

Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)

19 juli 2022

Zienswijzennota

**Bestemmingsplan
Beltrum, Dorp 2011,
herziening 2020-1 (Gaarden)**

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 Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden) heeft van 31 maart tot en met 11 mei 2022 ter inzage gelegen. De gemeente heeft gedurende de periode van terinzagelegging vier schriftelijke zienswijzen ontvangen.

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

2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan

In het zuidoosten van Beltrum ligt een weiland binnen een bestaand woongebied. De locatie wordt omringd door bestaande woningen, de Hoornhorststraat, de Gaarden en aan de oostzijde de straat Buurseman. In het kader van een CPO project is het voornemen om op deze locatie 19 woningen in diverse prijscategorieën te realiseren. De percelen zijn nu nog bestemd voor agrarische- en tuindoeleinden. Het bestemmingsplan moet worden herzien, om de bouw van de woningen mogelijk te maken.

Met dit bestemmingsplan wordt ook de maximale bedrijfscategorie van het perceel aan de Hoornhorststraat 18 verlaagd van bedrijfscategorie 3.1 naar 2. Bij de herontwikkeling van het ABCTA-terrein in 2017 is dit overeengekomen. Echter, dit is destijds niet in het bijbehorende bestemmingsplan verwerkt. Wij doen dit nu alsnog, omdat daarmee de nieuwe ontwikkeling gerealiseerd en beschermd kan worden.

Voor deze ontwikkeling heeft de gemeente het bestemmingsplan “Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)” gemaakt.

3. Vervolg procedure

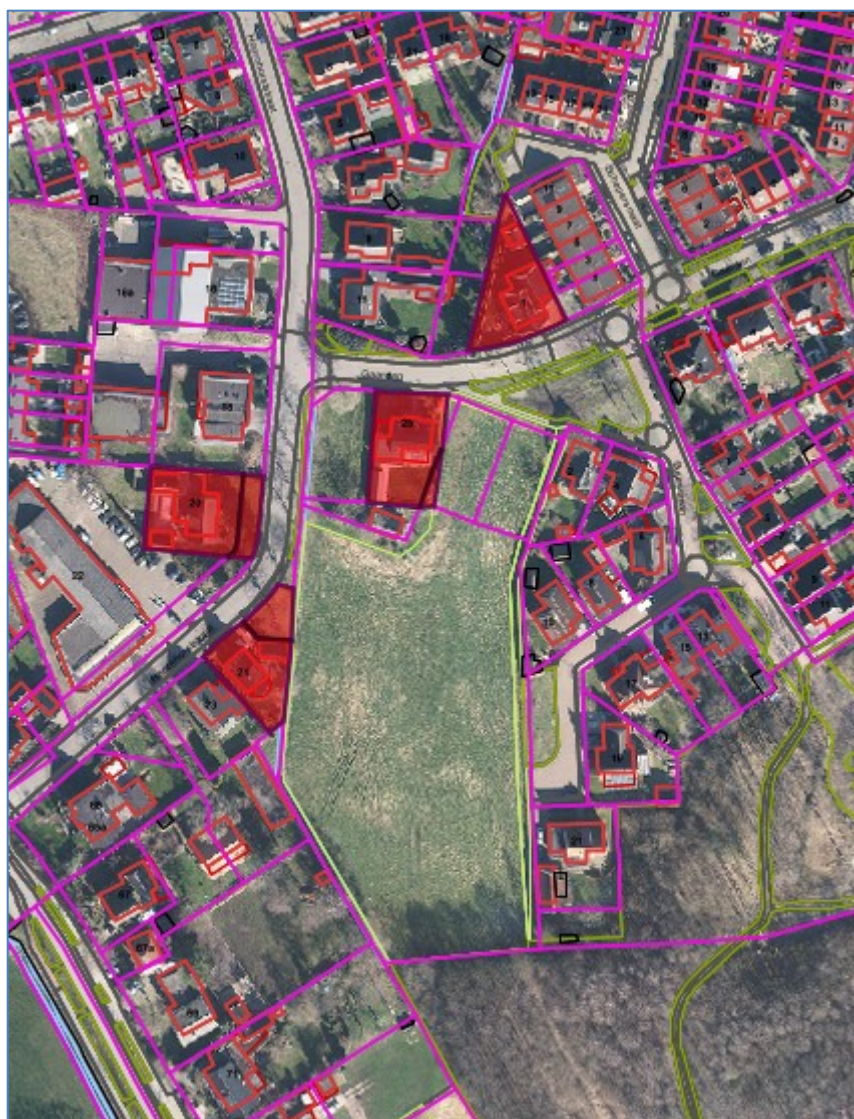
Het bestemmingsplan “Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)” wordt door de gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 30 augustus 2022.

Na de vaststelling wordt dit gepubliceerd. Gedurende een periode van zes weken kan dan iedere belanghebbende die het niet met het besluit eens is, iedereen die in de voorprocedure tijdig een inspraakreactie of een zienswijze heeft ingediend en iedereen die niet verweten kan worden geen of niet tijdig een inspraakreactie of zienswijze te hebben ingediend beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van 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			
3			
4			



5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

Indieners 1

Samenvatting zienswijze en reactie

Indieners hebben tegen het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie ingediend. Zij vinden dat er te weinig met de opmerkingen van de buurtbewoners is gedaan. En dat er erg veel voor de CPO-groep is gedaan. Zij zien niet dat er een goed plan gemaakt is voor zowel de omwonenden als de nieuwe bewoners. En hebben het gevoel dat dit plan (te) snel is behandeld en afgevinkt.

De volgende zienswijzen brengen zij in:

- 1.1. De Hoornhorststraat is gevaarlijk, druk en onoverzichtelijk. Er komt extra verkeer bij (150 voertuigen per dag). Waarom niet een extra ontsluitingsweg elders?

