



## BIJLAGE 11

Inspraakverslag voorontwerp

## **Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg- Heure)”**

Het voorontwerpbestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)” dat voorziet in de bouw van 12 woningen op de locatie hoek Barchemseweg-Heure heeft van 2 tot en met 15 november 2023 ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is op 1 november 2023 bekendgemaakt via een publicatie in het “Berkelbericht”, gemeentelijk katern bij het huis-aan-huisblad “Achterhoek Nieuws” en het “Gemeenteblad”.

### **Publicatie:**

#### Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Barchemseweg-Heure in Borculo

Voor de locatie hoek Barchemseweg-Heure in Borculo geldt het bestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011”. In dit bestemmingsplan staat dat het gebied mag worden gebruikt voor groenvoorzieningen. Daarnaast mag een groot deel van het gebied onder voorwaarden gewijzigd worden in een woonbestemming.

De gemeente is van plan om dit aan te passen. Door een herziening van het geldende bestemmingsplan wordt het mogelijk om in dit gebied 12 woningen te bouwen. Het plan is om 2 vrijstaande woningen en 10 twee-onder-een-kapwoningen, waarvan 4 levensloopbestendige woningen, te realiseren. Hiervoor is het voorontwerpbestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011,herziening 2023-2 (Barchemseweg-Heure)” gemaakt.

#### Inzage

Het voorontwerpbestemmingsplan met de bijlagen ligt ter inzage van 2 tot en met 15 november 2023 in het gemeentehuis, Marktstraat 1 in Borculo. Deze publicatie, het voorontwerpbestemmingsplan en de bijlagen kunt u ook vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke website [www.gemeenteberkelland.nl](http://www.gemeenteberkelland.nl) onder ‘ruimtelijke plannen’. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.1859.BPBCL20230008-0001.

De gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan ook toegezonden aan overheden en instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

#### Inspraakreactie

Binnen de termijn van ter inzagelegging kan iedereen zijn mening geven over het voorontwerpbestemmingsplan. Dit heet het indienen van een inspraakreactie. U kunt schriftelijk reacties indienen door een brief te sturen naar burgemeester en wethouders van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA in Borculo. Voor het indienen van een mondelinge reactie kunt u contact opnemen met de gemeente, telefoon 0545-250 250.

Binnen de termijn van ter inzage legging zijn 3 schriftelijke reacties ingediend.

## Beoordeling van de reacties

Hieronder zijn de inspraakreacties kort samengevat, beoordeeld en is beschreven of het ontwerp hierdoor is aangepast.

### Indiener 1

#### Samenvatting en beoordeling

##### 1.1. Veiligheid

Indieneren vrezen dat er met het realiseren van 4 nieuwe uitritten op de Heure 'een landbouwweg' een onveilige situatie ontstaat. Men is van mening, dat de Heure niet is ingericht op het extra verkeer dat er komt (aannee van ca. 24 auto's extra en het nodige fiets- en wandelverkeer). En door het realiseren van een nieuw aan te leggen fietspad ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg (langs het zijperceel van de te bouwen woning De Rentmeester 2) worden er in totaal 5 nieuwe ontsluitingspunten gecreëerd. Dit vindt men te veel en zorgt voor een onveilige situatie. Ook vindt men, dat de veiligheid in het geding komt door 2 drukke kruisingen achter elkaar (Barchemseweg/ de Leenkamer en Barchemseweg/de Heure). Men wil het nieuwbouwplan laten ontsluiten via de Barchemseweg.

