



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

Nummer: 17INT02265

### **ZIENSWIJZENNOTA ONTWERPBESTEMMINGSPLAN HERTME, ROSKAM LANDEN**

#### **Algemeen**

In voorliggende zienswijzennota wordt ingegaan op de vier zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Hertme, Roskam Landen 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), de gemeentelijke website [www.borne.nl](http://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 hebben gebruik gemaakt:

- A. Waterschap Vechtstromen, registratienummer 17ink09305;
- B. Stichting Gemeenschapsbelangen Hertme en de Klankbordgroep Woningbouw Hertme, registratienummer 17ink09496;
- C. De heer P.H. Veurman en 9 anderen, Hertmerdwarsweg, registratienummer 17ink09610;
- D. De heer R.G.J. Schepers, Lage Weide 30, registratienummer 17ink09648.

#### **A. Waterschap Vechtstromen**

##### **Ontvankelijkheid**

De zienswijze van het Waterschap Vechtstromen is binnengekomen op 1 augustus 2017 bij de gemeente Borne. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

##### **Gronden van zienswijze**

1. In hoofdstuk 3.4.6 van de Toelichting wordt het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2011-2016 genoemd. Er is echter een nieuw GRP 2017-2021.
2. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.6 Watertoets. Voor de bepaling van het grondwaterpeil is uitgegaan van de meetresultaten in een peilbuis gedurende een relatief korte periode. Normaliter wordt voor de bepaling van een betrouwbare Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) gemeten over een periode van 8 jaar. Is er op basis van de nu beschikbare gegevens voldoende zekerheid om het bouwpeil vast te stellen?
3. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.6 Watertoets. Er wordt gesteld dat het Waterschap adviseert het vloerpeil 30 cm boven maaiveld te leggen, dit moet zijn 30 cm boven de wegverharding.
4. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.6 Watertoets. Ten aanzien van het vasthouden en bergen van hemelwater wordt gesteld dat het hemelwater tot 'een bepaalde hoeveelheid' binnen de plangrens dient te worden opgevangen en geborgen. De afgesproken bergingsnorm voor uitbreidingsplannen is 40 mm, deze wordt ook in het nieuwe GRP van Borne genoemd. Geadviseerd wordt deze hoeveelheid op te nemen in het vast te stellen plan.

##### **Reactie op gronden van de zienswijze**

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

1. In hoofdstuk 3.4.6 van de Toelichting zullen de jaartallen dien conform aangepast worden.



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

2. In zijn algemeenheid wordt gestreefd naar een periode van 8 jaar voor grondwaterpeilmetingen. Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen wij dit echter niet altijd nastreven, omdat de periode van start voorbereiding van de ontwikkeling tot het opstellen van het bestemmingsplan relatief korter is dan de normaal gehanteerde periode voor de peil metingen. Daarom kan het zijn dat voor een nieuwe ontwikkeling sprake is van een relatief korte periode om het grondwaterpeil te meten. In dit geval is niet alleen gekeken naar de plaatselijke grondwaterniveaus, maar wordt ook gelet op het bouwpeil van de omliggende bestaande bebouwing. Daarom zijn wij van mening dat er genoeg gegevens bekend zijn om het bouwpeil vast te stellen.
3. In hoofdstuk 5.6 zal het woord 'maaiveld' worden vervangen door 'de wegverharding'.
4. In hoofdstuk 5.6 zal de tekst 'een bepaalde hoeveelheid' worden vervangen door '40 mm'.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

- In hoofdstuk 3.4.6 van de Toelichting zullen de jaartallen aangepast worden in: GRP 2017-2021;
- In hoofdstuk 5.6 zal het woord 'maaiveld' worden vervangen door 'de wegverharding'.
- In hoofdstuk 5.6 zal de tekst 'een bepaalde hoeveelheid' worden vervangen door '40 mm'.

