

Zienswijzennota bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1)

19 oktober 2021



Zienswijzennota

**Bestemmingsplan
Borculo, Woongebieden 2011,
herziening 2021-1 (Kooweide 1)**

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan
3. Vervolg procedure
4. Overzicht indieners zienswijzen (*niet in digitale versie*)
5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener
6. Integrale weergave ingediende zienswijzen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1) heeft van 15 juli tot en met 25 augustus 2021 ter inzage gelegen. De gemeente heeft gedurende de periode van terinzagelegging twee schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de indieners van zienswijzen, de inhoud van de zienswijze, de beoordeling ervan en de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan is voor vier bouwvlakken aan de Kooweide en Tedinkweide in Borculo een maximum van 19 woningen opgenomen. Dit mochten vrijstaande of 2-onder-1-kapwoningen zijn. De woningen konden hierbij verdeeld worden over de 4 bouwvlakken. De woonwijk is nu zo goed als afgerond en alle 19 woningen zijn gebouwd. Er blijft nu echter een perceel "over". Vanwege een strikt woningbouwbeleid in de voorgaande jaren, is een extra woning steeds afgewezen. Inmiddels zijn de uitgangspunten en het beleid over woningbouw gewijzigd. Deze kavel is (weer) in beeld om er een vrijstaande woning te bouwen.

Wij willen meewerken aan het aanpassen van deze situatie, en een twintigste woning toevoegen. Hiervoor is deze herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor deze aanpassing hebben wij het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1)" gemaakt.

3. Vervolg procedure

Het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011, herziening 2021-1 (Kooweide 1)" wordt door de gemeenteraad vastgesteld in de raadsvergadering van 23 november 2021.

Na de vaststelling wordt dit gepubliceerd. Gedurende een periode van zes weken kan dan iedere belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend, beroep instellen bij de Raad van State.

Na afloop van de zes weken treedt het bestemmingsplan in werking. Dit is echter niet het geval tegen die onderdelen waartegen een voorlopige voorziening wordt ingesteld. Deze treden eventueel pas in werking na uitspraak van de voorzieningenrechter of de Raad van State.

4. Overzicht indieners zienswijzen

nr.	naam	adres	postcode en plaats
1			
2			

5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

Indiener 1

Samenvatting zienswijze en reactie

- 1.1 In de Structuurvisie Wonen Borculo 2017-2025 staat dat er minder gebouwd moet worden. Dit vanwege de bevolkingskrimp en om leegstand op de (middel)lange termijn te voorkomen. Zijn er inmiddels nieuwe cijfers die dit tegenspreken.

reactie gemeente:

De genoemde structuurvisie is vastgesteld op 17 oktober 2017. In die tijdslijn was er sprake van een verwachte (en snelle) bevolkingskrimp. Kort daarna bleek echter dat er een mismatch op de woningmarkt aan het ontstaan was. Er is te weinig doorstroming. Het aantal startende huishoudens is (veel) groter dan het aantal huishoudens dat een koopwoning verlaat. Jongeren konden daardoor geen geschikte woning vinden en trokken de afgelopen jaren naar omliggende dorpen. Op 12 november 2019 heeft de gemeenteraad van Berkelland de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland' vastgesteld. Dit is een lokale uitwerking van de regionale afspraken. Daarnaast is gelijktijdig de notitie 'Ruimte voor extra woningbouw op basis van de behoefte per kern' opgesteld. Op basis daarvan blijkt dat er voor de kern Borculo mogelijkheden zijn voor het toevoegen van woningen voor bepaalde doelgroepen. De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland zijn een afgeleide van de regionale kwaliteitscriteria. De gemeente geeft hier de volgende invulling aan:

- per kern bepalen wat de behoefte is, omdat elke kern uniek is wat betreft de woningmarkt;
- in veel kernen staan panden leeg of komen panden leeg te staan. Voorrang geven aan de transformatie van leegstaand vastgoed. Dat kan herbestemming zijn of sloop gevolgd door nieuwbouw;
- alleen in uitzonderlijke gevallen uitbreidingsruimte aan de randen van de kern. Eerst lege plekken in de kernen invullen;
- verwachten van inwoners en initiatiefnemers dat ze hun goedgekeurde bouwplannen binnen drie jaar uitvoeren. Daarna nog een jaar de kans om dat alsnog te doen, voordat de vergunning vervalst;
- aanvullend op de regionale afspraken wil Berkelland in elke kern steeds enkele bouwlocaties (waaronder kavels) op voorraad houden. Zo kan snel worden ingespeeld op de behoefte van inwoners en nieuwe marktontwikkelingen.