Reactie:

De Hoornhorststraat is een straat waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De straat is weliswaar een ontsluiting van omliggende woonstraten, maar niet overmatig druk, gevaarlijk of onoverzichtelijk. Verkeer moet zich aan de maximumsnelheid houden en het rijgedrag hierop aanpassen. Men bevindt zich immers in een woongebied. De toevoeging van zo'n 150 voertuigbewegingen per dag is op het totaal niet zoveel. Dit aantal verspreidt zich namelijk over de gehele dag. Voor een dergelijke (minimale) toevoeging van het aantal voertuigen is een extra ontsluitingsweg niet noodzakelijk.

- 1.2. Als er brand ontstaat in deze of de achterliggende woonwijk, dan moet iedereen er via dezelfde weg uit.

Reactie:

Als er al een calamiteit achter in het woongebied ontstaat, is er juist vanwege de straat door het nieuwe wijkje een extra mogelijkheid om eventueel bewoners te evacueren. Uiteraard indien dit direct ook noodzakelijk is. De kans dat dit zo is, is wel dermate nihil dat dit een behoorlijk theoretisch aspect is.

- 1.3. Vanwege de vuilnisophaaldienst wil de gemeente geen doodlopende weg maken (zie inspraakverslag). Op de Buurseman zijn meerdere doodlopende stukken, waar de vuilnisophalers nu ook inrijden. Ook de containers verzamelen op 1 punt kan een optie zijn.

Reactie:

Uiteraard kan de vuilnisophaaldienst ook wel overweg met doodlopende straten. En is het verzamelen op één plek zeker mogelijk. Echter, wordt nu een nieuw deel ontworpen, waarbij er goede opties zijn om de straat niet doodlopend te laten zijn. Het is niet alleen ten behoeve van de vuilnisophaaldienst. Een doodlopende straat is in meer opzichten nadelig voor verkeersbewegingen en bereikbaarheid. Daarbij wordt ook de Buurseman (straat) doorgelust, zodat ook die niet meer doodlopend is.

- 1.4. Door de nieuwe straat schijnen koplampen bij huidige buurtbewoners naar binnen (red: niet de indieners van deze zienswijze). De oplossing die door de CPO-groep is geopperd (plaatsen van een heg) valt bij indieners verkeerd. De CPO-groep bepaalt niet hoe anderen de tuin moeten inrichten?

Reactie:

Zie reactie onder 3.2.

- 1.5. De sloot achter indieners huis moet onderhouden worden door de aanwonenden (eis in de koopovereenkomst). De sloot wordt op dit moment slecht tot niet onderhouden door enkele omwonenden. Er ontstaat wateroverlast bij het niet onderhouden van de sloot. Met het nieuwe plan, komt er nog meer afwatering via deze sloot. Het probleem van de wateroverlast wordt alleen maar groter.

Reactie:

Met het oog op de nieuwbouw aan De Gaarden is een rapport watertoets opgesteld (Econsultancy, 22 februari 2022). Hiermee is gegarandeerd dat specifieke eisen van de waterbeheerders op een goede wijze in het ontwerp worden verwerkt. De

waterhuishouding zal bij de verdere planprocedure worden verwerkt in een waterhuishoudings- en rioleringsplan. In de realiseringsovereenkomst met de ontwikkelaar is de verplichting om een dergelijk plan te maken en ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente opgenomen.

De verwachting is overigens dat er niet méér water via de sloot achter het huis van indiener zal moeten worden afgevoerd, maar juist minder, aangezien de oostelijke sloot gedempt wordt ter hoogte van het bouwplan. De bestaande afvoeren op laatstgenoemde sloot worden namelijk omgekoppeld op het nieuwe afwateringssysteem van het bouwplan. De maatregelen die (moeten) worden genomen ten behoeve van het bouwplan zorgen voor voldoende afwatering en berging, ook tijdens zware buien. Het onderhoud aan de genoemde sloot en de handhaving hiervan liggen overigens buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

- 1.6. De hoogbouw tegenover indieners past niet in de omgeving. Er staan alleen huizen met een goothoogte van 3 meter. In het nieuwe plan staan huizen met een goothoogte van 6 meter. Dit past niet in de omgeving en de nieuwe burens kijken zo bij een ander in de tuin.

Reactie:

De gehele wijk bestaat uit verschillende type woningen, passend bij een kern als Beltrum. Er zijn vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Ook met verschillende goot- en nokhoogtes. De nieuwe woningen wijken hier niet vanaf. De omgeving van indieners woning is groter dan de enkele woningen waar men nu uitzicht op heeft. In het iets grotere geheel is deze afwisseling duidelijk zichtbaar en ook passend.

- 1.7. Indieners hebben op dit moment niet het gevoel dat ze gehoord worden door de CPO-groep.

Reactie:

Inmiddels is, mede door en met de CPO-groep, meerdere malen het bouwplan aangepast. Ook naar aanleiding van ingediende inspraakreacties. De groep heeft hierbij concessies gedaan. Uiteindelijk is daar de huidige verkavelingsopzet uitgekomen. Dit proces heeft, naar verhouding en ervaring, best enige tijd in beslag genomen. Dit blijkt ook uit de periode tussen de inspraak en het ontwerp van het bestemmingsplan. De CPO-groep, ontwikkelaar en gemeente nemen de omwonenden van dit plan zeer serieus en herkennen zich ook niet in deze stellingname.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

Nee.

Indiener 2

Samenvatting zienswijze en reactie

Indiener heeft tegen het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie ingediend. Hij geeft aan geen problemen te hebben met de bouw van extra woningen op deze locatie. Een prima aanvulling op de woningvoorraad in Beltrum. Jonge mensen, vooral starters op de woningmarkt, krijgen zo de kans om in Beltrum te blijven wonen. Een goede ontwikkeling voor het dorp Beltrum.

Wel brengt indiener de volgende zienswijzen in:

- 2.1. De Gaarden en Hoornhorstraat kenmerken zich door woningen die overwegend één laag plat of één laag met een kap zijn. Bij de bouw van indieners woning (2009) was dit ook de discussie met Welstand. Indieners woning is daardoor gebouwd met één laag en een kap. Ondanks dat ook voor dit perceel een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter is toegestaan, werd bij Welstand 'gesommeerd' een woning in te dienen van één bouwlaag met een kap.