### **B. Stichting Gemeenschapsbelangen Hertme en Klankbordgroep Woningbouw Hertme**

#### **Ontvankelijkheid**

De zienswijze is binnengekomen bij de gemeente Borne op 7 augustus 2017. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

#### **Gronden van de zienswijze**

In de zienswijze worden de volgende gronden aangegeven:

1. Figuur 4.1 geeft geen voetpad aan ter plaatse van de woning aan de Hertmerdwarsweg 31. Verzocht wordt dit aan te passen.
2. Verzocht wordt om vanuit landschappelijk oogpunt geen aaneen gebouwde woningen mogelijk te maken op het oostelijk deel van het plangebied. Mede omdat uit de enquête woningbehoefte Hertme ook niet gebleken is dat er behoefte is aan aaneen gebouwde woningen. Tevens wordt aangegeven dat de actuele enquête niet opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan.
3. In de toelichting is onder 4.1 in de derde alinea en in artikel 7 van de regels aangegeven dat in het westelijke gedeelte van het plangebied enkel vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd.
4. In de toelichting is onder 4.1 in de derde alinea aangegeven dat een goothoogte van maximaal 3 meter is toegestaan. Bij nader inzien wenst de stichting uit praktisch oogpunt graag 3,5 meter opgenomen te zien in het bestemmingsplan.
5. Verzocht wordt rekening te houden met de realisatie van 0,7 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied.
6. In het ontwerpbestemmingsplan Hertme zijn de drie groenplantsoenen aangeduid als 'V-V', deze dienen groen te blijven.

#### **Reactie op gronden van zienswijze**

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

1. Op figuur 4.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan is het stedenbouwkundig ontwerp van het plangebied weergegeven. Ter hoogte van de woning aan de Hertmerdwarsweg 31 is de breedte van de straat zodanig dat men de indruk zou kunnen krijgen dat bijvoorbeeld auto's gebruik kunnen maken van dit weggedeelte. In eerdere gesprekken met de stichting is al aangegeven dat alleen voetgangers of gemotoriseerd verkeer met maximaal twee wielen gebruik zullen kunnen maken van het pad naast



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

- Hertmerdwarsweg 31. Figuur 4.1 is daarom zodanig aangepast dat voor dit pad een aanduiding ter hoogte van Hertmerdwarsweg 31 is opgenomen, dat aangeeft dat het voor dit weggedeelte niet wordt toegestaan dat doorgaand gemotoriseerd verkeer op meer dan twee wielen hiervan gebruik maakt.
2. Per abuis is de enquête uit 2011 als bijlage opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en niet het Rapport Woningbehoefte Hertme, demografische verkenning en enquête inwoners, februari 2016. Dit rapport zal bij het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen als bijlage 1 ter vervanging van de enquête uit 2011.
  3. Ten aanzien van het openhouden van de mogelijkheid tot het realiseren van de diverse woningtypen in het oostelijke gedeelte merken wij het volgende op. Voor het oostelijke gedeelte is de bestemming "Agrarisch met waarden" opgenomen met de gebiedsaanduiding "Wetgevingzone – wijzigingsgebied". Dit betekent dat op het moment dat de ontwikkeling van dit gedeelte van het plangebied wenselijk wordt geacht een procedure tot wijziging van de bestemming naar "Wonen" kan worden opgestart. Om invulling te kunnen geven aan de marktvraag die op het moment van opstellen van het wijzigingsplan bestaat, zijn wij genoodzaakt om alle opties open te houden voor de invulling van dit gedeelte van het plangebied.
  4. In de toelichting onder 4.1 en in artikel 7 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad de mogelijkheid om naast vrijstaande woningen tevens twee-aaneen gebouwde te kunnen realiseren niet opgenomen. Dit was in het voorontwerpbestemmingsplan wel opgenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit gecorrigeerd door de tekst onder 4.1 dienconform aan te passen. Tevens worden artikel 7 en de verbeelding aangepast, zodat niet alleen vrijstaande woningen maar ook twee-aaneen gebouwde woningen kunnen worden gerealiseerd in het westelijke gedeelte van het plangebied.
  5. Op verzoek van de Stichting Gemeenschapsbelangen Hertme hebben wij de goothoogte in het ontwerpbestemmingsplan verlaagd van 4,5 meter naar 3 meter. De Stichting geeft in haar zienswijze aan dat zij vanuit praktisch oogpunt de goothoogte liever op 3,5 meter wenst. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt maakt een goothoogte van 3 meter of 3,5 meter geen wezenlijk verschil. Wij passen daarom de goothoogte in de tekst van de toelichting, in artikel 7 van de regels en op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan aan naar 3,5 meter.
  6. Voor deze uitleglocatie gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW 317. Voor vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen geldt dat er per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Daarnaast moet in de openbare ruimte rekening gehouden worden met 0,7 parkeerplaats per woning. Dit zal in artikel 7 Wonen worden aangepast. Bij de uitvoering van de bouwplannen wordt hieraan getoetst.
  7. De opmerking over de bestemming van de drie plantsoenen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Hertme-Zenderen. Hiervoor had derhalve een zienswijze ingediend moeten worden tegen het ontwerpbestemmingsplan Hertme-Zenderen. In antwoord hierop kunnen wij echter aangeven dat de drie groenplantsoenen de bestemming 'Groen' hebben gekregen in het ontwerpbestemmingsplan Hertme-Zenderen.

### Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

- In figuur 4.1 van de toelichting wordt een aanduiding ter hoogte van huisnummer 31 opgenomen die aangeeft dat dit weggedeelte wordt afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer op meer dan twee wielen;
- Het Rapport Woningbehoefte Hertme, demografische verkenning en enquête inwoners, februari 2016 wordt als bijlage 1 bij het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen;
- De toelichting onder 4.1, artikel 7 van de regels en de verbeelding worden aangepast, zodat vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen kunnen worden gerealiseerd in het westelijke gedeelte van het plangebied;
- De goothoogte wordt in de tekst van de toelichting, in artikel 7 van de regels en op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan aangepast naar 3,5 meter.



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

- In artikel 7 van de regels wordt toegevoegd dat in de openbare ruimte rekening gehouden moet worden met 0,7 parkeerplaats per woning.

### C. De heer Veurman en 9 medeondertekenaars

#### Ontvankelijkheid

De zienswijze van de heer Veurman en 9 medeondertekenaars is binnengekomen op 10 augustus 2017 bij de gemeente Borne. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend. Voor de correspondentie is de heer Veurman aanspreekpunt.

#### Gronden van de zienswijze

1. Verzocht wordt om de mogelijkheid tot het bouwen van aaneen gebouwde woningen in het oostelijk deel van het plangebied te schrappen. Reden hiervoor is dat de conclusies zoals deze zijn verwoord in de enquête woningbehoefte niet overeenkomen met de beantwoording in de inspraakreactie. De beantwoording in deze de inspraaknota luid als volgt:  
*In het voorontwerp Hertme-Zenderen heeft het oostelijk deel van het plan de bestemming Wonen met aanduiding 'vrijstaand', 'aaneen gebouwd' en 'twee-aaneen gebouwd'. 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 aaneen gebouwde woningen alleen in het oostelijk deel van de gehele ontwikkellocatie Roskam Landen mogelijk zijn. Reden om aaneen gebouwde 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 aaneen gebouwde 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.*
2. Tevens is de zienswijze gebaseerd op hoofdstuk 4 van de planbeschrijving. Conclusie is dat als rekening gehouden wordt met de bestaande stedenbouwkundige structuur aaneen gebouwde bebouwing van meer dan twee woningen niet past bij de dorpsrand. In dit kader is vanuit landschappelijk oogpunt aaneengesloten bebouwing van meer dan twee woningen niet passend en onwenselijk, gezien de bestaande bebouwing aan de Hertmerdwarsweg en aan een deel van de Lage Weide.

#### Reactie op zienswijze

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

1. Per abuis is de enquête uit 2011 als bijlage opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en niet het Rapport Woningbehoefte Hertme, demografische verkenning en enquête inwoners, februari 2016. Dit rapport zal bij het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen als bijlage 1 ter vervanging van de enquête uit 2011. Hieruit vloeit dan ook voort dat de beantwoording die wij in de inspraaknota en onze brief van 5 juli 2017 (kenmerk 17uit07152) hebben opgenomen, overeenkomen met elkaar.  
Uit het Rapport Woningbehoefte Hertme, demografische verkenning en enquête inwoners, februari 2016 (als ook uit de enquête van 2011) blijkt dat er een vraag is naar diverse woningtypen. Voor het oostelijke gedeelte is de bestemming "Agrarisch met waarden" opgenomen met de gebiedsaanduiding



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

“Wetgevingzone – wijzigingsgebied”. Dit betekent dat op het moment dat de ontwikkeling van dit gedeelte van het plangebied wenselijk wordt geacht een procedure tot wijziging van de bestemming naar “Wonen” kan worden opgestart. Om invulling te kunnen geven aan de markt vraag die op het moment van opstellen van het wijzigingsplan bestaat, zijn wij genoodzaakt om nu alle opties open te houden voor de invulling van het oostelijk gedeelte van het plangebied.