Zoals hiervoor al is beschreven, is er (nog steeds) behoefte aan nieuwe woningen. Ook in de kern Borculo. De woning die met dit plan kan worden gerealiseerd wordt gebouwd en bewoond door starters op de woningmarkt. Zij kunnen daarmee in de kern Borculo blijven wonen. Daarnaast is hier sprake van een lege plek binnen bestaand bebouwd gebied. In het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan is hier een vrijstaande woning voorzien. Het plan sluit goed aan bij de toetsingscriteria.

- 1.2 Een structuurvisie is een kader voor toekomstig beleid. Er staat in dat afwijkingen goed moeten worden gemotiveerd. Hier lijkt in dit geval totaal geen sprake van.

reactie gemeente:

Zie reactie onder 1.1. Daarnaast is op 26 mei 2020 de Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025 "Thuis in Berkelland" door de gemeenteraad vastgesteld. Ook hierin wordt de vermindering van mismatch tussen vraag en aanbod genoemd. Het belangrijkste doel van nieuwbouw is het verminderen van die mismatch. Het gaat dan zowel om kwantiteit (aantal woningen) als om kwaliteit (woningtype, prijsklasse, duurzaamheid, uitstraling). De gemeente richt zich daarbij op alle doelgroepen die in Berkelland willen wonen. Hierbij is specifieke aandacht voor jongeren en ouderen.

- 1.3 Provinciaal beleid staat haaks op het voornemen om extra woningen te bouwen.
- reactie gemeente:
In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Over het thema wonen stelt de provincie dat er wordt gestreefd naar het in balans brengen en houden van vraag en aanbod. Hoe kan de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meegroeien met de veranderende vraag. Dit initiatief betreft 1 nieuwe woning in de kom van Borculo. En zoals onder 1.1 al is gesteld wordt deze woning bewoond door starters op de woningmarkt. Een behoefte die op dit moment kwalitatief schaars is in Borculo. Het toevoegen van deze woning past dan ook prima in het provinciale beleid.
- 1.4 Volgens de gemeente is er momenteel een tekort aan koopwoningen. Dit is echter een tijdelijk tekort. Door bevolkingskrimp lost dit probleem vanzelf op.
- reactie gemeente:
Hoe tijdelijk dit tekort is, is niet bekend en zeer onzeker. Als er op dit moment niet wordt ingegrepen, vergrijsst onze bevolking nog verder. Met alle (financiële) gevolgen. Denk hierbij aan verenigingen, voorzieningen en de leefbaarheid van de kernen. Jongeren kunnen nu geen geschikte woning in hun "eigen dorp" vinden, en verhuizen naar elders. Dit is voor de verschillende kernen een ongezonde situatie.
- 1.5 Het algemeen belang (behoud van waarde van de bestaande woningvoorraad) moet voor gaan op een individueel belang (snel winst maken). Voorkomen van leegstand was een belangrijk argument (slechts 4 jaar geleden) om minder te bouwen. Die argumenten gelden nog steeds.
- reactie gemeente:
Door juist nu de woningen te bouwen waar grote behoefte aan is (starters en levensloop bestendig), handelen wij juist in het algemeen belang. Zie ook de reactie onder 1.4.

Vervolgens worden door indiener vragen gesteld:

- 1.6 Wordt aan het Provinciaal beleid voldaan, en hoe wordt hierop getoetst?
- reactie gemeente:
Zie reactie onder 1.3.
- 1.7 Welke andere woning wordt gesloopt? Er moet immers een woning gesloopt worden, voordat er 1 gebouwd mag worden.
- reactie gemeente:
Er wordt geen andere woning gesloopt. Vanwege de grote behoefte aan geschikte woningen, is het niet noodzakelijk elders een woning te slopen. Overigens wordt de (laatste in Schollenkamp resterende) woningbouwmogelijkheid aan de Rekenseweg vooralsnog niet gebruikt. De grondeigenaar heeft geen behoefte om hier, direct naast zijn eigen woning, een woning te bouwen.
- 1.8 Is het regionaal woonbeleid voor de Achterhoek veranderd om de voorgenomen bestemmingsplanwijziging te rechtvaardigen?
- reactie gemeente:
De Regio Achterhoek heeft twee jaar geleden de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek opgesteld. Deze beschrijven het kader voor extra nieuwbouw. Hierin staat dat de groei van het aantal huishoudens in de regio langer aanhoudt dan eerder voorzien. Dit betekent, dat er extra woningen moeten komen bovenop het aantal dat nu in afspraken is vastgelegd. Er wordt ruimte gegeven voor de bouw van extra woningen. Wel vooral voor woningen waar nu behoefte aan is, en waar een duidelijk tekort in de markt is te zien. Het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) geeft als advies voor de bouwopgave te blijven bouwen voor starters.

