegaan op de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Bornsche Maten 2015, herziening Buitensingel en Oeverlaan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 juli 2017 tot en met 16 augustus 2017 ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website www.borne.nl en aan de publieksbalie op het gemeentehuis. Iedereen kon gedurende deze periode een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen heeft gebruik gemaakt:

- A. Provincie Overijssel, registratienummer 17ink08657;
- B. Het Waterschap Vechtstromen, registratienummer 17ink09320;
- C. Brandweer Twente, registratienummer 17ink08918;
- D. Familie Wissink, W. Drost en I. van der Tas en familie Kleinmeulman, registratienummer 17ink 09727;
- E. Familie Wissink en W. Drost en I. van der Tas, registratienummer 17ink09704 en 17ink09688;
- F. B. Borchert, Binnensingel 11, Borne, registratienummer 17ink09227.

Hieronder de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

A. Provincie Overijssel

Ontvankelijkheid

De zienswijze van de provincie Overijssel is binnengekomen op 13 juli 2017 bij de gemeente Borne. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

Gronden van zienswijze

De provincie geeft aan dat het plan geen reden biedt om Gedeputeerde Staten te adviseren om een zienswijze in te dienen.

Reactie op gronden van de zienswijze

De zienswijze voor kennisgeving aannemen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.



G E M E E N T E B O R N E

B. Waterschap Vechtstromen

Ontvankelijkheid

De zienswijze van het Waterschap Vechtstromen is binnengekomen op 31 juli 2017 bij de gemeente Borne. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

Gronden van zienswijze

Het waterschap heeft de volgende vragen:

- 1 Wat is het verschil in de hoeveelheid verhard oppervlak ten gevolge van de wijziging van het soort woningen aan de Buitensingel/Oeverlaan in vergelijking met het oorspronkelijke plan;
- 2 In de toelichting van het plan ontbreekt de waterparagraaf.

Reactie op gronden van de zienswijze

Per grond van de zienswijze, zoals hierboven opgesomd, zullen wij hieronder een reactie geven:

1. Ten opzichte van de woningen aan de Oeverlaan wordt er over een lengte van 156 meter en een breedte van 80 cm meer verharding aangelegd in vergelijking met het oorspronkelijke plan. Voor wat betreft de capaciteit wateropvang in de wadi's binnen de Bornsche Maten zal dit niet significatie van invloed zijn. Ten opzichte van de Buitensingel wordt niet meer of minder verhard in vergelijking met het oorspronkelijke plan.
2. De waterparagraaf ontbreekt omdat bij de totstandkoming van het onherroepelijke bestemmingsplan Bornsche Maten 2015 is onderzoek verricht met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten waaronder water. Dit is nog onverkort van toepassing. Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het realiseren van woningbouw ter plaatse van het plangebied. Dit bestemmingsplan voorziet niet in het vergroten van de woonbestemmingen of het uitbreiden van toegestane functies. De planologische aanpassingen in dit bestemmingsplan hebben geen gevolgen voor de omgevingsaspecten. Het nader onderbouwing van de milieukundige uitvoerbaarheid is in dit geval dan ook, vanwege het ontbreken van de milieurelevantie, niet noodzakelijk. Een waterparagraaf is dan ook niet opgenomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

C. Brandweer Twente

Ontvankelijkheid

De zienswijze van de Brandweer Twente is binnengekomen op 19 juli 2017 bij de gemeente Borne. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

Gronden van zienswijze

De brandweer ziet geen reden om aanvullend te adviseren.

Reactie op gronden van de zienswijze

De zienswijze voor kennisgeving aannemen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.



G E M E E N T E B O R N E

- D. Familie Wissink, wonende aan Binnensingel 2, W. Drost en I. van der Tas wonende aan Binnensingel 4 en familie Kleinmeulman wonende aan Binnensingel 6.

Ontvankelijkheid

De zienswijze van reclamanten is gedateerd op 14 augustus 2017 en binnengekomen op 16 augustus 2017 bij de gemeente Borne. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

Gronden van zienswijze

Hieronder volgt puntsgewijs een samenvatting van de ingediende zienswijzen.