#### Reactie:

*Er is geen sprake van 4 nieuwe uitritten. Het nieuwe plan wordt op de Heure aangesloten met één weg het plan in, en met één weg het plan uit. Op het plan zelf wordt éénrichtingsverkeer ingesteld. Komende vanaf de Barchemseweg is de eerste weg de inrit van het plan, de tweede weg is de uitrit van het plan en daarna worden twee ontsluitingen van twee individuele levensloopbestendige woningen aangelegd. In verband met het extra verkeer van de nieuwe woningen wordt de Heure opnieuw ingericht. De breedte van de Heure wordt aangepast en ook de aansluiting op de Barchemseweg wordt aangepast.*

*Wij leggen geen fietspad ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg aan. Naast de nog onbebouwde kavel komt een voetpad dat wordt doorgetrokken naar de Heure. Er zijn diverse varianten van ontsluitingen van het plan ontworpen. Ook een aantal waarbij het plan direct op de Barchemseweg ontsloot. Van de verschillende varianten bleek de nu gekozen variant de beste. Dit onder voorwaarde van herinrichting van de Heure en aanpassing van de aansluiting op de Barchemseweg. Ook de bushalte wordt hiervoor verplaatst. Bovendien is het hele gebied een 30 km/uur gebied. Dit is een verblijfszone waar wonen centraal staat. Dit betekent, dat het verkeer zich aan moet passen aan de omgeving. Ook als er aansluitingen en inritten zijn.*

##### 1.2. Bomen/groen

Het uitzicht vanaf De Rentmeester omvat momenteel het uitzicht over weiland en bos. Graag deze "groene" sfeer behouden. Denk hierbij aan het in stand houden van de sloten een geen bomenkap aan de Heure.

#### Reactie:

*Op dit moment bestaat het plangebied voornamelijk uit bomen en houtopslag. Er vindt geen onderhoud plaats en de locatie is dicht begroeid met braamstruweel, hazelnoot, eik en sporkehout. Het nieuwe plan kent een groene opzet met ruimte voor water en klimaatadaptie. Sloten blijven gehandhaafd en er wordt een wadi aangelegd. Daarnaast wordt het kappen van bomen zoveel mogelijk beperkt.*

*Dat de locatie al die jaren onbebouwd is gebleven, is een gegeven dat door verschillende oorzaken zo is. Overigens lag het wel in de lijn der verwachtingen dat deze (inbreidings)locatie een keer bebouwd zou worden. Op dit moment is de behoefte aan woningen in Borculo groot. Dergelijke locaties binnen bebouwd gebied komen dan als eerste in beeld om te worden ingevuld. Bovendien heeft niemand een recht op "eeuwig vrij uitzicht". Het is in een woonwijk heel gebruikelijk dat een woning*

*zowel aan de voorzijde op andere woningen of bebouwing uitkijkt als ook aan de achterzijde. Binnen de bebouwde kom heeft vrijwel iedereen te maken met een beperking van uitzicht en privacy, omdat de bebouwing in een woonwijk nu eenmaal dicht op elkaar is geplaatst.*

### 1.3. Overlast koplampen auto's

Indieners zijn van mening dat met name de 2 ontsluitingspunten van de genoemde "nieuwe ontsluitingsweg" er voor gaan zorgen dat de koplampen van auto's bij de nieuwe woningen aan De Rentmeester naar binnen schijnen. Dit baart hen zorgen en is voor hen niet wenselijk.

#### Reactie:

*Zoals hiervoor onder 1.1 vermeld wordt het plan op de Heure aangesloten met één weg het plan in, en met één weg het plan uit. Op het plan zelf wordt éénrichtingsverkeer ingesteld. Eventuele 'overlast' van de koplampen komt dan ook uitsluitend van het verkeer dat het plan uit gaat.*

*In woonwijken komen nog wel eens straten uit tegenover woningen. Dit is absoluut geen uitzondering. In dit geval bedraagt de afstand van de nieuwe ontsluitingsweg tot aan de kavel van indieners meer dan 30 meter. En, gezien de hoeveelheid autoverkeer die hier gebruik van gaat maken, en dan ook nog in de avond- en nachturen, verwachten wij dat de eventuele 'overlast' zeer beperkt blijft. Daarnaast kunnen indieners zelf ook maatregelen nemen door bijvoorbeeld het aanbrengen van beplanting in de tuin.*

*Aanpassingen t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan  
Nee.*

## **Indiener 2**

### 2.1. Het beeldkwaliteitsplan "het Elbrink, 2<sup>e</sup> fase" uit 1997

Indieners vinden het jammer dat het huidige plan niet aansluit bij het beeldkwaliteitsplan van het Elbrink en nu een min of meer los element blijft.