- 1.9 Past dit in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma? Zo ja, waaruit blijkt dit?

reactie gemeente:

Het Kwalitatief Woonprogramma is uitgewerkt door elke regio afzonderlijk. Zo ook door de Regio Achterhoek. Dit is onder 1.8 al beschreven.

- 1.10 Structuurvisie staat haaks op deze herziening. Er is een enorme vertrouwenskloof tussen burgers en overheid. Dit voornemen is wederom een voorbeeld van hoe burgers zich door de overheid, in dit geval de gemeente, benadeeld voelen. Hoe wilt u aan de omwonenden dit handelen (in complete tegenspraak tot de structuurvisie en het eigen gemeentelijk beleid) verklaren?

reactie gemeente:

De structuurvisies uit 2017 waren ook bedoeld om de capaciteit in bestaande plannen, die vaak al jarenlang niet was benut, uit de markt te halen. Juist om daarmee nieuwe capaciteit te kunnen toevoegen, waarbij wel de juiste woning op de juiste plek zou komen. Bovendien betreft het hier een zeer beperkte aanpassing, terwijl de demografische cijfers en het beleid zich richten op de woningmarkt als geheel.

Daarnaast is onder 1.1. al beschreven dat de genoemde structuurvisie inmiddels is opgevolgd door meerdere nieuwe beleidsstukken. Hierin is beschreven dat de behoefte aan nieuwe woningen, en dan voor bepaalde doelgroepen, nog steeds aanwezig is. Met het bouwen van deze woning wordt voorzien in een behoefte.

- 1.11 Op basis van welke demografische cijfers baseert de gemeente een eventuele bevolkingsgroei, waaruit zou volgen dat een extra woning noodzakelijk is?

reactie gemeente:

De behoefte aan woningen voor starters is in de Achterhoek, maar zeer zeker ook in Berkelland groot. Onder andere het AWLO (zie onder 1.8) beschrijft dit. En ook de vorig jaar vastgestelde Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025 "Thuis in Berkelland" beschrijft dit. Zie reactie onder 1.2.

- 1.12 Heeft de gemeente overwogen om een tijdelijke woning op deze grond toe te staan. Bijvoorbeeld voor 3 jaar? Dan kan de woning op termijn weer uit de woningvoorraad verdwijnen. Zo nee, wilt u dit overwegen?

reactie gemeente:

Voor tijdelijke woningen is deze locatie niet geschikt. Ook is onder de inwoners van Berkelland weinig behoefte aan tijdelijke woningen. Starters willen ook echt starten met een eigen plekje. En niet met een "voorlopig" huisje. Men wil, al dan niet samen, iets gaan opbouwen. Met een tijdelijke woning moet men na een aantal jaren weer opnieuw beginnen.

- 1.13 Met de structuurvisie zijn projectontwikkelaars en belanghebbenden bij nieuwbouwprojecten ertoe (in overleg) bewogen om van hun plannen af te zien. Of ze versneld te realiseren. Dit heeft financiële gevolgen voor hen gehad. Door nu van de structuurvisie af te wijken, wordt de gemeente kwetsbaar voor schadeclaims. Overige projectontwikkelaars en belanghebbenden ervaren een willekeur in het beleid van de gemeente. Hun plannen hadden ook later gerealiseerd kunnen worden. Heeft de gemeente deze herziening van het bestemmingsplan met de projectontwikkelaars en belanghebbenden besproken die in de structuurvisie genoemd zijn?

reactie gemeente:

Dit plan is niet besproken met andere projectontwikkelaars of belanghebbenden. Met die belanghebbenden zijn na de vaststelling van de structuurvisie afzonderlijk afspraken gemaakt. Uiteindelijk heeft dit geleid, ook door een weer aantrekkende woningmarkt, dat er uiteindelijk weinig woningen "afgestreep" zijn. De meeste

plannen, zij het in een andere vorm en andere woningtypen, zijn (of worden) “gewoon” uitgevoerd. Veelal met woningen waar op dit moment ook behoefte aan is. Bovendien kunnen tijden veranderen. En derhalve ook het woningbeleid van een gemeente. Dat is nu ook gebeurt.

