



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

Nummer: 17INT01635

Inspraaknota ontwikkellocatie Hertme, Roskam Landen

Met ingang van 4 december 2015 tot en met 14 januari 2016 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Hertme-Zenderen ter inzage gelegen. Hiertegen zijn op grond van de 'Inspraakverordening gemeente Borne 2005' juncto afdeling 3.4 Awb door ingezetenen en belanghebbenden inspraakreacties ingediend.

In dit voorontwerpbestemmingsplan is tevens de uitleglocatie voor maximaal 15 woningen in Hertme opgenomen. Echter, in verband met de afspraken die gemaakt moeten worden over de regionale woningbouw, heeft de provincie Overijssel het voorontwerpbestemmingsplan Hertme-Zenderen aangehouden. Vervolgens is ervoor gekozen om het bestemmingsplan Hertme-Zenderen als ontwerp in procedure voort te zetten zonder de uitleglocatie Hertme. Hiervoor is een separaat bestemmingsplan opgesteld.

Uit de Regionale Woonvisie en de daarop gebaseerde Regionale Woonafspraken tussen de veertien Twentse gemeenten en de provincie is gebleken dat de gemeente Borne gemiddeld 100 woningen op jaarbasis mag toevoegen. Gezien de specifieke behoefte vanuit het kerkdorp Hertme, zal dit plan hiervan deel uitmaken.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Dit proces heeft reeds in het kader van het bestemmingsplan Hertme-Zenderen reeds plaatsgevonden. In dit kader zijn zes reacties ingediend. Vervolgens zijn er door belanghebbenden inspraakreacties ingediend. Hieronder worden de inspraakreacties behandeld die betrekking hebben op de uitleglocatie in Hertme.

VOOROVERLEG:

1. Provincie Overijssel

Samenvatting inhoud:

De provincie Overijssel heeft per mail op 6 januari 2016, kenmerk 16uit01421, gereageerd. Aangegeven is dat het plan is aangehouden totdat er meer duidelijkheid is over de te realiseren woningbouwaantallen.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

Deze afspraken zijn inmiddels in een Bestuursovereenkomst vastgelegd, welke in januari 2016 door de colleges van alle veertien Twentse gemeenten is ondertekend. In navolging daarvan heeft er nog discussie plaatsgevonden over de prioritaire positie van de Bornsche Maten binnen de netwerkstad Twente en daarmee het aantal woningen dat Borne zou mogen bouwen. Resultaat hiervan is dat de gemeente Borne meer mag bouwen dan de eigen behoefte die volgt uit de Primos-prognose, te weten gemiddeld 100 woningen op jaarbasis. Nu ook deze discussie beëindigd is, heeft de provincie aangegeven de behandeling van het plan voor woningbouw in Hertme weer opnieuw op te pakken



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

2. Brandweer Twente

Samenvatting inhoud:

De brandweer Twente heeft per brief en mail op 4 januari 2016, kenmerk 16ink00101/16bij00022, gereageerd. Op basis van de door ons aangeboden stukken en de provinciale risicokaart heeft de brandweer geconstateerd dat er binnen of in de directe omgeving van de kernen geen risicobronnen aanwezig zijn binnen of nabij het plangebied. De dichtstbijzijnde risicobron is de spoorbaan Hengelo-Almelo op ca. 600 meter van het plangebied (kom Zenderen) en ruim twee kilometer tot de kom van Hertme. Gelet op de aard van het plan en de afstand tot de risicobronnen ziet de brandweer af van een advies voor aanvullende voorzieningen en/of maatregelen.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

De opmerking van de brandweer Twente voor kennisgeving aannemen.

3. Gemeente Almelo

Samenvatting inhoud:

De gemeente Almelo heeft per mail op 14 december 2015, kenmerk 15ink11341, gereageerd. De gemeente Almelo kan instemmen met de realisatie van maximaal 15 nieuwe woningen in Hertme. Wel wordt verzocht de tekst in de toelichting te verduidelijken ten aanzien van de onderbouwing van de behoefte aan 10 of 15 woningen en hoe actueel is die lokale behoefte.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

Periodiek wordt er in de kernen Hertme en Zenderen onderzoek gedaan naar de woningbehoefte, in de vorm van een enquête. Dit is in 2005 voor het eerst gebeurd en de onderzoeksuitkomsten zijn in 2011 en 2015 middels een nieuwe enquête geactualiseerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er in de kern Hertme een behoefte bestaat aan een toevoeging van één tot twee woningen nieuwe woningen op jaarbasis. Deze vraag doet zich met name voor vanuit de doelgroepen jonge starters en senioren. Het gaat hierbij om een zeer geringe en specifiek lokale vraag, waardoor niet alleen een belangrijk deel van de jongeren de mogelijkheid wordt geboden om in Hertme te blijven wonen, maar ook de groep ouderen kan doorstromen naar een geschikte (kleinere maar grondgebonden) woning. Voor de kwaliteit en de leefbaarheid van de kern Hertme acht de gemeente Borne deze beperkte en gefaseerd uit te geven uitbreiding ten behoeve van een tiental nieuwe woningen noodzakelijk.

4. Rijkswaterstaat Oost Nederland

Samenvatting inhoud:

Rijkswaterstaat Oost Nederland heeft per mail op 14 december 2015, kenmerk 15ink11790, gereageerd. Aangegeven wordt dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

De opmerking van Rijkswaterstaat Oost Nederland voor kennisgeving aannemen.



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

5. Het Oversticht

Samenvatting inhoud:

Het Oversticht heeft per mail op 8 december 2015, kenmerk 15ink11148, gereageerd. Aangegeven wordt dat er geen opmerkingen op het bestemmingsplan zijn.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

De opmerking van Het Oversticht voor kennisgeving aannemen.

6. TenneT

Samenvatting inhoud:

TenneT heeft per mail op 15 december 2015, kenmerk 15ink11462, gereageerd. Aangegeven is dat er binnen de grenzen van het voorontwerpbestemmingsplan Hertme-Zenderen er geen hoogspanningsverbindingen bevinden die in beheer zijn bij TenneT. Zij hebben dan ook geen op- of aanmerkingen.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

De opmerking van TenneT voor kennisgeving aannemen.