Reactie:

Een Welstandscommissie heeft geen taak op het gebied van het bepalen van

maximale goot- en nokhoogtes in een geldend bestemmingsplan. Die bevoegdheid komt toe aan de gemeenteraad.

- 2.2. Indiener heeft dit (zie punt 2.1) ook aangegeven in de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Als antwoord werd hierbij gegeven dat de nieuwbouw bestaat uit verschillende typen woningen, en dat deze afwisseling juist zorgt voor een levendig en afwisselend straatbeeld. Deze zienswijze ziet niet op de bebouwing van het totaalplan, maar specifiek op de bebouwing van de kavels 19, 20 en 21 aan de Gaarden.

Reactie:

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de nieuwe woningen, nu 19 stuks, op het weiland aan de Gaarden. Het is onderdeel van het grotere geheel. Daarbinnen past ook dit type woning (2 lagen met een kap). En zoals in de inspraak is beschreven, ontstaat daarmee een gevarieerde woonomgeving, passend bij het karakter van een dorp als Beltrum.

- 2.3. Indiener mocht destijds geen woning van twee lagen met een kap bouwen, en vindt daarom dat dit ook moet gelden voor de toekomstige burens aan de Gaarden. Hij wil een reactie hoe stedenbouw en Welstand nu tegen deze vraag aankijken. Het verschil tussen een bestemmingsplan en Welstand is hem duidelijk. Deze vraag kan nu eenvoudig worden beantwoord zonder een beroep te moeten instellen bij het verlenen van de omgevingsvergunning. De drie woningen aan de Gaarden moeten gebouwd worden in één bouwlaag met een kap. Indiener wijst in dit kader op het gelijkheidsbeginsel (Nederlandse Grondwet): '(..) bij het stellen van regels of het nemen van beslissingen, mensen in gelijke gevallen op een gelijke manier te behandelen'.

Reactie:

Het laatste verkavelingsplan is stedenbouwkundig beoordeeld en akkoord bevonden. Ook voor wat betreft de opgenomen maximale goot- en bouwhoogtes. De Welstandscommissie heeft geen functie in een bestemmingsplanprocedure. Deze commissie beoordeelt te zijner tijd de omgevingsvergunningen met als basis het dan geldende bestemmingsplan en de bijbehorende bouwregels. Zoals onder 2.2 al is geschreven, vinden wij een gevarieerde woonomgeving met een diversiteit aan woningtypen belangrijk. Het zorgt voor afwisseling en levendigheid. Het gelijkheidsbeginsel is in dit geval niet van toepassing. Ook al omdat er vele jaren verstreken zijn tussen de bouwvraag van indiener en een toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

Nee.

Indiener 3

Samenvatting zienswijze en reactie

Indiener heeft tegen het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie ingediend. Hij vindt dat er te veel huizen gebouwd gaan worden op zo'n klein stukje grond. Hij brengt de volgende zienswijzen in:

- 3.1. Deze hoeveelheid huizen past ook totaal niet met de omringende bebouwing. Dit wordt te vol en te druk. Ook worden een aantal woningen te hoog, vergeleken met de omringende woningen.

Reactie:

Tijdens de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan zijn vergelijkbare opmerkingen gemaakt. Wij hebben er toen op gereageerd dat het gemiddelde zo'n 20,5 woningen per hectare is. In het gebied worden grotendeels woningen voor starters gebouwd. Deze rijwoningen en twee-aan-één gebouwd woningen hebben een kleiner perceel dan vrijstaande woningen. Het gemiddelde is voor de dorpen in Berkelland niet extreem hoog. Ook de voorziene goot- en bouwhoogtes passen prima in deze omgeving. Zie ook onder punt 2.2 en 2.3.

- 3.2. Indiener heeft de meeste moeite met de aanleg van een uitrit/weg recht tegenover zijn woning (Hoornhorststraat 20). Bij het uitrijden van de nieuwe wijk schijnen de koplampen recht in de woonkamer (weg privacy). Het CPO heeft een "oplossing" aangedragen, waar indiener zich niet in kan vinden. Ze willen er een schutting of heg plaatsen op indieners grond. Dit is geen passende oplossing voor eigenlijk "hun probleem".

Reactie:

Een vrijwel identieke reactie heeft indiener ook geschreven over het voorontwerpbestemmingsplan. In deze situatie is het ontwerp ook niet gewijzigd. Onze reactie van destijds kunnen wij ook nu weer verwoorden: In woonwijken komen nog wel eens straten uit tegenover woningen. Dit is absoluut geen uitzondering. 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. Voor indiener is dit uiteraard wel een veranderende en nieuwe situatie, waar hij mee geconfronteerd wordt. De CPO-groep heeft hierin meegedacht, en een mogelijke oplossing aangedragen.

- 3.3. Schrijver vindt dat de weg/uitrit daar niet hoeft te liggen. Ook vanwege de verkeersveiligheid. De weg/uitrit komt kort na een bocht te liggen, en dat is niet wenselijk. De nieuwe bewoners kunnen beter via de andere kant hun woning bereiken.

Reactie:

Het hele gebied is een 30 km/uur gebied. Een verblijfszone waar wonen centraal staat. Het verkeer moet zich aanpassen aan de omgeving. Ook als er meerdere aansluitingen, inritten, geparkeerde auto's en dergelijke zijn. Het onoverzichtelijke maakt het juist dat automobilisten alerter moeten (en zullen) zijn, en de rijstijl moeten aanpassen. Passend bij woonstraten.

- 3.4. Schrijver heeft verder niets tegen woningbouw, maar niet op deze manier en ten opzichte van het gebied niet op zo'n grote schaal.

Reactie:

Zie reactie onder punt 3.1.

- 3.5. Dit alles is al eerder aangegeven aan de gemeente, maar de ontvangen reactie stemt indiener droevig en haalt soms het bloed onder de nagels vandaan. Graag opnieuw naar de situatie kijken, en deze keer wel alle belanghebbenden erbij betrekken en serieus nemen.