2. Er wordt door deze ontwikkeling een nieuwe dorpsrand gecreëerd. Daarbij moet onderscheid gemaakt worden in een westelijk en oostelijk plandeel. Voor wat betreft het westelijk deel van het plangebied wordt gestreefd naar een wat ruimere opzet van de kavels waarbij enkel vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan. Daarentegen wordt, om tevens tegemoet te komen aan de conclusies van het Rapport Woningbehoefte Hertme, demografische verkenning en enquête inwoners, februari 2016, op het oostelijk plandeel de mogelijkheid opengehouden om aaneen gebouwde woningen te kunnen realiseren. Voor wat betreft de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid moet opgemerkt worden dat hiervoor een toetsing plaatsvindt op het moment dat gebruik gemaakt zal worden van de wijzigingsbevoegdheid.

### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

- Bijlage 1 wordt vervangen door het Rapport Woningbehoefte Hertme, demografische verkenning en enquête inwoners, februari 2016.

### **D. dhr. R.G.J. Schepers, Lage Weide 30**

#### **Ontvankelijkheid**

De zienswijze van de heer Schepers is binnengekomen op 11 augustus 2017 bij de gemeente Borne. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

#### **Gronden van zienswijzen**

1. Niet ingestemd kan worden met aaneen gebouwde bebouwing in het oostelijk deel van het plangebied. Uit het woningbouwonderzoek van 2016 blijkt niet dat met aaneen gebouwde bebouwing aan de vraag vanuit de markt wordt voorzien. Respondenten zoeken met name vrijstaande of twee- aaneen gebouwde bebouwing.
2. Verzocht wordt om de hakhoutwal in eigendom bij de gemeente te laten of te verkopen aan de eigenaar van het aangrenzende perceel (huidige bewoners).
3. Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit dat in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen is dat in het westelijk deel van het plangebied enkel vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Er dienen ook twee-aaneen gebouwde woningen mogelijk te kunnen worden gemaakt.

#### **Reactie op gronden van zienswijzen**

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

1. Uit het Rapport Woningbehoefte Hertme, demografische verkenning en enquête inwoners, februari 2016 blijkt dat er een vraag is naar diverse woningtypen. Respondenten zoeken inderdaad met name vrijstaande of twee- aaneen gebouwde bebouwing, maar ook blijkt er nog vraag te zijn naar aaneen gebouwde bebouwing.  
Om invulling te kunnen geven aan de markt vraag die op het moment van opstellen van het wijzigingsplan bestaat, zijn wij genoodzaakt om nu alle opties open te houden voor de invulling van het oostelijke gedeelte van het plangebied.



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

2. De hakhoutwal heeft in het bestemmingsplan de bestemming "Groen". Binnen de bestemming "Groen" mogen geen bouwwerken opgericht worden. Mocht onverhoopt in de toekomst sprake zijn van strijdigheid met de regels van het bestemmingsplan, dan kunnen wij handhavend optreden.  
Daarnaast zal privaatrechtelijk met de toekomstige grondeigenaren een overeenkomst voor instandhouding van de hakhoutwal worden gesloten. Hiermee wordt via publiekrechtelijke en privaatrechtelijke weg geregeld dat de hakhoutwal conform de doelstelling behouden blijft. Wij zien geen noodzaak om de hakhoutwal in eigendom te houden.
3. In het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad de mogelijkheid om naast vrijstaande woningen tevens twee-aaneen gebouwde woningen te kunnen realiseren niet opgenomen. Dit was in het voorontwerpbestemmingsplan wel opgenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt dit gecorrigeerd door de toelichting, de regels en de verbeelding aan te passen, zodat niet alleen vrijstaande woningen maar ook twee-aaneen gebouwde woningen kunnen worden gerealiseerd in het westelijke deel van het plangebied.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

- In de toelichting, regels en op de verbeelding wordt in het westelijk deel van het plangebied opgenomen dat ook twee- aaneen gebouwde woningen gerealiseerd kunnen worden.