INSPRAAKREACTIES:

Ontvankelijkheid

Door een ieder konden op grond van artikel 4 Inspraakverordening gemeente Borne 2005 juncto artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) inspraakreacties worden ingediend van vrijdag 4 december 2015 tot en met donderdag 14 januari 2016 tegen het voorontwerpbestemmingsplan Hertme-Zenderen. Het ontwerpbestemmingsplan Hertme-Zenderen is verder in procedure gebracht zonder de ontwikkellocatie Roskam Landen. Hiervoor is een separaat ontwerpbestemmingsplan Hertme, Roskam Landen opgesteld. De inspraakreacties die ingediend zijn tegen het voorontwerpbestemmingsplan Hertme-Zenderen, maar die betrekking hebben op de uitleglocatie Roskam Landen in Hertme worden hieronder in het kader van het ontwerpbestemmingsplan Hertme, Roskam Landen beantwoord.

1.

Naam: Stichting Gemeenschapsbelangen Hertme en Klankbordgroep Woningbouw Hertme

T.a.v. : dhr. H. Schabbink

Adres: Kerkweg 1a

Postcode en woonplaats: 7626 LP Hertme

Datum: 11 januari 2016

Nummer: 16ink00304

Zienswijze Deel 1

Samenvatting inhoud:

- 1) Geen [aeg] woningen in plan nieuwbouw (dorpsrandgezicht);
- 2) Goothoogte overal 3 meter;
- 3) Ontsluitingsweg op de verbeelding duidelijk aangeven;
- 4) Groen en hakhout eigendom en onderhoud bij de gemeente Borne;
- 5) Hakhout bij nr. 31, 2 meter breed aanhouden.



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

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

1) *Geen aaneengesloten woningen*

De Stichting Gemeenschapsbelangen Hertme (hierna: SGH) geeft aan geen aaneengesloten woningen te willen in het oostelijk deel van het plan. Hierover het volgende.

In het voorontwerp Hertme-Zenderen heeft het oostelijk deel van het plan de bestemming Wonen met aanduiding 'vrijstaand', 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneengebouwd'. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Hertme, Roskam Landen zal het oostelijk deel de bestemming Agrarisch met waarden krijgen waarbij in de regels een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen is opgenomen.

De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk dat aaneengebouwde woningen alleen in het oostelijk deel van de gehele ontwikkellocatie Roskam Landen mogelijk zijn. Reden om aaneengebouwde woningen op te nemen is dat wij een zo breed mogelijke bestemming willen opnemen om zo te kunnen voorzien in de vraag vanuit de markt. Ook vanuit de bevolkingsopbouw in Hertme hebben wij destijds de inschatting gemaakt dat er vraag zou kunnen zijn naar aaneengebouwde woningen voor mogelijk senioren ofwel starters. Deze inschatting is bevestigd door het woningbehoefte onderzoek dat in 2016 is uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er vraag is naar diversiteit. Er wordt vanuit de bevolking van Hertme gevraagd naar huisvesting voor senioren, starters en doorstromers met kinderen. Volgens de enquête is aangegeven dat er vraag is naar huur- en koopwoningen, naar vrijstaande woningen en bouwen in collectief opdrachtgeverschap (vaak rijwoningen). Het opnemen van deze ruime bestemming geeft daarmee invulling aan de conclusie van het woningbehoefte onderzoek. Daarbij wordt opgemerkt dat er geen verplichting ligt om deze aanduiding ook in te vullen. Binnen de wijzigingsbevoegdheid worden ook vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen mogelijk gemaakt.

2) *Goothoogte op 3 meter*

Gevraagd wordt om de goothoogte op 3 meter te houden. De klankbordgroep geeft aan dat dit ook in eerdere overleggen is aangegeven. In het voorontwerpbestemmingsplan Hertme-Zenderen hebben wij een ruimere goothoogte dan 3 meter opgenomen om daarmee ruime keuzemogelijkheden aan toekomstige bewoners te kunnen bieden. Echter, omdat veel inspraakreacties gericht waren tegen die ruimere goothoogte is de goothoogte opnieuw beoordeeld. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het verlagen van de goothoogte naar 3 meter geen probleem. De kleinschaligheid en de zachte overgang naar het buitengebied blijft daarmee gewaarborgd. De intentie van deze ontwikkellocatie is ook het bieden van een woonomgeving die aansluit bij de aanwezige omgeving, namelijk het buitengebied en de kleinschaligheid van het dorp Hertme, maar die zeker ook aansluit bij de wensen van de (toekomstige) bewoners van Hertme. Het plan is een 'uitstulping' aan het dorp Hertme, liggend in het buitengebied. Vanuit deze gedachte is laagbouw gewenst zodat dit een zachte overgang met het buitengebied vormt. Vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit was er destijds voor gekozen om de bebouwing langs de toegangsweg (Hertmerdwarsweg) iets prominenter aanwezig te laten zijn en aan te sluiten bij de aanwezige bebouwing, vandaar de goothoogte van 6 meter. Door de goothoogte nu op 3 meter te leggen wordt meer gewicht gegeven aan de zachte overgang met het buitengebied.

Kijkend naar de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt, mogen de woningen die gelegen zijn aan de westzijde van het dorp, een goothoogte van 3 meter hebben en de woningen ten oosten van het dorp mogen woningen opgericht worden met een goothoogte van 6 meter. Feitelijk is er een diversiteit aan goothoogten in Hertme aanwezig. Ook vanuit dit oogpunt bekeken zijn er geen bezwaren om de maximale goothoogte op 3 meter te leggen in het plan.

Gezien de bovenstaande motivering maar vooral door de wens vanuit de bevolking van Hertme, is het opnemen van een maximale goothoogte van 3 meter, voor het gehele plangebied, aanvaardbaar.



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

3) Ontsluitingsweg op verbeelding

De ontsluitingsweg die in het bouwblok Wonen aan de oostzijde van het plan in eerdere schetsen is aangegeven en waarover vanuit de gemeente ook geen twijfel bestaat dat deze weg uiteindelijk aangelegd zou moeten worden, is niet op de Verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. De mogelijkheid om een ontsluitingsweg binnen de bestemming Wonen te realiseren is wel in de Regels van het bestemmingsplan opgenomen. Reden hiervoor is dat de verkaveling van het gebied nog niet bekend is. Hierdoor is de exacte locatie van de ontsluitingsweg ook niet bekend. Omdat in het ontwerpbestemmingsplan Hertme, Roskam Landen het oostelijk deel een aanduiding met wijzigingsbevoegdheid krijgt, is de exacte locatie van deze weg nu niet van belang. In de regels voor de wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geboden om een weg op te nemen. Bij de wijzigingsprocedure voor het oostelijk deel zal de exacte locatie van de weg opgenomen worden.