- 1.14 Zo nee, wanneer gaat u dit doen? Op die manier ontstaat er in ieder geval een eerlijk speelveld voor alle partijen.

reactie gemeente:

Zie reactie onder 1.13.

- 1.15 De overheid mag niet tegen 1 partij zeggen dat iets niet mag, om vervolgens tegen een andere partij te zeggen dat dit wel mag. Hiermee overtreedt de gemeente artikel 1 uit de Grondwet. Er wordt een oneerlijk speelveld gecreëerd door een marktpartij te bevoordelen. Dat is verboden?

reactie gemeente:

De verschillende locaties waarvoor diverse bouwplannen in de ‘pipeline’ zaten zijn absoluut niet met elkaar te vergelijken. Zoals onder 1.13 al is geschreven, zijn met belanghebbenden hierover afzonderlijke afspraken gemaakt. Ook zijn veel locaties uit de structuurvisie alsnog ingevuld met woningbouw.

- 1.16 In hoeverre is er door de gemeente, of de belanghebbende, budget gereserveerd voor eventuele planschadeclaims?

reactie gemeente:

Eventuele planschade komt voor rekening van de ontwikkelende partij. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten.

- 1.17 Om de leefbaarheid in de wijk te vergroten is er geen behoefte aan een extra woning. Er is behoefte aan meer parkeerruimte en aan meer ruimte voor sport, spel en recreatie. In hoeverre heeft de gemeente onderzocht welke behoeftes er leven in de wijk om een betere invulling aan de locatie te geven?

reactie gemeente:

De wijk Schollenkamp is de laatste uitbreidingswijk van Borculo. Het plan voor de wijk voldoet aan de meest moderne stedenbouwkundige en ruimtelijke opvattingen. Het is daarbij een ruim opgezette wijk. Dat geldt zeker voor het deel waar het perceel Kooweide 1 zich bevindt. Overigens is het perceel dat het nu betreft in die opzet voorzien als een woonkavel.

Indiener 2

Samenvatting zienswijze en reactie

- 2.1. Indiener heeft in 2018 de laatste te bebouwen kavel in Schollenkamp gekocht. Uit navraag destijds bij de projectontwikkelaar en de gemeente, bleek dat op de kavel Kooweide 1 (deze herziening) niet meer gebouwd mocht worden.

reactie gemeente:

De situatie op de woningmarkt in Berkelland in 2018 was een geheel andere dan op dit moment. Toen was er een soort van bouwstop van kracht, waardoor er vrijwel geen woningen meer bijgebouwd konden worden. De cijfers lieten toen zien dat die behoefte er ook niet zou zijn. Op de langere termijn werd zelfs een overschot aan woningen verwacht. Inmiddels zijn de tijden (en de woningmarkt) enigszins veranderd. Er blijkt een grote behoefte te zijn aan passende woningen. Het betreft dan vooral woningen voor starters en woningen voor senioren (levensloopbestendig). Juist deze kavel is hier uitermate geschikt voor. Ook als bedacht wordt dat degene die op deze kavel de woning wil gaan bouwen jonge starters zijn.

- 2.2. Met het oog op voorgaande heeft indiener destijds de kavel (tegen een aanzienlijk hogere prijs) gekocht. In plaats van de kavel Kooweide 1. Wetende dat Kooweide 1 dus niet bebouwd zou worden. Verbazing is nu groot dat de gemeente nu alsnog wil meewerken aan het realiseren van een woning op de betreffende kavel.

reactie gemeente:

Op de kavel Kooweide 1 mag (nog steeds) gebouwd worden. Er geldt de bestemming "Wonen", met een bouwvlak. Er mag (zonder deze onderhavige herziening) niet een zelfstandige woning gebouwd worden. Het is echter wel degelijk mogelijk dat bijvoorbeeld de woning aan de Kooweide 3 wordt uitgebreid binnen het bouwvlak van Kooweide 1. Uiteraard wel na een eigendomsoverdracht. Op dit moment speelt dit overigens absoluut niet.