#### Reactie:

*Het beeldkwaliteitsplan maakte onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Het Elbrink' van 1997. In 2012 is dit bestemmingsplan opgegaan in het bestemmingsplan 'Borculo, Woongebieden 2011'.*

*In 2012 is het ook nieuwe welstandsbeleid voor de gehele gemeente Berkelland vastgesteld. In dit beleid: 'Welstandsnota 2012' is het beeldkwaliteitsplan van 1997 niet meer van toepassing verklaard.*

*In de Welstandsnota 2012 gelden verschillende gebiedstypen. Aan elk gebied is een welstandsniveau gekoppeld. Hoe hoger het welstandsniveau, hoe meer aspecten er worden beoordeeld. Voor de locatie Barchemseweg-Heure geldt het gebiedstype: 'Woongebieden'. Voor de 'Woongebieden' geldt een soepel niveau van welstand. Dit betekent toetsing aan:*

- *Ligging: plaatsing op kavel en oriëntatie en ontsluiting*
- *Massa: hoofdmassa, compositie van de bouwmassa's en positie van aan- en opbouwen*

*De welstand heeft het plan hieraan getoetst en een positief advies gegeven. Door de welstand is eveneens aangegeven, dat sprake is van een samenhangende ontwikkeling met een eigen architectuurbeeld. Er is dus geenszins sprake van een los element en er hoeft niet aangesloten te worden bij de beeldkwaliteit van ruim 25 jaar geleden.*

*Daarnaast beoordeelt de gemeente het ruimtelijke plan op verschillende aspecten. Bij een dergelijk plan is als eerste voorwaarde dat deze goed wordt ingepast in de bestaande omgeving. Stedenbouwkundig moet de bebouwing in het plan een*

*duidelijke samenhang vertonen, passen bij de groenstructuur en bebouwingsstructuur in de omgeving. Wij hebben beoordeeld dat dit plan daar aan voldoet.*

- 2.2. Indieners maken bezwaar van het gebruik van de Heure als ontsluiting van het plan. Men hoopt dat de verkeersluwe situatie zoals die nu bestaat gerespecteerd blijft zoals beargumenteerd in het beeldkwaliteitsplan. Indieners schrijven dat in het beeldkwaliteitsplan de Heure aangemerkt wordt als zijnde ongeschikt als woonstraat of ontsluitingsstraat door de beperkte breedte en de zware beplanting direct in de bermen. Aansluiting van de achtertuinen van de percelen aan de westzijde van De Magistraat op de Heure is en was tot op heden niet toegestaan.

*Reactie:*

*Zoals hiervoor vermeld is het beeldkwaliteitsplan van 1997 niet meer van toepassing. Wel willen wij nog kort ingaan op hetgeen in het beeldkwaliteitsplan over de Heure is aangegeven:*

*“In het totale ontsluitingssysteem is het bestaande tracé van de Heure niet opgenomen als woon- of ontsluitingsstraat. De reden hiervan is dat de breedte alsmede de zware beplanting die direct in de bermen aanwezig is, de weg niet geschikt maken als wijkontsluiting. De weg behoudt wel een functie voor de ontsluiting van het achterliggende agrarische gebied en tevens als langzaamverkeersroute”.*

*Het beeldkwaliteitsplan geeft dus aan, dat de Heure niet geschikt is als wijkontsluiting. Hiervan is geen sprake. De ontsluiting op de Heure is uitsluitend voor de nieuw te bouwen 12 woningen. Daar komt bij, dat de Heure opnieuw wordt ingericht, de breedte van de Heure wordt aangepast en ook de aansluiting op de Barchemseweg wordt aangepast.*