4) Hakhout en groen in eigendom en onderhoud bij gemeente

Rondom het plangebied zal een zone van 3 meter als 'Groen' bestemd worden. Binnen deze bestemming kunnen geen bijgebouwen en ook geen 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' worden opgericht. Hierin zal door de gemeente het zogenaamde hakhout worden gepland. Vervolgens wordt deze grond verkocht aan de eigenaar bij de desbetreffende kavel. Bij de kaververkoop zullen de kopers door middel van een kwalitatieve verplichting de verplichting hebben om het perceel te onderhouden en in stand te houden. Wij verwachten hiermee bebouwing te voorkomen en een groene zone te creëren. Tevens is er in artikel 12.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat uitvoering gegeven moet worden aan de aanleg en de instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals deze zijn opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan die als bijlage is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Hertme, Roskam Landen.

5) Hakhout bij nr. 31, 2 meter breed aanhouden

De zone met de bestemming 'Groen' tussen de woning aan de Hertmerdwarsweg 31 en het plangebied zal 3 meter breed zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie aangepast.

2.

Naam: Stichting Gemeenschapsbelangen Hertme en Klankbordgroep Woningbouw Hertme

T.a.v. : dhr. H. Schabbink

Adres: Kerkweg 1a

Postcode en woonplaats: 7626 LP Hertme

Datum: 11 januari 2016

Nummer: 16ink00303

Zienswijze Deel 2

Samenvatting inhoud:

Zienswijze deel 2 sluit aan op deel 1 en de inspraakreacties op de Toelichting zijn een vervolg van deel 1.

Samenvatting van de zienswijze:

1) onder 5.11.2 Verordening lokaal geurbeleid gemeente Borne, zijn bij alinea twee vraagtekens gezet bij de door de gemeente gestelde afstand van 50 meter en 25 meter. Deze worden door de SGH gecorrigeerd naar



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

respectievelijk 100 meter en 50 meter. Ook onder 5.11.3.2 Woningbouwontwikkeling Hertme wordt de afstandsnorm van 50 meter gecorrigeerd naar 100 meter.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

1) *Verordening lokaal geurbeleid*

De aanpassing door SGH is niet correct. In de Toelichting onder 5.11.2 Verordening lokaal geurbeleid wordt beschreven dat gemeenten bij verordening mogen afwijken van de normen die door de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) gelden. De gemeente Borne heeft ervoor gekozen uitsluitend voor melkveehouderijen een geurverordening vast te stellen. Deze verordening is door de gemeenteraad op 28 september 2010 vastgesteld. Doel van deze gemeentelijke geurverordening is om op een verantwoorde wijze, zowel ruimte voor groei te bieden voor melkrundveebedrijven en voor de inpassing van nieuwe gevoelige functies, als wel voldoende bescherming te garanderen tegen geurhinder voor de huidige en toekomstige geurgevoelige objecten. Op basis van de geurverordening dient de afstand tussen een geurgevoelig object in de bebouwde kom en een agrarisch bedrijf, waar minder dan 200 stuks melkvee (excl. Jongvee) worden gehouden, 50 meter te bedragen. De afstand tussen een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en een agrarisch bedrijf, waar minder dan 200 stuks melkvee (excl. Jongvee) worden gehouden, dient 25 meter te bedragen. Wij zien geen aanleiding om de verordening op dit onderdeel aan te passen.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast.

3.

Naam: dhr. R.G.J. Schepers

Adres: Lage Weide 30

Postcode en woonplaats: 7626 LZ Hertme

Datum: 29 december 2015

Nummer: 15ink11872

Samenvatting inhoud:

De heer Schepers geeft aan niet in te kunnen stemmen met:

- 1) een goothoogte hoger dan 3,5 meter voor wat betreft de woningbouwmogelijkheden op de uitleglocatie Roskam Landen in Hertme.
- 2) de bestemming 'aaneengesloten bebouwing (aeg)' op de uitleglocatie Roskam Landen in Hertme.
- 3) de beschrijving van de bestemming Groen. Verzocht wordt het 'Groen' duidelijk te beschrijven als 'hakhoutwal'. Tevens moet het 'Groen' in eigendom blijven bij de gemeente.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

1) *Goothoogte op 3 meter*

Gevraagd wordt om de goothoogte op 3 meter te houden. In het voorontwerpbestemmingsplan Hertme-Zenderen hebben wij een ruimere goothoogte dan 3 meter opgenomen om daarmee ruime keuzemogelijkheden aan toekomstige bewoners te kunnen bieden. Echter, omdat veel inspraakreacties gericht waren tegen die ruimere goothoogte is de goothoogte opnieuw beoordeeld. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het verlagen van de goothoogte naar 3 meter geen probleem. De kleinschaligheid en de zachte overgang naar het buitengebied blijft daarmee gewaarborgd. De intentie van deze ontwikkellocatie is ook het bieden van een woonomgeving die aansluit bij de aanwezige omgeving, namelijk het buitengebied en de kleinschaligheid van het dorp Hertme, maar die zeker ook aansluit bij de wensen van de (toekomstige) bewoners van Hertme. Het plan is een 'uitstulping' aan het dorp Hertme, liggend in het buitengebied. Vanuit deze gedachte is



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

laagbouw gewenst zodat dit een zachte overgang met het buitengebied vormt. Vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit was er destijds voor gekozen om de bebouwing langs de toegangsweg (Hertmerdwarsweg) iets prominenter aanwezig te laten zijn en aan te sluiten bij de aanwezige bebouwing, vandaar de goothoogte van 6 meter. Door de goothoogte nu op 3 meter te leggen wordt meer gewicht gegeven aan de zachte overgang met het buitengebied.

Kijkend naar de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt, mogen de woningen die gelegen zijn aan de westzijde van het dorp, een goothoogte van 3 meter hebben en de woningen ten oosten van het dorp mogen woningen opgericht worden met een goothoogte van 6 meter. Feitelijk is er een diversiteit aan goothoogten in Hertme aanwezig. Ook vanuit dit oogpunt bekeken zijn er geen bezwaren om de maximale goothoogte op 3 meter te leggen in het plan.

Gezien de bovenstaande motivering maar vooral door de wens vanuit de bevolking van Hertme, is het opnemen van een maximale goothoogte van 3 meter, voor het gehele plangebied, aanvaardbaar.