- 2.3. Destijds is door de projectontwikkelaar en de gemeente aangegeven dat de betreffende kavel een andere invulling zou krijgen binnen de bestemming 'Groen'. Daarmee is bij indiener de indruk ontstaan, dat er een parkachtige setting zou worden gerealiseerd. Een volledig andere invulling dan een woning met uitzicht op en inblik in indiener's woning.

reactie gemeente:

Bij de structuurvisie van 2017 is aangegeven dat de niet bebouwde kavels mogelijk een groene bestemming zouden krijgen. Uiteindelijk is op elke (nog beschikbare) kavel een woning gebouwd. Dit is ook volledig in overeenstemming met het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan. Zoals ook de kavel aan de Kooweide 1. Overigens zou een bestemming "Groen" niet direct betekenen dat de gemeente dit vervolgens ook als een "parkachtige setting" gaat inrichten. Het perceel is geen eigendom van de gemeente. Een (braakliggend) grasveld omgeven door hagen en/of verschillende typen schuttingen ligt dan meer in de lijn der verwachtingen.

- 2.4. Indiener vindt dat simpelweg melden aan omwonenden dat het bestemmingsplan wordt herzien, niet volstaat in deze situatie. Zeker gezien de afspraken die hierover gemaakt zijn en waarop zij, als inwoners, mogen vertrouwen.

reactie gemeente:

Het betreft hier één nog niet ingevulde woningbouwvlak, die volledig past binnen de bestaande structuur en opgenomen is in het (oorspronkelijke) verkavelingsplan. Bij een herziening van het bestemmingsplan is het daarbij niet verplicht om omwonenden hiervan afzonderlijk schriftelijk op de hoogte te brengen. Zij kunnen hier via de reguliere kanalen (BerkelBericht en het Gemeenteblad) kennis van nemen. Wij hebben desondanks toch gemeend om de direct omwonenden ook schriftelijk hiervan op de hoogte te brengen.

- 2.5. Indiener wil weten op welke wijze dit gecompenseerd wordt.

reactie gemeente:

Als indiener vindt dat er door deze herziening planschade ontstaat, kan een verzoek om tegemoetkoming in schade worden ingediend. Dat kan pas, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden. Een externe adviseur en taxateur beoordelen dan of sprake is van schade. Zij vergelijken dan beide planregimes. En als hier verschil is en er is sprake van schade, dan wordt een tegemoetkoming in deze schade vergoed. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met een zekere mate van normaal maatschappelijk risico. Dit blijft voor eigen risico (lees: rekening) van de inwoner.

- 2.6. Tenslotte gaat indiener er vanuit dat, mocht het bebouwen van deze kavel doorgang vinden, de gestelde voorwaarden worden gehandhaafd. Dus een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter.

reactie gemeente:

Enige dat met deze herziening veranderd, is het aantal woningen (van 19 naar 20). Alle andere voorwaarden (regels) blijven onverkort van kracht.

6. Integrale weergave ingediende schriftelijke zienswijzen

Borculo, 18 juli 2021

Aan: Gemeenteraad Berkelland
Marktstraat 1
7270 HA Borculo

GEMEENTE BERKELLAND	
Ing.	26 JULI 2021
grp	
type	
zknr.	

Betreft: Zienswijze herziening bestemmingsplan Kooweide 1 Borculo
Zaaknummer: 157757

Geachte leden van de gemeenteraad van Berkelland,

Met verbazing nam ik kennis van het voornemen van de gemeente Berkelland om het mogelijk te maken het bestemmingsplan geldend voor Kooweide 1 te herzien.

De gemeente heeft een heldere structuurvisie over het wonen en het bouwen van woningen in de gemeente Berkelland. Zie hiervoor de bijgevoegde structuurvisie hierover.

Daarin wordt juist betoogd dat er VEEL minder gebouwd moet worden in de gemeente Berkelland, vanwege de bevolkingskrimp en om leegstand op de (middel)lange termijn te voorkomen.

Beschikt de gemeente inmiddels over nieuwe cijfers die deze bevolkingskrimp tegenspreken? Zo ja, dan wil ik deze graag zien.

Zo nee, dan lijkt het mij in het algemeen belang om (zoals de gemeente zelf in haar structuurvisie stelt) minder woningen te realiseren, in plaats van meer.

De status van de structuurvisie is, dat deze bedoeld is als kader voor toekomstig beleid. In de structuurvisie staat dat afwijkingen goed moeten worden gemotiveerd. Hier lijkt in dit geval totaal geen sprake van.

