

Zenderen, 24 maart 2025

Aan de leden van de gemeenteraad Borne.

In de beeldvormende commissievergadering van 1 april 2025 staat ter kennisname het Koersdocument leefbaar Zenderen op de agenda.

Wij beseffen dat het hier slechts gaat om het kennisnemen van het Koersdocument Leefbaar Zenderen. Omdat de raadsleden wordt gevraagd om beeldvorming willen wij als bewoners van een groot deel van de Hoge Maat en Stegehuis in Zenderen niet nalaten om een bijdrage te leveren aan deze beeldvorming.

Eind maart 2023 is het rapport Dorpsambitie Zenderen gepresenteerd door de Dorpsraad. Dit plan bevat ideeën over hoe Zenderen er in de toekomst uit zou moeten zien. De subtitel is "Mijn Zenderen" 2030. Bij het tot stand komen van de Dorpsambitie konden inwoners van Zenderen ideeën aandragen. Het belangrijkste vliegwieltje voor de Dorpsambitie is de aanleg van de Vloedbeltverbinding waardoor er kansen ontstaan om Zenderen verkeersluw te maken en de tweedeling die nu door de Hoofdstraat bestaat te verminderen. In deze Dorpsambitie zijn voorstellen opgenomen die niet zijn gedeeld met de inwoners van Zenderen. Zoals de ambitie "Uitwerken kansen voor de Elhorsterhoek. De driehoek tussen de korte boog van de Vloedbeltverbinding, de Hoofdstraat en de Azelerbeek" is nooit gedeeld. Tevens is gebleken dat Zenderen vraagt om toekomstbestendige, betaalbare en doelgroepsgerichte woningen voor jongeren en ouderen. Het in stand houden van voorzieningen versterkt de centrumfunctie en maakt deze weer aantrekkelijk voor lokale ondernemers.

Opm omwonenden ZV plan: door het idee de centrumfunctie te verplaatsen naar het ZV terrein wordt het hart van Zenderen verstopt op het ZV terrein. De centrumfunctie ligt juist bij Old Coopers, de school, de kinderopvang. Wanneer de school en de kinderopvang naar het ZV terrein wordt verplaatst gaat de "reuring" uit het dorp.

Tijdens de ontwikkeling van de Dorpsambitie is gebleken dat een groep jongeren graag in Zenderen wil wonen, maar dat geschikte woningen ontbreken. In de dorpsambitie zijn drie locaties opgenomen voor woningbouw. De eerste locatie is aan de Zeilkerweg. De tweede locatie is aan de Lidwinaweg en de derde optie is bij de ZV sportvelden. Om de in de Dorpsambitie opgenomen bouwlocaties op geschiktheid te onderzoeken is een integrale analyse opgesteld (aangeboden aan de raad per memo van 23-04-2024). In deze analyse zijn de drie bouwlocaties op diverse aspecten gewogen. De conclusie in deze analyse luidt als volgt:

"Onder meer de complexiteit van het plan Zenderen Vooruit maakt dat dit plan in algemene zin lager scoort dan de andere twee plannen.

Te verwachten is een groot effect op de capaciteit van de gemeente en mogelijk ook een financiële bijdrage van de gemeente (onvoldoende duidelijk is momenteel nog of hierin iets van de gemeente verwacht wordt). Daarnaast wordt een lange ontwikkelperiode en mogelijk weerstand uit de directe omgeving verwacht. Hierbij wordt wel opgemerkt dat het plan een fasering bevat waarbij het voornemen is om fase 1 spoedig te realiseren. Het plan aan de

Zeilkerweg is naar verwachting (zelfstandig) financieel haalbaar en vraagt minder van de capaciteit van de gemeente, waarbij wordt opgemerkt dat hier mogelijk weerstand vanuit de directe omgeving te verwachten is. De meeste snelheid ten aanzien van woningbouw wordt verwacht bij het plan aan de Lidwinaweg. Ook dit plan is naar verwachting financieel (zelfstandig) haalbaar en vraagt mogelijk minder capaciteit van de gemeente. Echter is een aandachtspunt hier dat er een nieuwe locatie voor evenementen moet worden gevonden.