2) *Aaneengesloten bebouwing*

De heer Schepers geeft aan niet in te kunnen stemmen met aaneengesloten bebouwing in het oostelijk deel van het plan. In het voorontwerp Hertme-Zenderen heeft het oostelijk deel van het plan de bestemming Wonen met aanduiding 'vrijstaand', 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneengebouwd'. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Hertme, Roskam Landen zal het oostelijk deel de bestemming Agrarisch met waarden krijgen waarbij in de regels een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen is opgenomen.

De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk dat aaneengebouwde woningen alleen in het oostelijk deel van de gehele ontwikkellocatie Roskam Landen mogelijk zijn. Reden om aaneengebouwde woningen op te nemen is dat wij een zo breed mogelijke bestemming willen opnemen om zo te kunnen voorzien in de vraag vanuit de markt. Ook vanuit de bevolkingsopbouw in Hertme hebben wij destijds de inschatting gemaakt dat er vraag zou kunnen zijn naar aaneengebouwde woningen voor mogelijk senioren ofwel starters. Deze inschatting is bevestigd door het woningbehoefte onderzoek dat in 2016 is uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er vraag is naar diversiteit. Er wordt vanuit de bevolking van Hertme gevraagd naar huisvesting voor senioren, starters en doorstromers met kinderen. Volgens de enquête is aangegeven dat er vraag is naar huur- en koopwoningen, naar vrijstaande woningen en bouwen in collectief opdrachtgeverschap (vaak rijwoningen). Het opnemen van deze ruime bestemming geeft daarmee invulling aan de conclusie van het woningbehoefte onderzoek. Daarbij wordt opgemerkt dat er geen verplichting ligt om deze aanduiding ook in te vullen. Binnen de wijzigingsbevoegdheid worden ook vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen mogelijk gemaakt.

3) *Hakhoutwal*

Rondom het plangebied zal een zone van 3 meter als 'Groen' bestemd worden. Binnen deze bestemming kunnen geen bijgebouwen en ook geen 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' worden opgericht. Hierin zal door de gemeente het zogenaamde hakhout worden gepland. Vervolgens wordt deze grond verkocht aan de eigenaar bij de desbetreffende kavel. Bij de kavelverkoop zullen de kopers door middel van een kwalitatieve verplichting de verplichting hebben om het perceel te onderhouden en in stand te houden. Wij verwachten hiermee bebouwing te voorkomen en een groene zone te creëren. Tevens is er in artikel 12.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat uitvoering gegeven moet worden aan de aanleg en de instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals deze zijn opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan die als bijlage is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Hertme, Roskam Landen.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie aangepast.



G E M E E N T E B O R N É

5.

Naam: de heer en mevrouw Oude Nijhuis
Adres: Hertmerdwarsweg 31
Postcode en woonplaats: 7626 LX Hertme
Datum: 14 december 2015
Nummer: 15ink11296

Samenvatting inhoud:

De heer en mevrouw Oude Nijhuis verzoeken om:

- 1) de opgenomen goothoogte in de nieuwe uitleglocatie Roskam Landen in Hertme te verlagen naar 3 meter.
- 2) er moet een strook hakhout opgenomen worden tussen de nieuwe uitleglocatie en de bestaande bouw. Deze staat nu niet ingetekend.
- 3) in het oostelijk deel van de uitleglocatie staat geen 'weg' opgenomen op de verbeelding.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

1) *Goothoogte op 3 meter*

Gevraagd wordt om de goothoogte op 3 meter te houden. In het voorontwerpbestemmingsplan Hertme-Zenderen hebben wij een ruimere goothoogte dan 3 meter opgenomen om daarmee ruime keuzemogelijkheden aan toekomstige bewoners te kunnen bieden. Echter, omdat veel inspraakreacties gericht waren tegen die ruimere goothoogte is de goothoogte opnieuw beoordeeld. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het verlagen van de goothoogte naar 3 meter geen probleem. De kleinschaligheid en de zachte overgang naar het buitengebied blijft daarmee gewaarborgd. De intentie van deze ontwikkellocatie is ook het bieden van een woonomgeving die aansluit bij de aanwezige omgeving, namelijk het buitengebied en de kleinschaligheid van het dorp Hertme, maar die zeker ook aansluit bij de wensen van de (toekomstige) bewoners van Hertme. Het plan is een 'uitstulping' aan het dorp Hertme, liggend in het buitengebied. Vanuit deze gedachte is laagbouw gewenst zodat dit een zachte overgang met het buitengebied vormt. Vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit was er destijds voor gekozen om de bebouwing langs de toegangsweg (Hertmerdwarsweg) iets prominenter aanwezig te laten zijn en aan te sluiten bij de aanwezige bebouwing, vandaar de goothoogte van 6 meter. Door de goothoogte nu op 3 meter te leggen wordt meer gewicht gegeven aan de zachte overgang met het buitengebied.

Kijkend naar de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt, mogen de woningen die gelegen zijn aan de westzijde van het dorp, een goothoogte van 3 meter hebben en de woningen ten oosten van het dorp mogen woningen opgericht worden met een goothoogte van 6 meter. Feitelijk is er een diversiteit aan goothoogten in Hertme aanwezig. Ook vanuit dit oogpunt bekeken zijn er geen bezwaren om de maximale goothoogte op 3 meter te leggen in het plan.

Gezien de bovenstaande motivering maar vooral door de wens vanuit de bevolking van Hertme, is het opnemen van een maximale goothoogte van 3 meter, voor het gehele plangebied, aanvaardbaar.

2) *Hakhout bij nr. 31, 2 meter breed aanhouden*

De zone met de bestemming 'Groen' tussen de woning aan de Hertmerdwarsweg 31 en het plangebied zal 3 meter breed zijn.



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

3) *Ontsluitingsweg op verbeelding*

De ontsluitingsweg die in het bouwblok Wonen aan de oostzijde van het plan in eerdere schetsen is aangegeven en waarover vanuit de gemeente ook geen twijfel bestaat dat deze weg uiteindelijk aangelegd zou moeten worden, is niet op de Verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. De mogelijkheid om een ontsluitingsweg binnen de bestemming Wonen te realiseren is wel in de Regels van het bestemmingsplan opgenomen. Reden hiervoor is dat de verkaveling van het gebied nog niet bekend is. Hierdoor is de exacte locatie van de ontsluitingsweg ook niet bekend. Omdat in het ontwerpbestemmingsplan Hertme, Roskam Landen het oostelijk deel een aanduiding met wijzigingsbevoegdheid krijgt, is de exacte locatie van deze weg nu niet van belang. In de regels voor de wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geboden om een weg op te nemen. Bij de wijzigingsprocedure voor het oostelijk deel zal de exacte locatie van de weg opgenomen worden.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie aangepast.