Het provinciaal beleid staat ook haaks op het voornemen om extra woningen te bouwen. Ik citeer uit de structuurvisie:

3. Woningbouw in de gemeente Berkelland

Deze paragraaf gaat over de noodzaak tot het beperken van nieuwbouw van woningen in de gemeente Berkelland. Dit begint met een korte beschrijving van het provinciale kader. Vervolgens is aangegeven hoe dit kader in de regio Achterhoek is uitgewerkt. Daarna zijn de gevolgen voor de plancapaciteit in de gemeente Berkelland vermeld. De paragraaf eindigt met de visie op een verantwoorde invulling van plannen voor nieuwe woningen in de kern Borculo.

3.1 Provincie Gelderland: demografische ontwikkelingen = minder nieuwbouw

De gemeente Berkelland hoort tot de regio Achterhoek. Deze regio zet zich al enkele jaren in om te anticiperen op de gevolgen van de demografische ontwikkelingen. Eind 2014 heeft het rijk de Achterhoek officieel erkend als krimpregio. Eén van de vier majeure opgaven die de provincie Gelderland bij het opstellen van haar Omgevingsvisie Gelderland, vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014, heeft geformuleerd heeft betrekking op de demografische ontwikkelingen:

“Het provinciaal beleid en dat van partners is geënt op de snelle bevolkingstoename vanaf de Tweede Wereldoorlog. Maar inmiddels hebben met name grote delen van de Achterhoek te maken met bevolkingsdaling (inclusief ontgroening en vergrijzing). Deze krimp heeft effect op de arbeids- en woningmarkt. De economische recessie, de schaalvergroting in de landbouw en de detailhandel en de verdergaande digitalisering van de dienstverlening versterken dit proces. De draagkracht voor voorzieningen vermindert en er ontstaat leegstand. Dit heeft grote effecten op de kwaliteit van de leefomgeving. In de Achterhoek is het de opgave om aan te passen aan de demografische ontwikkelingen en te voldoen aan de regionale behoefte aan werk, wonen/woonomgeving en bereikbaarheid.”

De provincie Gelderland draagt regio's op hierover gezamenlijk programmerings-afspraken te maken. Uit de genoemde omgevingsvisie het volgende citaat:

“In veel regio's zijn teveel plannen, als gekeken wordt naar de verhouding vraag-aanbod. Dit geldt voor zowel kantoren, bedrijventerreinen, winkels als voor woningen. De provincie wil overcapaciteit van nieuwbouwplannen voorkomen. Overcapaciteit kan onnodig ruimtebeslag veroorzaken. Het kan versneld leiden tot negatieve effecten zoals leegstand en verpaupering van gebouwen in bestaande stedelijke gebieden. Het kan ook leiden tot onrendabele investeringen en financiële risico's voor zowel gemeenten als ontwikkelaars. Dit vraagt om:

- een heroverweging van plannen;*
- kwalitatieve en kwantitatieve keuzen op regionaal niveau.”*

De regels die horen bij deze visie zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening Gelderland. Voor “wonen” geldt met name artikel 2.2.1.1 van die verordening:

“In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma opeenvolgend de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.”

Ook voor de gemeente Berkelland heeft de bevolkingskrimp in relatie tot het woningaanbod gevolgen:

“Sinds 2008 neemt de bevolking in de Achterhoek af. Als we de bevolkingsprognoses vanaf 2007 vergelijken met de werkelijke ontwikkelingen, dan zien we dat de bevolking telkens iets sneller is afgenomen, dan we op grond van de prognoses zouden verwachten. De bevolking daalt omdat er al decennia lang minder kinderen worden geboren. Daarnaast verlaten ieder jaar meer mensen de regio, dan er voor in de plaats komen. Niet voor niets zijn we krimpregio geworden. De huishoudengroei komt regionaal in 2025 tot stilstand. Het omslagpunt naar daadwerkelijke huishoudenafname per gemeente kent een aanzienlijke bandbreedte. In de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oude IJsselstreek gebeurt dit het eerst, daarna volgen Doetinchem, Aalten en Oost Gelre en tenslotte komt ook de gemeente Winterswijk aan de beurt. In 2035 komen we volgens de recentste prognose uit op het niveau van 2012. Alles wat we per saldo nog toevoegen in de komende jaren, zal tegen die tijd gecompenseerd moeten worden door een vergelijkbaar aantal gesloopte woningen.”

Volgens de gemeente is er momenteel een tekort aan koopwoningen, maar dit is een tijdelijk tekort. Want door de bevolkingskrimp zal dit probleem zich vanzelf oplossen. Daarom is het nu zaak om voet bij stuk te houden en niet in de waan van de dag, en de wens van een projectontwikkelaar mee te gaan.