*Zoals vermeld onder 1.1 zijn diverse varianten van ontsluitingen van het plan ontworpen. Ook een aantal waarbij het plan direct op de Barchemseweg ontsloot. Van de verschillende varianten bleek de gekozen variant de beste. Dit onder voorwaarde van herinrichting van de Heure en aanpassing van de aansluiting op de Barchemseweg.*

*Het is juist, dat aansluiting van de achtertuinen van de percelen aan de westzijde van De Magistraat, waaronder die van indieners, op de Heure tot op heden niet is toegestaan. Het gaat dan om achtertuinen met individuele ontsluitingen op de Heure. Dit is niet wenselijk en niet vergelijkbaar met de situatie van het nieuwe plan. Bij dit nieuwe plan is er sprake van 1 weg om het plan op te rijden en een weg om het plan uit te rijden. En, de twee ontsluitingen van de twee levensloopbestendige woningen zijn gelegen aan de voorkant van de woningen.*

*Ook is de Heure een weg die wordt begeleid door groenelementen/ bomen die wij hebben aangemerkt als onderdeel van de hoofd groenstructuur in Borculo. Deze groenstructuur ligt als lijnelement tussen de Heure en de achtererven van de woningen aan De Magistraat. Deze hoofd groenstructuur is ook rondom het plangebied aanwezig. In deze groenstructuur zijn zo min mogelijk en alleen de noodzakelijke doorbrekingen gemaakt.*

- 2.3. Het plan van Spa WNP ingenieurs (dit is het bestemmingsplan)

Voor indieners valt op de krappe plaatsing van een deel van de woningen op de percelen met plaatsing van de voorgevel aansluitend aan een voetpad. Voor groen aan de voorzijde lijkt op deze schetsen voor deze woningen geen plaats. Op het beperkte terrein zijn maar liefst 12 wooneenheden gepland.

Reactie:

*Voorliggende ontwikkeling voorziet in het realiseren van vier levensloopbestendige woningen gericht op 1-2 persoonshuishoudens. Zes woningen gericht op gezinnen en twee vrijstaande woningen. De hierbij behorende kavelgroottes voldoen aan de minimum kavelgroottes die wij als gemeente hanteren/eisen. Het aantal van deze 12 woningen is passend voor dit gebied. Bij de ontwikkeling van dit plan is de omzoming van het gebied door groenstructuur als een belangrijk element opgenomen. Door 10 woningen met de voorgevel aan de rand van het gebied te oriënteren is er ruimte voor een tweetal groenvlakken aan de Heure. En zijn er zo min mogelijk doorbrekingen in deze groenstructuur noodzakelijk. De 10 woningen grenzen met het kavel en eventueel voorgevel aan een voet-fietspad met aansluitend de onbebouwde groene zone van minimaal 4 meter aan de zuidzijde en circa 11 meter aan de westzijde van het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied is verder geen bebouwing aanwezig en aan de zuidzijde zijn de kavelgrenzen van de woningen op minimaal 25 meter afstand. Bovendien is de aanwezige en bestemde zone 'Groen' (onbebouwd) vergelijkbaar met een bestemming Tuin (onbebouwd). Hierdoor is een voorgevel grenzend aan een voet-fietspad stedenbouwkundig verantwoord.*

*Uiteraard wil ook een projectontwikkelaar een goede en leefbare buurt realiseren binnen een bestaand gebied. Het is niet zo, dat zoveel mogelijk woningen gebouwd moeten worden. Het moet passend zijn in het gebied.*

- 2.4. De eis van de goothoogte van maximaal 4 meter aan de rand van het plangebied, zoals eerder geformuleerd voor de rand van Elbrink 2, lijkt niet te worden gevolgd.