Van positief naar negatief (totaalscore):

- 1. Lidwinaweg (8 +)*
- 2. Zeilkerweg (4 +)*
- 3. Zenderen Vooruit (4 -)*

Daarnaast is er nog een aantal punten meegegeven dat in dit stadium (globale analyse) nog niet van belang is, maar wel voor **besluitvorming en/of bij een eventuele verdere uitwerking**. Het gaat hierbij om de volgende punten:

- Provincie Overijssel:

o De locaties vallen buiten de binnenstedelijke contour en moeten vooraf worden afgestemd met de Accounthouder.

N.B. De Accounthouder is geïnformeerd over de verzoeken en voorliggend proces, maar (vanzelfsprekend) nog niet over het genomen besluit in het kader hiervan.

o De gemeente Borne kan niet zonder afstemming met de provincie komen tot een besluit/afweging.

o In de nieuwe omgevingsverordening zijn regels opgesteld voor bodem en water. Vanaf 1 januari 2024 wordt het bodem -en watersturend beleid gevoerd vanuit de Provincie.

o De ruimtelijke inpassing moet binnen de gebiedskenmerken passen en hier is een goede onderbouwing nodig”.

Waarom dan toch de voorkeur van het college van burgemeester en wethouders voor het plan ZV?

“In algemene zin hebben alle plannen positieve gevolgen voor voorzieningen en leefbaarheid (onder meer door het toenemen van het aantal woningen). **De locatie Zenderen Vooruit scoort ook in algemene zin het hoogst.** Hierbij wordt opgemerkt dat met dit voornemen ook het afvoeren van de huidige kunstgrasmat wordt ondergebracht (voortbestaan club Zenderen Vooruit).

Duidelijk is dat het plan Zenderen Vooruit een kans zou kunnen bieden op verschillende functies in Zenderen en daarmee ook de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp (zelfvoorzienend). Belangrijk is echter dat dit van veel momenteel onbekende factoren afhankelijk is, zoals de behoefte en de noodzaak, en dat de financiële gevolgen voor de

gemeente eveneens nog onbekend zijn. Een dergelijk onderzoek naar deze factoren vormt geen onderdeel van de analyse”.

In ditzelfde memo van 23-04-2024 bent u als raad door het college geïnformeerd dat het college positief staat ten opzichte van het principeverzoek van Zenderen Vooruit. De principeverzoeken voor bouwen aan de Lidwinaweg en de Zeilkerweg worden in de wacht gezet omdat het plan ZV door de initiatiefnemers op haalbaarheid en behoefte in brede zin moet worden aangevuld.

Vervolgens kwam de vraag hoe nu verder. De hulp van Erik Tissigh (gebiedsverkenner) is ingeroepen. Hij heeft ervaring opgedaan in Beckum waar de inwoners is gevraagd naar het gewenste voorzieningenniveau in samenhang met de woningbouw wensen.

Het Koersdocument dat nu ter kennisneming in de Beeldvormende Commissievergadering van 1 april 2025 wordt voorgelegd ter kennisname is het product van de samenwerking van Erik Tissigh, Zenderen Vooruit en de Dorpsraad en de gemeente.

De opdracht aan Erik luidt:

“Er ligt een plan - gemaakt door Zenderen - om de leefbaarheid in Zenderen te verbeteren en te borgen. Alhoewel Dorpsraad Zenderen en Gemeente Borne zich beide beseffen dat er nog veel moet gebeuren, het plan nog uitgewerkt moet worden en de haalbaarheid nog ongewis is, staan beide in de basis erg positief tegenover het initiatief en hebben de vraag gesteld: hoe nu verder?”

Opm omwonenden ZV plan: het plan is niet gemaakt door Zenderen, maar door een deel van belanghebbenden in Zenderen. Onduidelijk is ook over welk plan precies gesproken wordt. Is dit de Dorpsambitie of is dit het ZV bouwplan? Wees helder in de communicatie over welk plan precies wordt gesproken. Aannemelijk is dat het hier het ZV bouwplan betreft.