Reactie:

Tijdens het gehele proces hebben wij continu zoveel als mogelijk alle belangen zorgvuldig afgewogen, beoordeeld en erbij betrokken. Zowel voor initiatiefnemers, als voor de omwonenden en belanghebbenden. Dat dit niet door iedereen altijd zo wordt ervaren, vinden wij jammer maar begrijpen wij wel. We leven nu eenmaal in een samenleving waar we te maken hebben met (soms) tegenstrijdige belangen en verworven (al dan niet wettelijke) rechten. Wij willen deze zoveel mogelijk met elkaar in overeenstemming brengen. Dit kan niet altijd lukken. Wel zijn wij van mening, dat met dit laatste plan zoveel mogelijk met de belangen van iedereen rekening is gehouden. Alle wensen en voorwaarden verwerken is onmogelijk.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

Nee.

Indieners 4

Samenvatting zienswijze en reactie

Namens cliënten heeft het advocatenkantoor een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Cliënten zijn opgelucht dat het plan zodanig is gewijzigd dat er geen blok van 6 woningen meer grenst aan hun perceel. Dit plan is voor hen enigszins acceptabel geworden

Desondanks is (nog) wel een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Dit, omdat er nog onduidelijkheid is over de groenstrook (sloot) achter de woning van indieners. Ook willen zij de gemeenteraad meegeven hoe zij het proces van de planontwikkeling de afgelopen twee jaren hebben ervaren. De volgende zienswijzen zijn namens cliënten ingebracht:

- 4.1. Indieners vinden (nog steeds) de beoogde bebouwing (3 rijwoningen) erg dicht op hun kavel staan. Toegezegd is dat zij een strook van 2 meter kunnen aankopen of dat er een groenstrook van 2 meter komt. In de laatste tekening is hiervan niets meer te zien. De sloot (die gedempt zou worden) moet nu alsnog open blijven vanwege de waterafvoer.

Reactie:

De afstand van het blok met 3 rijwoningen is zo'n 15 meter. Dit is niet een ongebruikelijke afstand. Ook niet in het grotere geheel van deze wijk, als in de andere woonwijken in Beltrum. Bij een groot aantal percelen is deze afstand vaak zelfs nog (veel) kleiner. Een eventuele aankoop, dan wel overdracht, van grond is een private zaak en ligt buiten het bereik van dit bestemmingsplan. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is wel degelijk een strook van 2 meter opgenomen. Deze strook heeft een andere bestemming gekregen dan de aanliggende woningen. Aan deze strook is de bestemming "Groen" gegeven.

- 4.2. Het is nog onduidelijk hoe de erfafscheiding loopt van de kavel van indieners. Aangenomen wordt nu dat deze loopt tot aan de sloot, terwijl bij aankoop van het perceel is verteld dat de sloot tot aan de helft tot hun kavel zou toebehoren. Het ging tenslotte om twee aan elkaar grenzende stukken weiland met een sloot er tussen. Indieners hebben het onderhoud aan de sloot gedaan. Het kadaster moet hier uitsluitsel in geven.

Reactie:

Te zijner tijd, bij de overdracht van de kavels, meet het kadaster de exacte grenzen in, en zet deze uit. Dit gebeurt ook voor de achtererfgrens van indieners perceel. Op basis van de huidige informatie is al wel gebleken dat de grens ongeveer in het midden van de sloot ligt.

- 4.3. Gemeente gaat er in haar berekeningen vanuit dat de toekomstige verkeersdrukte wel mee zal vallen en onderbouwd dat met algemene richtlijnen. Dit overtuigt niet. Indieners verwachten dat er veel verkeer gebruik gaat maken van de nieuwe weg, ook richting de bestaande wijk Buursemanseweide. Nu er geen sprake is van éénrichtingsverkeer, verwachten zij wél dat dit verkeershinder gaat opleveren. Vooral de aansluiting op de Hoornhorststraat kan voor een gevaarlijke situatie zorgen omdat deze uitkomt achter een bocht. Indieners willen invoering van éénrichtingsverkeer met ingang Hoornhorststraat en uitgang Buurseman. Dit levert ook voor nutsbedrijven en calamiteitenverkeer het minste hinder op.

Reactie:

Over de toename van het aantal verkeersbewegingen en de (door indieners) verwachte verkeershinder, is al het nodige geschreven in het inspraakverslag. Een toename van 150 verkeersbewegingen per etmaal (waarvan zo'n 10% in de spijtstijden) is een dermate laag aantal, dat dit een minimaal effect heeft op de bestaande straten. Zie in dit kader ook de reacties onder 1.1 en 3.3. Voor deze situatie is een straat met eenrichtingsverkeer een veel te grote ingreep. Zoals al eerdere beschreven betreft het hier een 30 km/uur en woongebied.

- 4.4. Indieners willen met deze zienswijze aan de gemeenteraad duidelijk maken dat vanaf het begin zij onvoldoende zijn betrokken bij de planvorming. In feite heeft er geen 'omgevingsdialoog' plaatsgevonden. Indieners en ook andere omwonenden is op 27 februari 2019 voorgehouden (beloofd) dat zij continue bij de planvorming zouden worden betrokken. De 'omgevingsdialoog' vond echter pas in juni 2020 plaats. De eerste tekening bleek op dat moment al de achtste versie te zijn. Vervolgens is op alle mogelijke manieren, lange tijd geprobeerd de bezwaren kenbaar te maken bij CPO, het bouwbedrijf (Klaassen) en de gemeente. Ook zijn alternatieven voor een andere indeling aangedragen. Daar werd niet naar

geluisterd.