Reactie:

*Er is in het jaar 1997 inderdaad gekozen voor een goothoogte van 4 meter uitsluitend voor de woningen gelegen aan de rand van het plangebied Elbrink 2. Voor de rest van het plangebied Elbrink 2 geldt een goothoogte van 6 meter en ook de omliggende woningen van het nu voorliggende nieuwe plan hebben deze maat. Overigens is in al onze actuele bestemmingsplannen en ook die van 'Borculo, Woongebieden 2011', de goothoogte van 6 meter op deze manier in de regels opgenomen. Deze maten zijn ook standaard. Daar waar dit anders is, is dit op de verbeelding aangegeven. Dit is eenduidig en daarmee helder bij de toetsing.*

- 2.5. Indieners pleiten voor meer en gevarieerder groen in het plan aansluitend bij het beplantingsplan in de rest van de wijk en omzoming door groen van het Tiendpad zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Reactie:

*Zoals eerder vermeld maakt de nu voorliggende ontwikkeling geen onderdeel uit van de wijk het Elbrink 1 en 2 en ook is het geen verlengstuk van deze wijk. Voor deze ontwikkeling hoeft geen aansluiting bij het beplantingsplan van Elbrink 2 te worden gezocht. Wel wordt het bestaande Tiendpad in het plan Het Elbrink 1 en 2 recht doorgetrokken in het nieuwe plan, maar zonder brede groene omzoming. Wij zijn van mening, dat het nieuwe plan een groene opzet kent met ruimte voor water en klimaatadaptatie. Bestaande sloten blijven gehandhaafd en er wordt een wadi aangelegd.*

- 2.6. Omgevingsvisie

Indieners verwijzen naar een aantal tekstpassages uit de Omgevingsvisie Berkelland en bijbehorend omgevingseffectrapport.

Beoordeling:

De betreffende tekstpassages komen uit de ontwerp-Omgevingsvisie Berkelland. Deze tekstpassages nemen wij voor kennisgeving aan.

Aanpassingen t.o.v. voorontwerpbestemmingsplan  
Nee.

### **Indiener 3**

- 3.1 Indieners maken bezwaar tegen de ontsluiting van het nieuw te realiseren plan op de Heure middels de geplande verkeersweg. Met name maakt men bezwaar tegen het realiseren van een uitrit op de Heure voor de twee meest noordelijk gesitueerde woningen. Hiervoor verwijzen indieners naar het beeldkwaliteitsplan Het Elbrink van 1997.

*Reactie:*

*Ten aanzien van de ontsluiting van het nieuw te realiseren plan op de Heure verwijzen wij naar het vermelde onder 1.1. en 2.2.*

- 3.2. Indieners hebben een sterke voorkeur voor de ontsluiting van het nieuwe plan op de Barchemseweg. Hiermee kan een verkeersonveilige situatie worden opgelost. Hiermee bedoelt men de huidige ontsluiting van plan Elbrink 2 tegenover de Berkellaan. Ook stelt men voor om De Rentmeester door te trekken achter het bestaande witte huis langs, zodat er één ontsluiting van het plan Elbrink 2 op de Barchemseweg komt in plaats van twee kort na elkaar.

*Reactie:*

*Zie hiervoor het vermelde onder 1.1 en 2.2 waarin is aangegeven dat diverse varianten van ontsluitingen van het plan zijn ontworpen en ook een aantal waarbij het plan direct op de Barchemseweg ontsloot. En dat van de verschillende varianten de gekozen variant, onder voorwaarden van herinrichting van de Heure en aanpassing van de aansluiting op de Barchemseweg, de beste bleek.*

*Het voorstel om de Rentmeester door te trekken is niet aan de orde en is verkeerstechnisch een onlogische route. Dit mede gelet op de toekomstige invulling van de RWZI locatie.*

- 3.3. Indieners maken bezwaar tegen de bouw van de twee meest noordelijke gesitueerde woningen. In de oorspronkelijke plannen is altijd gedeeld dat het fiets-voetpad genaamd het Tiendpad doorgetrokken zou worden tot op het bestaande zandpad en uit zou komen op het fietspad aan de Barchemseweg. Dat is nu ook zo. Maar ten noorden van dat fietspad is op alle eerdere ontwerpen een groenvoorziening gesitueerd. Dat er nu ineens twee woningen komen verbaast hen zeer. Men ziet graag dat deze beide woningen uit het plan geschrapt worden.