6.

Naam: dhr. H. Veurman

Adres: Hertmerdwarsweg 17

Postcode en woonplaats: 7626 LX Hertme

Datum: 8 januari 2016

Nummer: 16ink00188

Samenvatting inhoud:

In een eerder stadium heeft de klankbordgroep haar eisen en wensen naar voren gebracht. Deze zouden bij de uitwerking van het voorontwerp bestemmingsplan meegenomen worden. De eisen en wensen zijn niet tegengesproken waarmee de klankbordgroep de indruk heeft gekregen dat medewerking verleend zou worden.

De eisen waarmee geen rekening is gehouden worden in de inspraakreactie herhaald:

Het plan voorziet in 10 tot 15 woningen, voor 10 jaar en is bedoeld voor starters en senioren. De bouwcapaciteit van 1 tot 1,5 woningen per jaar moet worden gehandhaafd. Door de klankbordgroep is aan de gemeente Borne meegegeven dat het begrip starters- en seniorenwoningen in Hertme vertaalt kan worden in vrijstaande woningen en 2 onder 1 kap woningen. Met nadruk heeft de klankbordgroep aangegeven dat een woonblok van meer dan 2 aaneengesloten woningen en sociale woningbouw in Hertme niet passend en niet gewenst is. Doordat de gevraagde eisen en wensenlijst niet wordt teruggevonden in het voorontwerpbestemmingsplan heeft men het gevoel gekregen niet volwaardig gekend te worden in het hele proces.

Voor het overige wordt gesteld dat:

- 1) Bouwen voor starters, particulier opdrachtgeverschap en een kavelgrootte van 300 tot 400m², waarbij ook een enkele kavel van 500m² en 300m² tot de mogelijkheden behoort.
- 2) De huidige bomenrijen aan weerszijden van de Hertmerdwarsweg mogen niet worden opgeofferd voor parkeerplaatsen.
- 3) Maximale goothoogte van de nieuw te bouwen woningen aan weerszijden van de Hertmerdwarsweg mag maximaal 3 meter zijn.
- 4) Start woningbouw op het plandeel dat ten noordwesten van de Hertmerdwarsweg ligt.
- 5) Rondom het totale bouwplan een hakhoutwal van 3 tot 4 meter, die ook als zodanig wordt vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan.



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

- 6) De doorgang langs de voorkant van de woning aan de Hertmerdwarsweg 31 mag alleen geschikt zijn voor wandelaars en fietsers.
- 7) In het plandeel zuidoost ontbreekt de ontsluitingsweg op de Hertmerdwarsweg (halverwege het plandeel).
- 8) Het realiseren van aaneengesloten bebouwing mag niet mogelijk zijn. Alleen vrijstaand of twee onder één kap behoort tot de mogelijkheden.
- 9) De hakhoutwal naast de bestaande woning aan de Hertmerdwarsweg 31 ontbreekt.
- 10) De heer Veurman is van mening dat een fundamentele onderbouwing van de noodzaak tot uitbreiding van de woonbebouwing in Hertme ontbreekt. Er worden daarbij twijfels geplaatst bij de kwaliteit van het in december uitgezette woonwensenonderzoek onder de bewoners in Hertme.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders

Er heeft veel overleg plaatsgevonden tussen de klankbordgroep en de gemeente Borne over de mogelijke invulling van de ontwikkellocatie. Uiteindelijk zijn er door de SGH een aantal opmerkingen gegeven waarover, volgens de SGH en de klankbordgroep, door de gemeente niet voldoende is gecommuniceerd met betrekking tot de vertaling van deze opmerkingen in het bestemmingsplan. Het is geenszins de bedoeling van de gemeente om iemand het gevoel te geven dat zij niet serieus genomen wordt. Juist in dit proces is de input van de klankbordgroep van groot belang geweest. Helaas heeft de vertaling van de input van de klankbordgroep naar het voorontwerpbestemmingsplan niet voldaan aan de verwachting van de klankbordgroep. Deze vertaling is op 20 maart 2017 in een gesprek aan de klankbordgroep toegelicht. Hierin is tevens de beantwoording van de inspraakreactie aan de orde geweest. Dit heeft geleid tot het ontwerpbestemmingsplan zoals dat nu voorligt.

1) Afmeting kavels

De grootte van kavels is nu nog niet bekend. De gemeente heeft geen kant en klare verkavelingstekening. Aan de hand van de situering van bouwblokken is wel ongeveer aan te geven hoe de verkaveling er uit zal zien. Echter, de grootte van de kavels wordt in overleg tussen de gemeente en optanten besproken.

2) Bomenrij Hertmerdwarsweg

De bomenrij aan weerszijden van de Hertmerdwarsweg zullen behouden blijven.

3) Goothoogte op 3 meter

Gevraagd wordt om de goothoogte op 3 meter te houden. In het voorontwerpbestemmingsplan Hertme-Zenderen hebben wij een ruimere goothoogte dan 3 meter opgenomen om daarmee ruime keuzemogelijkheden aan toekomstige bewoners te kunnen bieden. Echter, omdat veel inspraakreacties gericht waren tegen die ruimere goothoogte is de goothoogte opnieuw beoordeeld. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het verlagen van de goothoogte naar 3 meter geen probleem. De kleinschaligheid en de zachte overgang naar het buitengebied blijft daarmee gewaarborgd. De intentie van deze ontwikkellocatie is ook het bieden van een woonomgeving die aansluit bij de aanwezige omgeving, namelijk het buitengebied en de kleinschaligheid van het dorp Hertme, maar die zeker ook aansluit bij de wensen van de (toekomstige) bewoners van Hertme. Het plan is een 'uitstulping' aan het dorp Hertme, liggend in het buitengebied. Vanuit deze gedachte is laagbouw gewenst zodat dit een zachte overgang met het buitengebied vormt. Vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit was er destijds voor gekozen om de bebouwing langs de toegangsweg (Hertmerdwarsweg) iets prominenter aanwezig te laten zijn en aan te sluiten bij de aanwezige bebouwing, vandaar de goothoogte van 6 meter. Door de goothoogte nu op 3 meter te leggen wordt meer gewicht gegeven aan de zachte overgang met het buitengebied.