Reactie:

Ook hier is in het inspraakverslag al uitvoerig op ingegaan. Het is niet zo, dat omwonenden een plan maken voor de eigendommen van een derde (in dit geval de eigenaar, tevens projectontwikkelaar, met de CPO groep). De initiatiefnemer(s) maken eerst een plan. Daarna wordt pas de buurt erbij betrokken. Dat is hier niet anders geweest. Het eerste plan waarmee de CPO-groep naar buiten is getreden (voor hen de achtste versie) was inderdaad in juni 2020. Daarna zijn meerdere overleggen geweest met (een afvaardiging van) de omwonenden. Uiteindelijk zijn aanpassingen gedaan, en is een voorontwerpbestemmingsplan in januari 2021 ter inzage gelegd. Vanwege COVID-19 was het toen niet mogelijk om een fysieke inloop te organiseren. Wel zijn alle omwonenden per brief op de hoogte gesteld van deze inspraak. Tijdens die inspraak hebben wij 12, vaak zeer uitgebreide, schriftelijke reacties ontvangen. Deze zijn beoordeeld en ook ter kennis gebracht aan de initiatiefnemer(s). Mede hierdoor is het plan op enkele aspecten aangepast. Onder andere zijn twee woningen minder opgenomen. Deze ruimte is ten goede gekomen aan groene ruimte in het buurtje, dat ook ingezet kan worden voor de wateropvang. Er is dan ook wel degelijk naar de omwonenden geluisterd. Echter heeft dat niet geleid tot een 1-op-1 inpassing van de aangereikte alternatieven. Overwegend, omdat deze alternatieven stedenbouwkundig niet voldeden. Dat betrokkenen dat ervaren als het niet luisteren naar hen, betreuren wij.

- 4.5. Indieners pleitten steeds voor plaatsing van de vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap woningen. Zonder enig resultaat. Het enige wat cliënten steeds werd aangeboden is de mogelijkheid om 2 meter extra grond achter hun perceel aan te kopen. Dit voorstel werd vervolgens niet geconcretiseerd en niet uitgewerkt in het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

Zie reactie onder 4.2 (en 4.6).

- 4.6. Indieners is voorgehouden dat verplaatsen van de 6 rijwoningen niet mogelijk zou zijn. Enige motivering en argumentatie daarvoor ontbrak.

Reactie:

In het nu ter inzage gelegde plan, is de rij van 6 woningen al opgedeeld in twee rijen van 3. Deze zijn nu tegenover elkaar geplaatst. Stedenbouwkundig is het verantwoord en gebruikelijk om vrijstaande woningen aan de rand, tegen de uitloop naar het buitengebied te leggen in plaats van het hier plaatsen van rijwoningen. Ook door de (onvermijdelijke) diepte van de kavels aan de zuidrand van het gebied, is het onlogisch om hier de “kleinere” rijwoningen te plaatsen. Hetzelfde geldt in mindere mate ook voor de twee-onder-één-kapwoningen.

- 4.7. Het werd indieners in deze lange voorfase steeds duidelijker dat hun belangen in het geheel moesten wijken voor dit plan. Zij moesten hun vrije uitzicht, privacy en woongenot inleveren, terwijl bijvoorbeeld de (toen nog) geplande vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen, een meer vrijer uitzicht genoten. Als omwonende en jarenlang inwoner van deze buurt, voelden cliënten zich niet gehoord en behoorlijk in de steek gelaten.

Reactie:

Hier is in de voorgaande reacties al het nodige over geschreven. Alle partijen en dus ook omwonenden worden door ons serieus genomen. Dat dit niet altijd zo wordt erkend en ervaren, betreuren wij. In het voortraject is namelijk ook met de CPO-groep al veel gesproken, waarbij inpassing in de bestaande omgeving zeer belangrijk voor ons is. Uiteraard zijn wij ons bewust van het feit dat nieuwbouw wordt toegevoegd aan een bestaande omgeving, en dat dit niet direct de wens is van de al aanwezige bewoners. Zij zijn gewend (geraakt) aan hun leefomgeving. Het nieuwe plan breekt hier als het ware op in. Een nieuw bouwplan proberen wij altijd zo goed als mogelijk in te passen in de bestaande omgeving. Hierbij zijn altijd bewoners die hun bestaande leefgenot enigszins beperkt zien worden. Dat is helaas niet altijd te vermijden.

- 4.8. Pas naar aanleiding van de vele ingediende inspraakreacties werd er geluisterd, en is het plan gewijzigd. Nu ineens is het wel mogelijk om de 6 rijwoningen achter het perceel van indieners te wijzigen naar 3 rijwoningen. Zij zijn en blijven van mening dat er in de lange voorfase en bijeenkomsten ten onrechte niet is geluisterd naar omwonenden. Dat gegeven is en blijft ook een teleurstelling voor cliënten. Ook heeft de planontwikkeling voor de nodige stress en frustratie gezorgd, wat achteraf eerder had kunnen en moeten worden voorkomen.

Reactie:

Zie voorgaande reacties onder 4.4 tot en met 4.7.

- 4.9. Indieners verzoeken de mogelijkheid te bieden de 2 meter sloot/groenstrook achter hun perceel aan te kopen. Daarnaast verzoeken zij met betrekking tot de nieuwe weg, de invoering van éénrichtingsverkeer met ingang Hoornhorststraat en uitgang Buurseman.

Reactie:

De gemeente is geen eigendom van het terrein en is in deze dan ook geen partij in een eventuele verkoop van grond. Dit is een private zaak. Zie ook reactie onder 4.1. Het invoeren van éénrichting voor de nieuwe weg is niet van toepassing en is onder reactie 4.2 al beschreven.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

Nee.

6. Integrale weergave ingediende schriftelijke zienswijzen

Beltrum, 5 mei 2022

GEMEENTE BERKELLAND	
Ing.	10 MEI 2022
grd	
tyoe	
zkn:	

Geachte Gemeenteraad,

Bij deze willen wij graag reageren op het ontwerp bestemmingsplan Gaarden te Beltrum. Onze mening is en blijft dat er te weinig met de opmerkingen van de buurtbewoners is gedaan en dat er alles, of in ieder geval erg veel voor de CPO-groep is gedaan.

De opmerking dat er een goed plan gemaakt wordt voor zowel de omwonenden en de nieuwe bewoners zien wij niet zo.

We hebben het gevoel dat dit plan (te) snel is behandeld en afgevinkt. Ook staan er tegenstrijdigheden in het plan.