“Het plan:

- is goed doordacht, slim & integraal opgezet
- lijkt op draagvlak in het dorp te kunnen rekenen
- is een (heel) goede basis om op door te werken
- is een principeplan dat nog een (hoop) uitwerking vergt en haalbaarheid getoetst moet worden
- is bedacht om de leefbaarheid te verbeteren. Wat leefbaarheid dan voor Zenderen is en in
- hoeverre dit plan daar inderdaad aan bijdraagt, behoeft uitwerking, toetsing en iteratie”

Opm omwonenden ZV plan: wij hebben andere ideeën of het plan doordacht, slim & integraal van opzet is. Draagvlak in het dorp ontbreekt wat ons betreft volledig. Het plan is bedacht om de leefbaarheid te verbeteren en in hoeverre dit plan daartoe bijdraagt behoeft uitwerking. Hier valt ons het volgende op. Het college heeft een voorkeur uitgesproken voor het ZV plan zonder dat duidelijk is wat het gewenste

voorzieningenniveau is en wat nu precies leidt tot het verbeteren van de leefbaarheid in Zenderen. Op een inloopavond georganiseerd door de Dorpsraad op 6 maart 2025 bestond voor de inwoners van Zenderen een mogelijkheid om ideeën te opperen wat betreft het gewenste voorzieningenniveau en het verbeteren van de leefbaarheid in Zenderen. De vraag is of de leefbaarheid in Zenderen verbeterd moet worden. De vraag is ook of als er realistische wensen zijn van inwoners op het gebied van voorzieningen en leefbaarheid of het bouwplan ZV het meest geschikte bouwplan is. Waarom niet eerst inventariseren welke voorzieningen de leefbaarheid in Zenderen in stand houden dan wel bevorderen en dan het best passende bouwplan koppelen? Nu is de omgekeerde weg bewandeld (doelredernatie) en is inspraak van inwoners van Zenderen een wassen neus gebleken. Het vreemde is dat in het Koersdocument de optie wel wordt opengehouden dat een ander bouwplan in Zenderen mogelijk een betere optie is. Het college loopt ver voor de troepen uit om nu reeds een voorkeur voor het ZV plan uit te spreken. In het Koersdocument wordt een relatie gelegd met het integraal huisvestingsplan onderwijs. Op zichzelf een relevante vraag, maar dit vraagstuk hoort thuis bij het in kaart brengen van het gewenste voorzieningenniveau en de leefbaarheid in Zenderen.

De in het Koersdocument genoemde relatie met de nog op te stellen Omgevingsvisie is eveneens een relevante.

Contourennota.

Op 11 maart is in de oordeelsvormende commissievergadering de contourennota Omgevingsvisie aan de raad voorgelegd. De contourennota stelt kaders voor de nog vast te stellen omgevingsvisie. Het college/de gemeenteraad heeft de ambitie te groeien tot 30.000 inwoners. Ook bij deze ambitie geldt of deze wordt gedragen door de inwoners van de gemeente Borne. Enkele onderdelen van deze contourennota die van belang zijn voor bouwplannen in Zenderen;

Inbreiding voor uitbreiding;

Ruimtelijke (groene) kwaliteit: gemeente Borne zet in op een toekomstbestendig en duurzaam platteland, met een perspectief voor landbouwers en aandacht voor groenstructuren en natuur. Daarnaast zet de gemeente zich in voor het behoud en de landschappelijke versterking van de Groene Poort.

Behoud van commerciële voorzieningen in het centrum: De commerciële voorzieningen worden in het centrum van Borne geclusterd. Zo houden we het kernwinkelgebied levendig en tegelijkertijd compact (Masterplan Centrum). Ook zien we kansen voor het behouden en versterken van de identiteit van het centrum en kansen voor de openbare ruimte in het centrum (Nieuwe ambitie).

Wonen: Borne is primair een woongemeente. Ze streeft naar een passend woningaanbod waarbij voor nieuwbouw geldt dat dit bij voorkeur door middel van inbreiding wordt gerealiseerd.

Bij nieuwbouw is aandacht voor meervoudig ruimtegebruik en het behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

Opm omwonenden ZV plan: met het uitspreken van een voorkeur van het ZV bouwplan gaat het college voorbij aan enige uitgangspunten van de contourennota. Zo is geen sprake van inbreiding maar van uitbreiding. Zou gekozen worden voor het bouwplan aan de Lidwinaweg dan is sprake van inbreiding. Dit plan leidt tevens tot een upgrading van de Lidwinaweg omdat een van de notoire overlastgevers zou worden weggekocht. De gemeente is op de hoogte van de klachten wat betreft de overlast.