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

Kijkend naar de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt, mogen de woningen die gelegen zijn aan de westzijde van het dorp, een goothoogte van 3 meter hebben en de woningen ten oosten van het dorp mogen woningen opgericht worden met een goothoogte van 6 meter. Feitelijk is er een diversiteit aan goothoogten in Hertme aanwezig. Ook vanuit dit oogpunt bekeken zijn er geen bezwaren om de maximale goothoogte op 3 meter te leggen in het plan.

Gezien de bovenstaande motivering maar vooral door de wens vanuit de bevolking van Hertme, is het opnemen van een maximale goothoogte van 3 meter, voor het gehele plangebied, aanvaardbaar.

4) Start woningbouw aan linkerzijde

In het gesprek op 20 maart 2017 met de SGH is voorgesteld om te onderzoeken of het splitsen van de ontwikkellocatie een positieve bijdragen kan leveren in verband met de discussie omtrent de woningbouwaantallen. Het is een mogelijkheid om te sturen op woningbouwaantallen via het bestemmingsplan. De SGH heeft aangegeven de voorkeur geven aan het splitsen van het plangebied waarmee vervolgens gestuurd kan worden op de mate van kaveluitgifte. Men wil dan graag starten met de uitwerking van de gronden aan de linker zijde en vervolgens als de uitgifte goed loopt verder te gaan met het tweede deel aan de rechter zijde. De gemeente zal op verzoek van de SGH hen informeren op het moment dat de uitwerking voor het tweede deel wordt opgestart. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de linkerzijde van het plangebied direct bestemd en heeft de rechterzijde van het plangebied de bestemming Agrarisch met waarden en een aanduiding wijzigingsbevoegdheid gekregen. De bestemming Agrarisch met waarden komt uit het bestemmingsplan voor het Buitengebied. De ontwikkellocatie ligt namelijk nog in dat bestemmingsplan. Voor wat betreft de rechterzijde van het plangebied wordt dan ook de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd aan de vigerende bestemming Agrarisch met waarden.

5) Hakhout

Rondom het plangebied zal een zone van 3 meter als 'Groen' bestemd worden. Binnen deze bestemming kunnen geen bijgebouwen en ook geen 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' worden opgericht. Hierin zal door de gemeente het zogenaamde hakhout worden gepland. Vervolgens wordt deze grond verkocht aan de eigenaar bij de desbetreffende kavel. Bij de kavelverkoop zullen de kopers door middel van een kwalitatieve verplichting de verplichting hebben om het perceel te onderhouden en in stand te houden. Wij verwachten hiermee bebouwing te voorkomen en een groene zone te creëren. Tevens is er in artikel 12.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat uitvoering gegeven moet worden aan de aanleg en de instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals deze zijn opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan die als bijlage is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Hertme, Roskam Landen.

6) Doorgang bij Hertmerdwarsweg 31

De doorgang bij de woning aan de Hertmerdwarsweg 31 zal geen doorgang worden voor auto's en vrachtwagens. Het wordt een doorgang voor voetgangers en fietsers.

7) Ontsluitingsweg op verbeelding

De ontsluitingsweg die in het bouwblok Wonen aan de oostzijde van het plan in eerdere schetsen is aangegeven en waarover vanuit de gemeente ook geen twijfel bestaat dat deze weg uiteindelijke aangelegd zou moeten worden, is niet op de Verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. De mogelijkheid om een ontsluitingsweg binnen de bestemming Wonen te realiseren is wel in de Regels van het bestemmingsplan opgenomen. Reden hiervoor is dat de verkaveling van het gebied nog niet bekend is. Hierdoor is de exacte locatie van de ontsluitingsweg ook niet bekend. Omdat in het ontwerpbestemmingsplan Hertme, Roskam Landen het oostelijk deel een aanduiding met wijzigingsbevoegdheid krijgt, is de exacte locatie van deze weg



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

nu niet van belang. In de regels voor de wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geboden om een weg op te nemen. Bij de wijzigingsprocedure voor het oostelijk deel zal de exacte locatie van de weg opgenomen worden.

8) Geen aaneengesloten bebouwing

De heer Veurman geeft aan niet in te kunnen stemmen met aaneengesloten bebouwing in het oostelijk deel van het plan. Hierover het volgende.

In het voorontwerp Hertme-Zenderen heeft het oostelijk deel van het plan de bestemming Wonen met aanduiding 'vrijstaand', 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneengebouwd'. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Hertme, Roskam Landen zal het oostelijk deel de bestemming Agrarisch met waarden krijgen waarbij in de regels een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen is opgenomen.

De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk dat aaneengebouwde woningen alleen in het oostelijk deel van de gehele ontwikkellocatie Roskam Landen mogelijk zijn. Reden om aaneengebouwde woningen op te nemen is dat wij een zo breed mogelijke bestemming willen opnemen om zo te kunnen voorzien in de vraag vanuit de markt. Ook vanuit de bevolkingsopbouw in Hertme hebben wij destijds de inschatting gemaakt dat er vraag zou kunnen zijn naar aaneengebouwde woningen voor mogelijk senioren ofwel starters. Deze inschatting is bevestigd door het woningbehoefte onderzoek dat in 2016 is uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er vraag is naar diversiteit. Er wordt vanuit de bevolking van Hertme gevraagd naar huisvesting voor senioren, starters en doorstromers met kinderen. Volgens de enquête is aangegeven dat er vraag is naar huur- en koopwoningen, naar vrijstaande woningen en bouwen in collectief opdrachtgeverschap (vaak rijwoningen). Het opnemen van deze ruime bestemming geeft daarmee invulling aan de conclusie van het woningbehoefte onderzoek. Daarbij wordt opgemerkt dat er geen verplichting ligt om deze aanduiding ook in te vullen. Binnen de wijzigingsbevoegdheid worden ook vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen mogelijk gemaakt.

9) De hakhoutwal naast de bestaande woning aan de Hertmerdwarsweg 31 ontbreekt.

Tussen de woning aan de Hertmerdwarsweg 31 en de eerstvolgende kavel op de ontwikkellocatie zal een groenstrook van 3 meter breed opgenomen worden. Hierin wordt een hakhoutwal en een sloot gerealiseerd.

10) Onderzoek woningbehoefte

Wij twijfelen niet aan de kwaliteit van het door I&O Research uitgezette onderzoek naar de woningbehoefte in Hertme. Het onderzoek heeft een respons van 30% opgeleverd. Dit is voldoende representatief voor de kom van Hertme om de conclusies uit het onderzoek over te nemen.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie aangepast.

7.