De onveilige verkeerssituatie

Dat de Hoornhorststraat nu al gevaarlijk is, is duidelijk. Je kunt er nu al niet harder dan 30 km/uur rijden om ongelukken te voorkomen. De weg is druk en onoverzichtelijk. Dan schrijven ze in het nieuwe plan dat er weinig verkeer vanaf het nieuwe plan zal komen. Het zijn anders wel +/- 150 nieuwe voertuigen die over deze weg moeten. Waarom komt er bijvoorbeeld geen extra ontsluitingsweg elders? Dan is de onveilige verkeerssituatie al grotendeels opgelost.

We hebben in een eerder bezwaar al de opmerking gemaakt over: wat als er brand uitbreekt in deze woonwijk of de achterliggende woonwijk? Etc. Alle bewoners van de achterliggende woonwijk, moeten via dezelfde (uit)weg, weg. Er is geen andere optie. Hierop wordt echter niet gereageerd. Naar ons idee een belangrijk punt waar te weinig over na wordt gedacht. Dan het punt wat benoemd wordt over de doodlopende weg m.b.t. de vuilnis. Op de Buurseman zijn nu al meerdere doodlopende stukken. De vuilnisophalers rijden er nu ook in. Ook de afvalcontainers verzamelen op 1 punt, wat nu ook gebeurt, zou een optie zijn. Ook hebben we in een eerder bezwaar een opmerking gemaakt over de koplampen die bij de huidige buurtbewoners naar binnen zullen schijnen, omdat er een nieuwe weg komt. Hierop reageert de CPO-groep dat zij hierover hebben nagedacht, en de oplossing zou zijn: een heg plaatsen in de tuin van de huidige bewoners, zodat de lampen niet naar binnen schijnen. Dit schiet bij ons in het verkeerde keelgat. De CPO-groep gaat toch niet bepalen hoe wij onze tuin moeten inrichten? en welke planten er in moeten komen te staan? Dit is onzes inziens dan ook geen oplossing.

Afwatering

Dan de afwatering. De sloot bij ons achter moet onderhouden worden door de aanwonenden. Dit is ook als eis door de gemeente gesteld bij de koopovereenkomst van de grond in 1984. Gebeurde dit niet, dan hing ons een boeteclausule boven het hoofd. Hierop zou door de gemeente gecontroleerd worden, dit gebeurt echter niet, dus de gemeente komt zijn afspraken ook niet na. De sloot wordt op dit moment ook slecht tot niet onderhouden door sommige buurtbewoners. Dit blijkt elk jaar weer. Wordt de sloot namelijk niet onderhouden, dan hebben we wateroverlast. Dit hebben we meermaals aangegeven, maar er gebeurt niets. Met het nieuwe plan, komt er nog meer afwatering via deze sloot. We zien het probleem van de wateroverlast dan ook alleen maar groter worden.

Hoogbouw

Dan de hoogbouw van het nieuwe plan. Hoogbouw tegenover ons past niet in de omgeving. Op dit moment staan er alleen maar huizen met een goothoogte van 3m. In het nieuwe plan staan grotendeels huizen met een goothoogte van 6m. Dit past onzes inziens niet in de omgeving, en de nieuwe burens kijken zo bij een ander in de tuin.

Verder willen wij nog vermelden dat wij het de jeugd in Beltrum gunnen om te kunnen bouwen. Maar we moeten wel rekening met elkaar houden. Zij willen bouwen aan hun 'droomhuis', maar wij willen ook nog jaren kunnen genieten van ons 'droomhuis. Zoals we in Beltrum vaak zeggen: 'met elkaar, voor elkaar'. Maar op dit moment hebben wij absoluut niet het gevoel dat we gehoord worden door de CPO-groep. En dan moeten we in de toekomst nog burens worden...

Hopelijk neemt u ons bezwaar serieus en komt er een passende oplossing voor alle partijen.

Met vriendelijke groet,

Gemeenteraad van Gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo

GEMEENTE BERKELLAND	
Ing.	- 9 MEI 2022
grp	
type	
zknr.	

Betreft: zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Gaarden-Hoornhorstraat in Beltrum.
NL.IMRO.1859.BPBTM20200002-0010
Beltrum: 6 mei 2022

Geachte Gemeenteraad,

Middels dit schrijven wil ik onze zienswijze kenbaar maken met betrekking tot het Ontwerp bestemmingsplan Gaarden-Hoornhorstraat te Beltrum. Wij wonen aan _____ middenin het plangebied.

Allereerst wil ik aangeven dat wij geen problemen hebben met een bestemmingswijziging om het bouwen van extra woningen in Beltrum mogelijk te maken. De toevoeging van de woningen is een prima aanvulling op de woningvoorraad in Beltrum waardoor jonge mensen, voornamelijk starters op de woningmarkt, de kans krijgen om in Beltrum te blijven wonen, een goede ontwikkeling voor ons prachtige dorp.

Zoals gezegd wonen wij aan _____. De Gaarden en de Hoornhorstraat kenmerken zich door woningen welke overwegend één laag plat zijn of één laag met een kap. Destijds bij de bouw van onze woning in 2009 was dit ook de discussie bij Welstand waardoor ook onze woning is gebouwd met één laag en een kap. Ondanks dat ook voor ons perceel een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter is toegestaan werden wij bij welstand 'gesommeerd' een woning in te dienen van één bouwlaag met een kap, ondanks dat een tweelaagse woning was toegestaan op onze locatie.





Wij hebben dit ook aangegeven in onze zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan. Als antwoord werd hierbij gegeven dat het nieuwbouwplan bestaat uit verschillende typen woningen en dat deze afwisseling juist zorgt voor een levendig en afwisselend straatbeeld. Onze zienswijze ziet niet op de bebouwing van het totaalplan maar specifiek op de bebouwing van de kavels 19, 20 en 21 aan de Gaarden.