De zienswijzen zijn gericht tegen het naar achter verplaatsen van de rooilijn en wel om de volgende redenen:

1. Het meest zuidelijk bouwblok vormt een landmark als entree van de wijk/park (zie beeldkwaliteitplan). Door de woningen naar achteren te verplaatsen zal dit effect minder aanwezig zijn;
2. Het zicht op de woningen van Wilde wonen wordt hierdoor niet meer ontnomen en zal een ander beeld zijn dan oorspronkelijk de bedoeling was;
3. Doordat de Binnensingel tussen blok 2 en 3 door loopt zal het verschil in rooilijn niet echt opvallen;
4. Blok 4 en 5 hebben ten opzichte van blok 2 ook al een afwijkende rooilijn respectievelijk 80 en 300 cm. Alles op een rooilijn krijgen is sowieso onmogelijk;
5. De Bornsche Maten heeft bij regenval al regelmatig last van wateroverlast doordat het hemelwater bovengronds afgevoerd moet worden. Indien de woningen dichter op elkaar gebouwd gaan worden, zal naar verwachting deze overlast alleen maar toenemen;
6. Door het verplaatsen van de rooilijn zal de privacy in de achtertuin een stuk minder worden, tevens worden er minder zonuren in de zuidwest gerichte achtertuin verwacht. Er is vanuit gegaan dat de woningen zonder voortuin gerealiseerd zou worden waardoor ze 3 meter verder van de eigen woning af gebouwd worden. Onder deze voorwaarden is de grond gekocht door reclamanten. Voor de waardevermindering zal een planschadeverzoek worden ingediend;
7. Reclamanten voelen zich de dupe van deze fout. De woningen van bouwblok 1 en 2 zijn nog niet gebouwd waardoor het nog niet te laat is om deze woningen wel op de oorspronkelijke (zonder voortuin) plek te bouwen.

Reactie op gronden van de zienswijze

Allereerst willen wij de toedracht van de herziening van het bestemmingsplan beschrijven en dan met name voor wat betreft de situatie aan de Buitensingel omdat de zienswijzen hiertegen gericht zijn.

De toetsing van de ingediende omgevingsvergunning is door de gemeente uitgezet bij een extern bureau.

Deze toetsing heeft niet correct plaatsgevonden waardoor er een omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van woningen, echter drie meter uit de voorgevellijn. Een deel van de woningen aan de Buitensingel is reeds gerealiseerd. De reclamanten geven dat zij zich de dupe voelen van deze fout, hierin kunnen wij ons vinden. In deze reactie zullen wij aangeven waarom wij ingespeeld hebben op de nieuwe situatie en vasthouden aan de herziening van het bestemmingsplan.

Per grond van de zienswijze, zoals hierboven opgesomd, zullen wij hieronder een reactie geven:

1. In het Beeldkwaliteitplan Bornsche Maten is opgenomen dat de kop van het meest zuidelijke bouwblok de landmark vormt als entree van de wijk/park. Deze landmark vormt zich door de hoogte en verbijzondering in de architectuur die afwijkt van de overige bouwblokken. Niet door de locatie. Dat het bouwblok drie meter naar achteren is geplaatst doet dus niets af aan de functie van de landmark.
2. Er zal inderdaad een ander beeld ontstaan, echter in aansluiting op de reeds gerealiseerde woningen aan de Buitensingel die ook drie meter naar achteren zijn geplaatst is er een aanvaardbaar straatbeeld. Vanaf de Bornse Beeklaan is nooit zicht op Wilde Wonen bedoeld. Alleen de buitenkant (zuidzijde) van wilde wonen staat een beetje in het zicht.



G E M E E N T E B O R N E

- 3./4. Wij vinden dat de belevingswaarde van het straatbeeld van het eerste blok (dat nog gerealiseerd moet worden) en het tweede blok (dat gerealiseerd is) juist op elkaar aan moet sluiten. De Binnensingel heeft een normale afmeting en de overgang naar beide blokken moet vloeiend zijn. Een andere voorgevelrooilijn (en daarmee een voortuin van 3 meter in plaats van een privé 'stoep' van 1 meter) zou dit straatbeeld onaanvaardbaar doorbreken. Dit is anders bij de bouwblokken verderop in de straat. Tussen het tweede bouwblok (dat gerealiseerd is) en het derde bouwblok waarvan de woningen geen voortuin hebben is de Hesselerbeek gelegen met een brede groenstrook en twee toegangswegen. Door deze extra brede strook is een vloeiende overgang van beide bouwblokken minder aanwezig en derhalve minder noodzakelijk.
5. Wij verwachten niet dat het opschuiven van 3 meter waardoor de woningen dicht bij elkaar komen, meer wateroverlast zal veroorzaken. In dit geval blijft er ongeveer een achtertuin over van 15 meter, de afstand tussen de hoofdbouw van de woningen aan de Buitensingel en aan de Binnensingel kan minimaal 20 meter zijn. Daarbij is het ook in de Borne Maten niet ongebruikelijk dat woningen dicht op elkaar staan waarbij er geen wateroverlast veroorzaakt wordt.
6. Het verschuiven van het bouwblok met drie meter zal van invloed kunnen zijn op het aantal zonuren. Er zal dan met name sprake zijn van minder zonuren in de late uren op de dag. Dit wordt bevestigd door bijgevoegd onderzoek.
Voor wat betreft planschade kan er na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Borne Maten 2015, herziening Buitensingel en Oeverlaan een verzoek worden ingediend voor planschadevergoeding.