Het algemeen belang van de gemeenschap, (het behoud van de waarde van de bestaande woningvoorraad) dient voor te gaan ten opzichten van een individueel belang (het snel met winst verkopen van een stuk grond). Het behoud van de waarde van de bestaande woningvoorraad in relatie tot de bevolkingskrimp en het voorkomen van leegstand waren de belangrijkste argumenten om slechts 4 jaar geleden te betogen dat er MINDER gebouwd diende te worden!!

Het is toch klink klare onzin om te denken dat die argumenten nu niet meer gelden, zoals de gemeente wil doen voorkomen !!??

Bovendien, hetgeen de gemeente wil, namelijk een extra woning toevoegen, is volgens het Provinciaal beleid ook niet zomaar mogelijk. En ook volgens haar eigen gemeentelijk beleid is dit niet mogelijk zonder aan diverse overige voorwaarden te voldoen.

Er rijzen dus enkele vragen:

- 1) In hoeverre wordt er aan het Provinciaal beleid voldaan en hoe wordt hier op getoetst?
- 2) Welke andere woning wordt door de belanghebbende gesloopt? Er moet immers een woning gesloopt worden, alvorens er 1 gebouwd mag worden.
- 3) Is het regionaal woonbeleid voor de Achterhoek en daaruit voortvloeiend de gemeente Berkelland veranderd, om de voorgenomen bestemmingsplanwijziging te rechtvaardigen?
- 4) Past dit in het vigerende, door Gedupeerde Staten vastgesteld Kwalitatief Woonprogramma? Zo ja, waaruit blijkt dit?
- 5) De hele structuurvisie staat haaks op het voornemen van de gemeente om het bestemmingsplan te herzien. Er is een enorme vertrouwenskloof tussen burgers en overheid. Dit voornemen is wederom een voorbeeld van hoe burgers zich door de overheid, in dit geval de gemeente, benadeeld voelen. Hoe wilt u aan de omwonenden dit handelen (in complete tegenspraak tot de structuurvisie en het eigen gemeentelijk beleid) verklaren?
- 6) Op basis van welke demografische cijfers baseert de gemeente een eventuele bevolkingsgroei, waaruit zou volgen dat een extra woning noodzakelijk is?

- 7) Heeft de gemeente, om tijdelijk extra huisvesting te realiseren, de mogelijkheid overwogen om een tijdelijke woning op de leegstaande grond toe te staan, voor bijvoorbeeld de duur van 3 jaar? Dan kan de woning op termijn ook weer uit de woningvoorraad verdwijnen. Zo nee, wilt u dit overwegen?
- 8) Door de inwerkingtreding van de structuurvisie werden andere projectontwikkelaars en belanghebbenden bij nieuwbouwprojecten ertoe (in overleg) toe bewogen om van hun plannen af te zien, of ze versneld te realiseren. Dit heeft financiële gevolgen gehad voor belanghebbenden.
Door het voornemen van de gemeente, om nu van de structuurvisie af te willen wijken wordt de gemeente kwetsbaar voor schadeclaims, omdat overige projectontwikkelaars en belanghebbenden een willekeur in het beleid van de gemeente kunnen ervaren, aangezien hun plannen, naar nu blijkt, ook in een later stadium gerealiseerd hadden kunnen worden. Mede hierom lijkt het mij zeer onverstandig, en niet in het belang van de gemeente en de gemeenschap, om nu van de structuurvisie af te wijken, alvorens deze herzien is.
Heeft de gemeente deze herziening van het bestemmingsplan met de projectontwikkelaars en belanghebbenden besproken die in de structuurvisie genoemd zijn?
- 9) Zo nee, wanneer gaat u dit doen? Op die manier ontstaat er in ieder geval een eerlijk speelveld voor alle partijen.
- 10) De overheid mag niet tegen 1 partij zeggen dat iets niets mag, om vervolgens tegen een andere partij te zeggen dat dit wel mag. Ik wil u erop wijzen dat de gemeente hiermee artikel 1 uit de grondwet overtreedt. Beseft de gemeente zich, dat als niet met al deze partijen in gesprek gegaan wordt, er een oneerlijk speelveld gecreëerd wordt, er een marktpartij bevoordeelt en dat dit verboden is?
- 11) In hoeverre is er door de gemeente, of de belanghebbende, budget gereserveerd voor eventuele planschadeclaims?
- 12) Om de leefbaarheid in de wijk te vergroten is er geen behoefte aan een extra woning. Er is behoefte aan meer parkeerruimte en aan meer ruimte voor sport, spel en recreatie. In hoeverre heeft de gemeente onderzocht welke behoeftes er leven in de wijk, om een betere invulling aan de locatie te geven?