Aangezien wij destijds ook geen woning van twee lagen met een kap mochten bouwen van uw Gemeente zijn wij van mening dat dit ook geldt voor onze toekomstige burens aan de Gaarden. Ik ontvang graag een reactie hoe Stedenbouw en Welstand op dit moment tegen deze vraag aankijkt. Uiteraard is het verschil tussen een bestemmingsplan en de welstand mij duidelijk, echter kan deze vraag kan nu eenvoudig worden beantwoord zonder straks weer een beroep te moeten instellen bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Mijn stelling is dan ook dat de drie woningen aan de Gaarden gebouwd dienen te worden in één bouwlaag met een kap. Ik wil u in dit kader graag wijzen op het gelijkheidsbeginsel volgens de Nederlandse Grondwet *‘Dit beginsel geeft aan wetgever, bestuur en rechters de opdracht om bij het stellen van regels of het nemen van beslissingen mensen in gelijke gevallen op een gelijke manier te behandelen.’*

Met vriendelijke groet,

Geachte Gemeenteraad van Berkelland,

Hierbij wil ik een zienswijze indienen voor het plan Gaarden/Hoornhorststraat, Ik ben van mening dat er te veel huizen gebouwd gaan worden op zo'n klein stukje grond en dit past ook totaal niet met de omringende bebouwing. Dit wordt te vol/ te druk en een aantal woningen worden mij inziens ook te hoog, vergeleken met de omringende woningen. Waar ik nog de meeste moeite mee heb is dat er recht tegenover mijn woning een uitrit/weg wordt aangelegd. Als de mensen straks met hun auto hier uitrijden, dan schijnen de koplampen recht mijn woonkamer in (weg privacy) en dat kan de bedoeling niet zijn. Nu heeft het cpo een "oplossing" aangedragen, waar ik mij totaal niet in vinden kan. Ze willen er een schutting en/of heg plaatsen en wel op mijn grond. Daar zit ik niet op te wachten en vind het ook een niet passende oplossing voor "eigenlijk" hun probleem. Ik ga hier ook niet mee akkoord en vind dat de weg daar ook niet hoeft te liggen, zeker gezien de verkeersveiligheid niet. De weg/uitrit komt kort na een bocht te liggen en dat vind ik niet wenselijk. De nieuwe bewoners kunnen dan ook beter via de andere kant het perceel bereiken. Ik heb verder niets tegen woningbouw, maar niet op deze manier en ten opzichte van het gebied niet op zo'n grote schaal. Dit alles is al eerder aangegeven en in een mail naar de gemeente verstuurd, maar hier krijg je diep droevige reactie's op. Dit haalt bij een hoop bewoners het bloed onder de nagels vandaan. Dit mag toch niet de gang van zaken zijn van de gemeente. Het algemene vertrouwen in de overheidsinstantie's is al niet hoog en dit bevordert het zeker niet! Daarom doe er je voordeel mee en ga opnieuw naar de situatie kijken. En betrek deze keer wel alle belanghebbenden erbij en neem ze serieus.

Met vriendelijke groet,

GEMEENTE BERKELLAND	
Ing.	10 MEI 2022
grp	
type	
zknr.	

GEMEENTE BERKELLAND	
Ing.	11 MEI 2022
grp	
type	
zknr	

AANTEKENEN
Gemeenteraad van Berkelland
Postbus 200
7270 HA BORCULO

Datum : 10 mei 2022
Onze referentie : 201344
Uw referentie : NL.IMRO.1859.BPBTM20200002-0010 ontwerpbestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)"
Betreft : Bezwaar bouwplannen
E-mail :
Telefoonnummer :

Geachte mevrouw/heer,

Voor het weiland tussen de Hoornhorstraat, Gaarden en Buurseman in Beltrum geldt het bestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011". In dit bestemmingsplan staat dat het gebied mag worden gebruikt voor tuin en agrarische doeleinden. De gemeente is van plan om dit te veranderen. Door een herziening van het geldende bestemmingsplan wordt het mogelijk om in dit gebied 19 woningen te bouwen. Het plan is om hier 3 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen en 2 x 3 rijwoningen te realiseren. De gemeente heeft hiervoor het ontwerpbestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)" gemaakt.¹

Inspraak

Namens onze cliënten _____, wonende aan de _____, hebben wij een inspraak reactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Cliënten zijn opgelucht dat naar aanleiding van de inspraak reactie, het plan zodanig is gewijzigd dat er geen blok van 6 woningen meer zal grenzen aan hun perceel. Hoewel daarvoor in de plaats 3 woningen zullen grenzen aan het perceel van cliënten, is dit plan voor hen enigszins acceptabel geworden.

Zienswijze

Desondanks dienen wij namens cliënten wel een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)". Dit omdat er (nog) onduidelijkheid bestaat over de groenstrook/sloot achter de woning van cliënten en cliënten uw Raad willen meegeven hoe zij het proces van de planontwikkeling de afgelopen twee jaren hebben ervaren.

¹ Gemeentebld van de gemeente Berkelland, Nr. 136715, 30 maart 2022 [Gemeentebld 2022, 136715 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)

Groenstrook

Cliënten vinden nog steeds dat de beoogde bebouwing, i.c. de 3 rijwoningen, erg dicht op hun kavel komen te staan. In een gesprek met de wethouder in 2020, evenals in gesprekken met CPO en het bouwbedrijf is telkens toegezegd dat zij een strook van 2 meter zouden kunnen aankopen, dan wel dat er een groenstrook van 2 meter zou komen. In de laatste tekening is hiervan niets meer te zien omdat de sloot, die eerst gedempt zou worden, nu alsnog open moet blijven i.v.m. de waterafvoer.

Het is nog niet duidelijk hoe de erfafscheiding loopt van de kavel van cliënten. Aangenomen wordt nu dat deze loopt tot aan de sloot, terwijl bij aankoop van het perceel cliënten is verteld dat de sloot tot aan de helft tot hun kavel zou toebehoren. Het ging tenslotte om twee aan elkaar grenzende stukken weiland met een sloot ertussen, voordat zij het huis gingen bouwen. En dat is ook de reden dat cliënten al die jaren het onderhoud aan de sloot, over de gehele lengte van de kavel, hebben gepleegd. Het kadaster zal hier uitsluitsel in moeten geven.