Punt 7 is reeds hierboven beantwoord. Wij bestrijden niet dat dit voor reclamanten een vervelende situatie is. Echter wij moeten ook het algemeen belang en de stedenbouwkundige ontwikkeling en de belevingswaarde van het gebied, waarborgen of juist in dit geval herstellen. Wij denken dat door de rooilijn van de bouwblokken aan de Buitensingel op 3 meter te leggen hieraan voldaan kan worden. Daarbij heeft dit invloed op de belevingswaarde van de reclamanten, maar daarbij zijn wij ook van mening dat er met een achtertuin van 15 meter, voldoende afstand overblijft dat er gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.



G E M E E N T E B O R N E

E. Familie Wissink, wonende aan Binnensingel 2 en W. Drost en I. van der Tas wonende aan Binnensingel 4

Ontvankelijkheid

Twee bijna identieke zienswijzen van reclamanten zijn gedateerd op 14 augustus 2017 en binnengekomen op 15 augustus 2017 bij de gemeente Borne. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend. Slechts de ondertekening wijkt af van beide brieven. Inhoudelijk is de brief hetzelfde. Beide brieven met registratienummer 17ink09704 en 17 ink09688 worden hieronder dan ook in één keer beantwoord.

Gronden van zienswijze

Hieronder volgt puntsgewijs een samenvatting van de ingediende zienswijzen.

De zienswijzen zijn gericht tegen het naar achter verplaatsen van de rooilijn en wel om de volgende redenen:

1. Het meest zuidelijk bouwblok vormt een landmark als entree van de wijk/park (zie beeldkwaliteitplan). Door de woningen naar achteren te verplaatsen zal dit effect minder aanwezig zijn;
2. Het zicht op de woningen van Wilde wonen wordt hierdoor niet meer ontnomen en zal een ander beeld zijn dan oorspronkelijk de bedoeling was;
3. Doordat de Binnensingel tussen blok 2 en 3 door loopt zal het verschil in rooilijn niet echt opvallen;
4. Blok 4 en 5 hebben ten opzichte van blok 2 ook al een afwijkende rooilijn respectievelijk 80 en 300 cm. Alles op een rooilijn krijgen is sowieso onmogelijk;
5. De Bornsche Maten heeft bij regenval al regelmatig last van wateroverlast doordat het hemelwater bovengronds afgevoerd moet worden. Indien de woningen dichter op elkaar gebouwd gaan worden, zal naar verwachting deze overlast alleen maar toenemen;
6. Door het verplaatsen van de rooilijn zal de privacy in de achtertuin een stuk minder worden, tevens worden er minder zonuren in de zuidwest gerichte achtertuin verwacht. Er is vanuit gegaan dat de woningen zonder voortuin gerealiseerd zou worden waardoor ze 3 meter verder van de eigen woning af gebouwd worden. Onder deze voorwaarden is de grond gekocht door reclamanten. Voor de waardevermindering zal een planschadeverzoek worden ingediend;
7. Reclamanten voelen zich de dupe van deze fout. De woningen van bouwblok 1 en 2 zijn nog niet gebouwd waardoor het nog niet te laat is om deze woningen wel op de oorspronkelijke (zonder voortuin) plek te bouwen.

Reactie op gronden van de zienswijze

Allereerst willen wij de toedracht van de herziening van het bestemmingsplan beschrijven en dan met name voor wat betreft de situatie aan de Buitensingel omdat de zienswijzen hiertegen gericht zijn.

De toetsing van de ingediende omgevingsvergunning is door de gemeente uitgezet bij een extern bureau.

Deze toetsing heeft niet correct plaatsgevonden waardoor er een omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van woningen, echter drie meter uit de voorgevellijn. Een deel van de woningen aan de Buitensingel is reeds gerealiseerd. De reclamanten geven dat zij zich de dupe voelen van deze fout, hierin kunnen wij ons vinden. In deze reactie zullen wij aangeven waarom wij ingespeeld hebben op de nieuwe situatie en vasthouden aan de herziening van het bestemmingsplan.

Per grond van de zienswijze, zoals hierboven opgesomd, zullen wij hieronder een reactie geven:

1. In het Beeldkwaliteitplan Bornsche Maten is opgenomen dat de kop van het meest zuidelijke bouwblok de landmark vormt als entree van de wijk/park. Deze landmark vormt zich door de hoogte en verbijzondering in de architectuur die afwijkt van de overige bouwblokken. Niet door de locatie. Dat het bouwblok drie meter naar achteren is geplaatst doet dus niets af aan de functie van de landmark.
2. Er zal inderdaad een ander beeld ontstaan, echter in aansluiting op de reeds gerealiseerde woningen aan de Buitensingel die ook drie meter naar achteren zijn geplaatst is er een aanvaardbaar straatbeeld. Vanaf



G E M E E N T E B O R N E

de Bornse Beeklaan is nooit zicht op Wilde Wonen bedoeld. Alleen de buitenkant (zuidzijde) van wilde wonen staat een beetje in het zicht.