Naam: dhr. Ir. B. A.A. Monnik
Adres: Hertmerdwarsweg 15
Postcode en woonplaats: 7626 LX Hertme
Datum: 22 december 2015
Nummer: 15ink11689

Samenvatting inhoud:

De heer Monnik wil graag een kavel op de geplande uitleglocatie Roskam Landen. Zijn woonwensen voor wat betreft het type woning is bij de gemeente bekend. Na ter inzage ligging van het voorontwerpbestemmingsplan



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

(met een beknopte welstandsparagraaf) heeft de heer Monnink een gesprek gehad met de stadsbouwmeester. De uitkomst van dit gesprek beoordeeld de heer Monnink als onvoorzien en niet acceptabel. De geplande woning van de heer Monnink kan niet landschappelijk worden ingepast omdat deze in strijd is met de welstandsparagraaf. Met name de schildkap en detaillering blijken een probleem en niet inpasbaar. De heer Monnink is van mening dat de te bouwen woning zeer fraai inpasbaar in de dorpsrand is (zachte overgang naar buitengebied, lage goothoogte, fraaie afwerking, mooie entree van dorp als zijnde nieuwe dorpsrand, ruimere kavel waardoor ruime opzet passend bij dorpskern). De opgestelde welstandsparagraaf zou geen recht doen aan de huidige bebouwing en woonwensen van aspirant-kopers. Tevens wordt verwezen naar de diversiteit van bebouwing in de kern en vlak daar buiten. De huidige welstandsparagraaf zou de mogelijkheden voor woningen voor starters en senioren ernstig beperken. De heer Monnink wil graag antwoord op de volgende vragen:

- 1) In welk stadium was bekend welke welstandseisen gehanteerd zouden worden, en op welke wijze is dit gecommuniceerd;
- 2) Is het concept beeldkwaliteitsplan voor inzage beschikbaar;
- 3) Welke instanties/personen zijn betrokken bij de totstandkoming van de welstandsparagraaf;
- 4) Wat is hierin de rol van de klakbordgroep/bewoners/aspirant-kopers geweest;
- 5) Welke mogelijkheden zijn er om de welstandsparagraaf wel aan te passen aan wensen van omwonenden en aspirant-kopers.

Mogelijk zou de onlangs in de gemeenteraad besproken overgangsregeling in de woonvisie de voor de gemeente benodigde mogelijkheden voor uitvoering van een toleranter en flexibeler welstandsbeleid dat meer in lijn is met de in Hertme reeds aanwezige bebouwing.

De heer Monnink is van mening dat de huidige welstandsparagraaf onvoldoende en te kritisch is, daar omwonenden en aspirant-kopers onvoldoende ruimte hebben om prettig in hun omgeving te wonen/hun gewenste woning te kunnen bouwen.

Verzocht wordt om de welstandsparagraaf en beeldkwaliteitsplan in heroverweging nemen.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

De nieuwe woonlocatie Roskam Landen aan de Hertmerdwarsweg ligt buiten de min of meer rechte bestaande bebouwinglijn van de rand van het dorp. Aan drie zijden grenst de locatie aan het groene buitengebied. In het ruimtelijke plan voor de Roskam Landen is qua karakter rekening gehouden met de invloed die de bebouwing heeft op het omliggende buitengebied, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bebouwing geen stenige rand van het dorp vormt, maar een zachte overgang creëert van dorp naar buitengebied. Tegelijkertijd is de nieuwe woonlocatie de noordoostelijke toegang van het dorp. Om tot een zachte overgang met het buitengebied te komen is gekozen voor een ingetogen karakter van de woningen. Dit is vertaald naar criteria die aansturen op een eenvoudige hoofdvorm en rustige kleuren zodat er weinig contrast ontstaat met de landelijke omgeving. In de Welstandsnota van de gemeente Borne is de categorie *G.6.3. Kampenlandschap* aan het te ontwikkelen gebied toegewezen. Vanuit de karakteristiek van deze categorie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld met aanvullende eisen die concreet richting geven aan-, en mogelijkheid bieden tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Op 8 mei heeft een gesprek plaatsgevonden met de heer Monnink. Toegelicht is waarom gekozen is om aan te sluiten bij de welstandseisen die gelden voor het buitengebied. Tevens is het concept bouwplan van de heer Monnink daarbij besproken. Uiteindelijk heeft de heer Monnink nog een tweede optie voorgelegd. De stadsbouwmeester heeft dit plan getoetst aan het beeldkwaliteitsplan zoals dat moet gaan gelden voor de ontwikkellocatie Roskam Landen. Geconcludeerd is dat deze optie past binnen het beeldkwaliteitsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan hoeft naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast te worden.



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

8.

Naam: dhr. Ir. B. A.A. Monnik

Adres: Hertmerdwarsweg 15

Postcode en woonplaats: 7626 LX Hertme

Datum: 10 januari 2016

Nummer: 16ink00211

Deze inspraakreactie sluit aan op de hiervoor beschreven inspraakreactie van de heer Monnik (datum 22 december 2015, kenmerk 15ink11689). Hier verwijzen wij dan ook naar. Voor het overige wordt de inspraakreactie hieronder samengevat en beantwoord.

Samenvatting inhoud:

Verzocht wordt de welstandsparagraaf te heroverwegen en af te stemmen op de gewenste situatie passend bij de woonwensen en aanwezig woningaanbod in de kom van Hertme. Een ruimhartiger welstandsparagraaf vervult een betere functie om tot een evenwichtiger en passend woningaanbod in de kom van Hertme te komen. Enkele voorstellen zijn bij de inspraakreactie bijgevoegd (kenmerk 16bij00097). De reeds aanwezige bebouwing waarbij de laatste nieuwbouw aan de Kolk- en Haarlanden met al haar aanwezige rijke en gedetailleerde afwerking in de vorm van schildkappen, wolfskappen, dakkapellen, knipvoegen en gebiedseigen kenmerken, als voorbeeld dient, zou een uitgangspunt kunnen zijn.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

Zie beantwoording onder punt 7.

Het ontwerpbestemmingsplan hoeft naar aanleiding van deze inspraakreactie **niet** aangepast te worden.

9.

Naam: dhr. G. Ten Tusscher

Adres: Lage Weide 26

Postcode en woonplaats: 7626 LZ Hertme

Datum: 11 januari 2016

Nummer: 16ink00247

Samenvatting inhoud:

Verzocht wordt om het uitbreidingsplan Roskam Landen in Hertme als volgt aan te passen:

1. Geen aanduiding 'aeg' opnemen;
2. De goothoogte verlagen van 4,5 en 6 naar 3 meter;
3. De ontsluitingsweg in het plangebied aan de rechterzijde van de Hertmerdwarsweg opnemen;
4. De openbare groenstrook van 3 meter rondom de kavels aan te merken als hakhout;
5. De groenstrook bij huisnummer 31 moet 2 meter bedragen en moet als zodanig aangegeven worden op de verbeelding.