Nieuwe weg

De gemeente gaat er in haar berekeningen van uit dat de toekomstige verkeersdrukte wel mee zal vallen en onderbouwt dat met algemene richtlijnen. Dit overtuigt niet. De verwachting is dat er veel verkeer gebruik zal maken van de nieuwe weg, ook richting de bestaande wijk Buursemanseweide. Nu er geen sprake zal zijn van éénrichtingsverkeer verwachten cliënten wél (net als de gemeente ook in haar plan steeds aangeeft iets niet of wel te verwachten) dat dit verkeershinder gaat opleveren. Vooral de aansluiting op de Hoornhorststraat kan voor een gevaarlijke situatie zorgen nu deze uitkomt achter een bocht. Cliënten pleiten voor invoering van éénrichtingsverkeer met ingang Hoornhorststraat en uitgang Buurseman. Dit levert ook voor nutsbedrijven en calamiteitenverkeer het minst hinder op.

Omgevingsdialoog

Cliënten willen mede met deze zienswijze richting uw Raad duidelijk maken dat reeds vanaf het begin zij onvoldoende zijn betrokken bij de planvorming en er in feite geen 'omgevingsdialoog' plaats heeft gevonden. Cliënten, als ook andere omwonenden, is op 27 februari 2019 voorgehouden (beloofd) dat zij continue bij de planvorming zouden worden betrokken. De 'omgevingsdialoog' vond echter pas in juni 2020 plaats. Cliënten kregen de eerste tekening te zien, wat op dat moment al de achtste versie bleek te zijn. Cliënten hebben vervolgens op alle mogelijke manieren, lange tijd geprobeerd hun bezwaren kenbaar te maken bij CPO, het bouwbedrijf (Klaassen), de gemeente, als ook alternatieven aangedragen voor een andere indeling. Daar werd niet naar geluisterd.

Cliënten pleitten steeds voor plaatsing van de vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap woningen. Zonder enig resultaat. Het enige wat cliënten steeds werd aangeboden is de mogelijkheid om 2 meter extra grond achter hun perceel aan te kopen. Dit voorstel werd vervolgens niet geconcretiseerd en niet uitgewerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. Cliënten is altijd voorgehouden dat verplaatsen van de 6 rijwoningen niet mogelijk zou zijn. Enige motivering/argumentatie daarvoor ontbrak.

Het werd cliënten in deze lange voorfase steeds duidelijker dat hun belangen in het geheel moesten wijken voor dit plan. Van cliënten werd verwacht dat zij hun vrije uitzicht, privacy en woongenot zouden inleveren, terwijl bijvoorbeeld de (toen nog) geplande vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, een meer vrijer uitzicht genoten. Het moge duidelijk zijn dat - als zijnde omwonende en jarenlang inwoner van deze buurt - cliënten zich niet gehoord en behoorlijk in de steek gelaten hebben gevoeld.



ANKER
RECHTSHULP

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)

Pas naar aanleiding van de inspraak reactie van niet alleen cliënten, maar vele andere omwonenden, werd er (eindelijk) geluisterd en is het plan gewijzigd. Nu ineens bleek het wel mogelijk te zijn om de 6 rijwoningen achter het perceel van cliënten te wijzigen naar 3 rijwoningen. Cliënten zijn en blijven van mening dat er in de lange voorfase en bijeenkomsten ten onrechte niet is geluisterd naar omwonenden. Dat gegeven is en blijft ook een teleurstelling voor cliënten. Ook heeft de planontwikkeling voor de nodige stress en frustratie gezorgd, wat achteraf eerder had kunnen en moeten worden voorkomen.

Verzoek

Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u cliënten de mogelijkheid te bieden de 2 meter sloot/groenstrook achter het perceel aan te kopen. Daarnaast verzoeken wij u met betrekking tot de nieuwe weg, de invoering van éénrichtingsverkeer met ingang Hoornhorststraat en uitgang Buurseman.

Uw reactie zien wij graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Anker Rechtshulp b.v.

Ontwerpbestemmingsplan Gaarden-Hoornhorststraat in Beltrum

Voor het weiland tussen de Hoornhorststraat, Gaarden en Buurseman in Beltrum geldt het bestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011". In dit bestemmingsplan staat dat het gebied mag worden gebruikt voor tuin en agrarische doeleinden.

De gemeente is van plan om dit te veranderen. Door een herziening van het geldende bestemmingsplan wordt het mogelijk om in dit gebied 19 woningen te bouwen. Het plan is om hier 3 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen en 2 x 3 rijwoningen te realiseren.

Daarnaast wordt voor Hoornhorststraat 18 de bedrijfscategorie aangepast. Hiervoor geldt het bestemmingsplan "Beltrum, ABCTA-terrein 2017". In dit bestemmingsplan staat dat het perceel gebruikt mag worden voor bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1, 2 en 3.1. Gelet op een eerder gesloten overeenkomst wordt voor dit perceel de maximale categorie verlaagd naar maximaal 2.

De gemeente heeft hiervoor het ontwerpbestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2020-1 (Gaarden)" gemaakt.

Inzage

Het ontwerpbestemmingsplan met de bijlagen ligt ter inzage van 31 maart tot en met 11 mei 2022 in de Publiekswinkel, Marktstraat 1 in Borculo. Wilt u deze inzien, dan kunt u contact opnemen met de Publiekswinkel via telefoonnummer 0545-250 250.

Deze publicatie, het ontwerpbestemmingsplan en de bijlagen kunt u ook vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website www.gemeenteberkelland.nl, onder 'Ruimtelijke plannen'. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.1859.BPBTM20200002-0010.

Zienswijze

Binnen deze termijn van zes weken kan iedereen zijn mening geven over het ontwerpbestemmingsplan. Dit heet het indienen van zienswijzen. U kunt schriftelijk zienswijzen indienen door een brief te sturen naar de gemeenteraad van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA in Borculo. Voor het indienen van mondelinge zienswijzen kunt u contact opnemen met de gemeente, telefoon 0545-250 250.