*Reactie:*

*Wij gaan er van uit, dat indieners met de oorspronkelijke plannen de bestemmingsplannen 'Het Elbrink' van 1997 en het bestemmingsplan 'Borculo, Woongebieden 2011' van 2012 bedoelen. Op de verbeelding van het bestemmingsplan uit 1997 is het Tiendpad inderdaad doorgetrokken tot op het fietspad aan de Barchemseweg. In dit bestemmingsplan heeft een groot deel van dit plangebied de bestemming woonhuizen en het gedeelte ten noorden van het fietspad had inderdaad de bestemming 'groenvoorziening'. In 2012 is het plangebied opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan 'Borculo, Woongebieden 2011'. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'groen'. Daarnaast geldt voor een groot deel van het plangebied de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 3'. Op basis van deze aanduiding is het onder voorwaarden toegestaan de bestemming 'groen' te wijzigen naar 'wonen'. Deze zone geldt niet voor het gedeelte met de bestemming 'groenvoorziening' uit het bestemmingsplan*

*van 1997. Gelet hierop is er voor deze ontwikkeling ook een herziening van het bestemmingsplan nodig in plaats van een wijzigingsplan.*

*Op 29 maart 2022 heeft het college ingestemd met het principe verzoek van initiatiefnemer om 12 woningen te realiseren op de locatie hoek Barchemseweg-Heure in Borculo. Op dat moment ging het om 12 twee onder een kapwoningen, waarvan 4 met de focus op levensloopbestendig.*

*Na dit besluit is initiatiefnemer verder gegaan met het uitwerken van de plannen. Hierover hebben meerdere overleggen met de gemeente vanuit verschillende disciplines plaats gevonden. Dit over een passend woonprogramma, de groene invulling van het plan, stedenbouwkundige opzet, klimaatadaptatie en de verkeersveiligheid et cetera. Dit heeft geresulteerd in een aangepast plan, waaronder: het recht doortrekken van het Tiendpad door het nieuwe plan, de ontsluiting op de Heure (in plaats van de Barchemseweg), het aanpassen van de aansluiting Heure op de Barchemseweg, en een ander woonprogramma. Door al deze aanpassingen moesten de woningen iets anders op het plangebied gesitueerd worden en zijn 2 levensloopbestendige (senioren)woningen aan de noordelijke kant van het plan gepland. Overigens is dit geenszins onlogisch. Na respectievelijk 26 en 11 jaar na de oorspronkelijke plannen uit 1997 en 2012 gelden er andere woonbehoeftes/programma's en uitgangspunten waaruit het bebouwen van dit gedeelte van het perceel naar stedenbouwkundige maatstaven verantwoord en meer dan acceptabel is. Indieners hebben jarenlang aan de achterzijde van hun woning een vorm van vrij uitzicht genoten. Dat het terrein een keer bebouwd zou worden met woningen lag in de lijn der verwachtingen.*

- 3.4. *Indieners zijn van mening dat het plan niet echt onderdeel gaat uitmaken van de wijk Elbrink 2. Volgens indieners kan dit wel gerealiseerd worden door eerdergenoemde ontsluiting op de Barchemseweg te realiseren. Een andere barrière is de rij eiken die aan beide zijden langs de Heure staan. Door deze te vervangen door een ander soort lagere bomen tot aan de bebouwde komgrens zal een geheel ander beeld ontstaan en betrek je de te bouwen wijk veel meer bij de huidige wijk.*

*Reactie:*

*Zoals eerder vermeld is het niet de bedoeling dat het plan onderdeel uitmaakt van de wijk Elbrink 2, dat eind jaren 90 is ontstaan en dit hoeft ook niet gerealiseerd te worden. Voorgestane ontwikkeling is een plan met een eigen architectuurbeeld. Het kappen van de rij eiken die aan beide zijden langs de Heure staan en deze te vervangen door een ander soort lagere bomen is absoluut niet aan de orde.*

*Aanpassingen ten opzichte van voorontwerpbestemmingsplan  
Nee.*