Het bouwplan ZV tast juist groenstructuren en natuur aan. De gronden die bedacht zijn voor woningbouw en het verplaatsen van de voetbalvelden sluiten aan op de Brektum. Dit gebied kenmerkt zich door een grote landschappelijke waarde waar ijsvogels, reeën, buizerds, torenvalkjes en vleermuizen hun habitat hebben. Daarnaast laat een van de “schetsen” van de ZV bouwplannen zien dat de woonwijk die gerealiseerd wordt achter de Hoge Maat ontsloten moet worden via een perceel dat nu gepacht wordt door een melkveehouder in Zenderen. Deze ontsluitingsweg leidt ertoe dat hij een deel van de pachtgrond niet langer kan gebruiken waardoor het voortbestaan van zijn bedrijf in gevaar komt. Ook is de bedachte ontsluitingsweg die uitkomt op de Albergerweg compleet in tegenspraak met het juist afsluiten voor verkeer van deze Albergerweg (zie tracé Vloedbeltverbinding).

De intentie is dat ook de inwoners van Zenderen qua voorzieningenniveau zijn aangewezen op het centrum van Borne. Met de nieuwe wijze van inrichten van openbaar vervoer via de RRReis is er ook voor ouderen meer mogelijk om naar Borne te reizen om bijv de markt te bezoeken of naar de apotheek te gaan oid.

Met andere woorden: de uitgangspunten zoals vermeld in de contourennota stroken niet met het Koersdocument en de door het college uitgesproken voorkeur voor de ZV bouwplan.

Samenvattende opmerkingen omwonenden ZV plan:

Omwonenden van het ZV bouwplan zijn het absoluut oneens met de uitgesproken voorkeur van het college voor dit plan en het Koersdocument dat al lijkt aan te sturen op dit bouwplan. De belangrijkste argumenten om te komen tot deze voorkeur lijken te zijn het vervangen van de sportvelden van ZV, het verplaatsen/vervangen van de basisschool en de kinderopvang naar het sportterrein.

Voor de vervanging van de sportvelden kunnen andere mogelijkheden worden bedacht en het verplaatsen van de school en de kinderopvang naar het sportterrein gaat ten koste van kostbare natuur.

Bovendien vraagt de uiteindelijke realisatie van de bouwplannen ZV zoveel tijd vanwege diverse grondeigenaren, dat jongeren vooralsnog niet kunnen bouwen in Zenderen en dat jonge aanwas voor kinderopvang, school en sport achterwege blijft.

Tot slot willen we ook nog wijzen op de stikstofproblemen. Het intern salderen is niet langer toegestaan. De gronden waar de woningen en de voetbalvelden in het ZV plan zijn gedacht zijn nu in gebruik voor agrarische doeleinden.

Wij wensen u veel wijsheid toe bij uw beeldvorming over het Koersdocument. Wij vragen de Raad om het college duidelijk te maken niet langer een voorkeur uit te spreken voor het ZV bouwplan, maar uit te spreken dat alle bouwplannen een gelijkwaardige kans krijgen. Het zal u niet ontgaan dat wat ons betreft het bouwplan aan de Lidwinaweg aan alle eisen voldoet.

Het zal u evenmin zijn ontgaan dat ZV en de dorpsraad beslist niet namens ons spreekt wanneer gesteld wordt dat dit plan kan rekenen op een groot draagvlak binnen Zenderen.

Met vriendelijke groet,

Bewoners Hoge Maat nrs 14, 10, 24, 2, 12, 16, 4, 8, 6, 38, 36, 20, 28

Bewoners Stegehuis nrs 6, 16

Bewoners Prinsenweg 9

Bewoners Elhorsterweg 4A

Bewoners Albergerweg 15a, 15

Bewoners Prinsenweg 11

Bewoners Hoofdstraat 44b

Contact:

S. Ottolander

Hoge Maat 10

7625 ND Zenderen

0655328719