Reactie van het college van burgemeester en wethouders:

1) Geen aaneengesloten bebouwing

De heer ten Tusscher geeft aan niet in te kunnen stemmen met aaneengesloten bebouwing in het oostelijk deel van het plan. Hierover het volgende.



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

In het voorontwerp Hertme-Zenderen heeft het oostelijk deel van het plan de bestemming Wonen met aanduiding 'vrijstaand', 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneengebouwd'. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Hertme, Roskam Landen zal het oostelijk deel de bestemming Agrarisch met waarden krijgen waarbij in de regels een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen is opgenomen.

De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk dat aaneengebouwde woningen alleen in het oostelijk deel van de gehele ontwikkellocatie Roskam Landen mogelijk zijn. Reden om aaneengebouwde woningen op te nemen is dat wij een zo breed mogelijke bestemming willen opnemen om zo te kunnen voorzien in de vraag vanuit de markt. Ook vanuit de bevolkingsopbouw in Hertme hebben wij destijds de inschatting gemaakt dat er vraag zou kunnen zijn naar aaneengebouwde woningen voor mogelijk senioren ofwel starters. Deze inschatting is bevestigd door het woningbehoefte onderzoek dat in 2016 is uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er vraag is naar diversiteit. Er wordt vanuit de bevolking van Hertme gevraagd naar huisvesting voor senioren, starters en doorstromers met kinderen. Volgens de enquête is aangegeven dat er vraag is naar huur- en koopwoningen, naar vrijstaande woningen en bouwen in collectief opdrachtgeverschap (vaak rijwoningen). Het opnemen van deze ruime bestemming geeft daarmee invulling aan de conclusie van het woningbehoefte onderzoek. Daarbij wordt opgemerkt dat er geen verplichting ligt om deze aanduiding ook in te vullen. Binnen de wijzigingsbevoegdheid worden ook vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen mogelijk gemaakt.

2) Goothoogte op 3 meter

Gevraagd wordt om de goothoogte op 3 meter te houden. In het voorontwerpbestemmingsplan Hertme-Zenderen hebben wij een ruimere goothoogte dan 3 meter opgenomen om daarmee ruime keuzemogelijkheden aan toekomstige bewoners te kunnen bieden. Echter, omdat veel inspraakreacties gericht waren tegen die ruimere goothoogte is de goothoogte opnieuw beoordeeld. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het verlagen van de goothoogte naar 3 meter geen probleem. De kleinschaligheid en de zachte overgang naar het buitengebied blijft daarmee gewaarborgd. De intentie van deze ontwikkellocatie is ook het bieden van een woonomgeving die aansluit bij de aanwezige omgeving, namelijk het buitengebied en de kleinschaligheid van het dorp Hertme, maar die zeker ook aansluit bij de wensen van de (toekomstige) bewoners van Hertme. Het plan is een 'uitstulping' aan het dorp Hertme, liggend in het buitengebied. Vanuit deze gedachte is laagbouw gewenst zodat dit een zachte overgang met het buitengebied vormt. Vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit was er destijds voor gekozen om de bebouwing langs de toegangsweg (Hertmerdwarsweg) iets prominenter aanwezig te laten zijn en aan te sluiten bij de aanwezige bebouwing, vandaar de goothoogte van 6 meter. Door de goothoogte nu op 3 meter te leggen wordt meer gewicht gegeven aan de zachte overgang met het buitengebied.

Kijkend naar de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt, mogen de woningen die gelegen zijn aan de westzijde van het dorp, een goothoogte van 3 meter hebben en de woningen ten oosten van het dorp mogen woningen opgericht worden met een goothoogte van 6 meter. Feitelijk is er een diversiteit aan goothoogten in Hertme aanwezig. Ook vanuit dit oogpunt bekeken zijn er geen bezwaren om de maximale goothoogte op 3 meter te leggen in het plan.

Gezien de bovenstaande motivering maar vooral door de wens vanuit de bevolking van Hertme, is het opnemen van een maximale goothoogte van 3 meter, voor het gehele plangebied, aanvaardbaar.

3) Ontsluitingsweg op verbeelding

De ontsluitingsweg die in het bouwblok Wonen aan de oostzijde van het plan in eerdere schetsen is aangegeven en waarover vanuit de gemeente ook geen twijfel bestaat dat deze weg uiteindelijke aangelegd zou moeten worden, is niet op de Verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. De mogelijkheid om een



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

ontsluitingsweg binnen de bestemming Wonen te realiseren is wel in de Regels van het bestemmingsplan opgenomen. Reden hiervoor is dat de verkaveling van het gebied nog niet bekend is. Hierdoor is de exacte locatie van de ontsluitingsweg ook niet bekend. Omdat in het ontwerpbestemmingsplan Hertme, Roskam Landen het oostelijk deel een aanduiding met wijzigingsbevoegdheid krijgt, is de exacte locatie van deze weg nu niet van belang. In de regels voor de wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geboden om een weg op te nemen. Bij de wijzigingsprocedure voor het oostelijk deel zal de exacte locatie van de weg opgenomen worden.

4) Hakhout

Rondom het plangebied zal een zone van 3 meter als 'Groen' bestemd worden. Binnen deze bestemming kunnen geen bijgebouwen en ook geen 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' worden opgericht. Hierin zal door de gemeente het zogenaamde hakhout worden gepland. Vervolgens wordt deze grond verkocht aan de eigenaar bij de desbetreffende kavel. Bij de kavelverkoop zullen de kopers door middel van een kwalitatieve verplichting de verplichting hebben om het perceel te onderhouden en in stand te houden. Wij verwachten hiermee bebouwing te voorkomen en een groene zone te creëren. Tevens is er in artikel 12.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat uitvoering gegeven moet worden aan de aanleg en de instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals deze zijn opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan die als bijlage is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Hertme, Roskam Landen.

5) De hakhoutwal naast de bestaande woning aan de Hertmerdwarsweg 31 ontbreekt.

Tussen de woning aan de Hertmerdwarsweg 31 en de eerstvolgende kavel op de ontwikkellocatie zal een groenstrook van 3 meter breed opgenomen worden. Hierin wordt een hakhoutwal en een sloot gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie aangepast.