- 3./4. Wij vinden dat de belevingswaarde van het straatbeeld van het eerste blok (dat nog gerealiseerd moet worden) en het tweede blok (dat gerealiseerd is) juist op elkaar aan moet sluiten. De Binnensingel heeft een normale afmeting en de overgang naar beide blokken moet vloeiend zijn. Een andere voorgevelrooilijn (en daarmee een voortuin van 3 meter in plaats van een privé 'stoep' van 1 meter) zou dit straatbeeld onaanvaardbaar doorbreken. Dit is anders bij de bouwblokken verderop in de straat. Tussen het tweede bouwblok (dat gerealiseerd is) en het derde bouwblok waarvan de woningen geen voortuin hebben is de Hesselerbeek gelegen met een brede groenstrook en twee toegangswegen. Door deze extra brede strook is een vloeiende overgang van beide bouwblokken minder aanwezig en derhalve minder noodzakelijk.
5. Wij verwachten niet dat het opschuiven van 3 meter waardoor de woningen dicht bij elkaar komen, meer wateroverlast zal veroorzaken. In dit geval blijft er ongeveer een achtertuin over van 15 meter, de afstand tussen de hoofdbebouwing van de woningen aan de Buitensingel en aan de Binnensingel kan minimaal 20 meter zijn. Daarbij is het ook in de Bornsche Maten niet ongebruikelijk dat woningen dicht op elkaar staan waarbij er geen wateroverlast veroorzaakt wordt.
6. Het verschuiven van het bouwblok met drie meter zal van invloed kunnen zijn op het aantal zonuren. Er zal dan met name sprake zijn van minder zonuren in de late uren op de dag. Dit wordt bevestigd door bijgevoegd onderzoek.
Voor wat betreft planschade kan er na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Bornsche Maten 2015, herziening Buitensingel en Oeverlaan een verzoek worden ingediend voor planschadevergoeding.

Punt 7 is reeds hierboven beantwoord. Wij bestrijden niet dat dit voor reclamanten een vervelende situatie is. Echter wij moeten ook het algemeen belang en de stedenbouwkundige ontwikkeling en de belevingswaarde van het gebied, waarborgen of juist in dit geval herstellen. Wij denken dat door de rooilijn van de bouwblokken aan de Buitensingel op 3 meter te leggen hieraan voldaan kan worden. Daarbij heeft dit invloed op de belevingswaarde van de reclamanten, maar daarbij zijn wij ook van mening dat er met een achtertuin van 15 meter, voldoende afstand overblijft dat er gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.



G E M E E N T E B O R N E

F. De heer B. Borchtert, Buitensingel 11

Ontvankelijkheid

De zienswijze van reclamant is gedateerd op 27 juli 2017 en binnengekomen op 31 juli 2017 bij de gemeente Borne. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

Gronden van zienswijze

Hieronder volgt puntsgewijs een samenvatting van de ingediende zienswijzen.

De zienswijzen zijn gericht tegen het naar achter verplaatsen van de rooilijn en wel om de volgende redenen:

1. Een effect van het naar achteren plaatsen van de huizenblokken is dat er meer ruimte vóór de huizen aanwezig is. Dit leidt er toe dat bewoners de verschillende kleuren afvalcontainers voor de huizen gaan plaatsen, zowel op eigen erf als op de stoep. Ter verduidelijking is een foto bijgevoegd. Deze herziening leidt tot een straatbeeld van rijen met afvalcontainers aan een belangrijke invalsweg en zichtlijn van de Bornsche Maten. Op basis van het oorspronkelijke plan was het plaatsen van de containers aan de voorzijde van de woningen niet mogelijk geweest. Verzocht wordt hiervoor een bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie op gronden van de zienswijze

Het plaatsen van afvalcontainers is vergunningsvrij, dit is wettelijk geregeld. Het plaatsen van een afvalcontainers wordt dus niet getoetst aan regels waaronder het bestemmingsplan. Een regeling opnemen in het bestemmingsplan is dan ook niet mogelijk.

Als iemand een afvalcontainer aan de voorzijde van de woning wil plaatsen dan is dat dus mogelijk. Als op de openbare weg een afvalcontainer geplaatst wordt dan wordt deze op andermans grond (gemeentegrond) geplaatst en kan er op basis van de APV of Afvalstoffenverordening gehandhaafd worden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.