Ik hoop dat de gemeente met heldere antwoorden op al mijn vragen en opmerkingen in deze brief komt, om mijn bedenkingen omtrent het voornemen van de bestemmingsplanwijziging weg te nemen, aangezien dit volgens het geldende beleid niet mogelijk en zeer zeker niet wenselijk is.

De bijgevoegde structuurvisie vormt onderbouwing voor al mijn opmerkingen in deze brief en de structuurvisie is onderdeel van deze brief.

Ik verwacht dat de raad in al haar wijsheid besluit om de gemeente terug te fluiten en niet in te stemmen met het voornemen tot de bestemmingsplanwijziging.

Met vriendelijke groet,

Bijlage: Structuurvisie Wonen Borculo

2017-2025

9/4

Gemeenteraad van de gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo

GEMEENTE BERKELLAND	
ing.	25 AUG. 2021
grp	
type	
zknr	

Betreft: zienswijze herziening bestemmingsplan Kooweide 1 Borculo (zaaknummer 157757)

Borculo, 24 augustus 2021

Geachte leden van de gemeenteraad,

Recent hebben wij, middels een brief die kort voor de zomervakantie werd toegezonden, kennis genomen van uw voornemen om het geldende bestemmingsplan voor Kooweide 1 te herzien.

Met deze brief geven wij u onze zienswijze.

Wij hebben in 2018 de laatste te bebouwen kavel in ons deel van de wijk Schollenkamp gekocht van projectontwikkelaar Roelofs. Navraag destijds van ons hierover bij zowel de projectontwikkelaar als bij uw gemeente, leerde dat op de kavel voor Kooweide 1 (de kavel die het betreft in uw brief) geen woning meer gebouwd mocht worden.

Over het bebouwen van de kavels in dit deel van de wijk Schollenkamp is veel te doen geweest. Het was duidelijk dat er maximaal 19 woningen op 19 kavels gebouwd mochten worden. Door de eerdere realisatie van een twee-onder-een-kap woning op één kavel is de situatie ontstaan dat er één kavel onbebouwd zou blijven. Zoals u zelf al in uw brief schrijft: *“Hiervoor geldt dat maximaal 19 woningen mogen worden gebouwd. De kavel aan de Kooweide 1 zou hierdoor onbebouwd blijven. Het aantal van 19 is immers bereikt.”*.

Met het oog op bovenstaande situatie hebben wij destijds onze huidige kavel – tegen een aanzienlijk hogere prijs – gekocht in plaats van de kavel van Kooweide 1, wetende dat de andere kavel (Kooweide 1 dus) niet bebouwd zou worden. Onze verbazing is dan ook groot dat uw gemeente nu alsnog voornemens is om mee te werken aan het mogelijk maken een woning te realiseren op de betreffende kavel.

Uit de contacten die wij destijds hebben gehad met de projectontwikkelaar en uw gemeente is aangegeven dat de betreffende kavel een andere invulling zou krijgen binnen de bestemming 'groen'. Daarmee is bij ons de indruk ontstaan dat er een parkachtige setting zou worden gerealiseerd. Dat is, voorzichtig uitgedrukt, een volledig andere invulling dan een woning met uitzicht op en inkijk in onze woning.

Vanzelfsprekend gunnen wij eventuele nieuwe burens een mooie kavel en een mooi huis. Wel zijn wij van mening dat het simpelweg melden aan omwonenden dat het bestemmingsplan wordt herzien, niet volstaat in deze situatie. Zeker gezien de afspraken die hierover gemaakt zijn en waarop wij, als inwoner, mogen vertrouwen.

Wij vernemen dan ook graag van uw gemeente op welke wijze dit gecompenseerd wordt. Ook gaan wij er vanuit dat, mocht het bebouwen van deze kavel doorgang vinden, de gestelde voorwaarden worden gehandhaafd; dus een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Mocht u nog vragen hebben of een toelichting wensen op deze zienswijze, dan vernemen wij dat graag. Wij vertrouwen er op dat u deze zienswijze mee laat wegen in uw verdere proces en ons tijdig van een reactie voorziet.

Met vriendelijke groet,