

Bijlage A: Beoordeling van de ingediende zienswijzen in het kader van de inspraakprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan "Geesteren, Meiweg 19-21" heeft van 14 april tot en met 25 mei 2010 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. (ontvangen 11 mei 2010 (fax) en 17 mei 2010);
2. (ontvangen 19 mei 2010);
3. (ontvangen 18 mei 2010 (fax) en 20 mei 2010);
4. (ontvangen 21 mei 2010);
5. (ontvangen 20 mei 2010 (fax) en 21 mei 2010);
6. (ontvangen 25 mei 2010).

Hieronder worden de zienswijzen vermeld en vervolgens wordt hierop onze reactie (*cursief*) gegeven.

1. Zienswijze 1

- 1.1. "Het provinciaal beleid inzake "waardevolle landschappen" komt niet goed tot zijn recht indien de met dit bestemmingsplan voorgenomen uitbreiding van de bebouwing ten koste van het waardevolle landschap wordt doorgezet."

Reactie gemeente:

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Geesteren. Het plangebied is omringd door een gebied dat in het streekplan is aangewezen als het waardevol landschap de Graafschap. In de streekplanuitwerking geeft de provincie concreet per landschap aan welke landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten aanwezig zijn.

Voor de waardevolle landschappen geldt een 'ja-mits'-benadering, activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt.

Kernkwaliteiten in de buurt van Geesteren zijn de oost-west stromende gekanaliseerde beken in halfafgesloten landschap en de karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle open essen en esdorpen (Geesteren en Gelselaar). In dit waardevolle landschap mogen alleen ingrepen plaats vinden die de kernkwaliteit behouden en versterken.

Het plangebied ligt in het deelgebied 'oud boerenland, waar genoemde kernkwaliteiten van toepassing zijn. De bouw van de woningen past door de kleinschaligheid binnen de 'ja-mits'-benadering voor waardevolle landschappen. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt de nodige openheid bewaard. De woningen worden aansluitend en tegenover bestaande woningen gebouwd. Hiermee worden de kernkwaliteiten niet aangetast.

- 1.2. "De toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan is achterhaald waar het gaat om de toetsing aan het Gelders kwalitatief woonprogramma 2 (KWP2) en aan de Woonvisie Berkelland (2007-2020). Het kan niet zo zijn dat deze beleidsdocumenten van vóór de kredietcrisis nog als voldoende actueel mogen worden beschouwd. Een heroriëntatie is ten aanzien van deze beleidsdocumenten hard nodig en zal wellicht tot het inzicht leiden dat het voorgenomen project beleidsmatig niet gewenst is. Indiener verwijst naar twee krantenartikelen van 28 september 2009 en 3 mei 2010."

Reactie gemeente:

De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan wordt geactualiseerd. Dit betekent dat bij het onderdeel "Provinciaal beleid" nu een toetsing plaatsvindt aan het Gelders kwalitatief woonprogramma 3 (KWP3). Ook de tekst bij het onderdeel "Gemeentelijk beleid" in de toelichting wordt geactualiseerd.

VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN "GEESTEREN, MEIWEWEG 19-21"

Op basis van de uitkomsten van het nieuwe beleid behoort volkshuisvestelijk gezien de realisatie van 2 nulredenwoningen in Geesteren nog steeds tot de mogelijkheden.

- 1.3. "Ook de brief van de provincie van 31 juli 2007, waarin volgens de toelichting bij het voorontwerp is aangegeven dat het geen probleem is dat onderhavige ontwikkeling op deze locatie wordt gerealiseerd, moet in verband met de ontwikkelingen op de woningmarkt als achterhaald worden bestempeld. Door de veranderde omstandigheden en vooruitzichten dient ook opnieuw aan de provincie om advies te worden gevraagd, en bij dit verzoek om advies dient ook op de veranderde omstandigheden te worden gewezen."

Reactie gemeente:

In het Streekplan Gelderland 2005 wordt het motto van de Nota Ruimte "decentraal wat kan, centraal wat moet" vertaald naar het provinciale niveau "lokaal wat kan, provinciaal wat moet". Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor die zaken die van lokaal belang zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Geesteren, Meiweg 19-21" is in het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor advies voorgelegd aan verschillende instanties, waaronder de Provincie. De Provincie geeft in hun brief van 18 mei 2010 aan dat dit een plan van lokale aard is. Zij zien vanuit de provinciale verantwoordelijkheid geen reden om hierover advies uit te brengen.

- 1.4. "Artikel 1 Begripsomschrijvingen. Het begrip zijdelingse perceelsgrens wordt niet gedefinieerd. Dit kan leiden tot problemen bij de uitleg van de planvoorschriften."

Reactie gemeente:

Het is juist, dat het begrip zijdelingse perceelsgrens niet in de begripsomschrijvingen (artikel 1) wordt gedefinieerd. Wel wordt het begrip "zijdelingse perceelsgrens" genoemd in artikel 2 (wijze van meten). Artikel 2.1 beschrijft hoe de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens moet worden gemeten. Uit deze omschrijving blijkt dat met de zijdelingse perceelsgrens wordt bedoeld: de kadastrale grens van het perceel. Gelet op deze omschrijving leidt dit niet tot problemen bij de uitleg van de planregels. Daar komt bij, dat het begrip zijdelingse perceelsgrens uitsluitend wordt genoemd in artikel 6.2.1 onder c.

- 1.5. "Artikel 3 Groen. Door bouwwerken, geen gebouw zijnde toe te laten tot maximaal 3 meter is het mogelijk dat dicht langs de erfgrans van de met het plan beoogde woningen een massieve muur van 3 meter hoog wordt opgericht, wat uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening ongewenst is. Dit is niet mooi, past niet in de omgeving en doet afbreuk aan de openheid van het landschap. Daarnaast is het ook een onevenredige niet noodzakelijke belemmering van het vrije uitzicht van omwonenden.

Door verlichtingsarmaturen van 6 meter hoog toe te staan kan gemakkelijk lichthinder voor omwonenden ontstaan. Een veel lagere hoogte is nodig met het oog op de rechten en belangen van omwonenden.

De toegestane oppervlakte voor speelvoorzieningen zou beperkt moeten worden."

Reactie gemeente:

Het perceel dat direct aan de Meiweg grenst, is in eigendom bij het Waterschap Rijn en IJssel. Dit perceel heeft de bestemming "groen". Binnen dit perceel ligt een groenstrook, een sloot en een schouwpad. De groenstrook blijft gehandhaafd, de sloot wordt verlegd in zuidelijke richting en het schouwpad wordt vervangen door een trottoir vóór de kavels van de woningen langs. Dit is in overeenstemming met de bestemming "groen".

De bouwregels, artikel 3.2, bepalen dat er op deze grond alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd. Een muur is geen bouwwerk ten dienste van de bestemming groen.

VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN "GEESTEREN, MEIWEWEG 19-21"

In de bouwregels is opgenomen, dat de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen maximaal 6 meter mag bedragen. Dit betekent dat een lagere hoogte ook is toegestaan. Voor de plaatsing van eventuele nieuwe verlichtingsarmaturen wordt aangesloten bij de al bestaande verlichting.

In de regels wordt geen oppervlakte voor de speelvoorzieningen genoemd. Wel wordt er een maximale bouwhoogte genoemd. Ook hier geldt, dat er alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd.

- 1.6. "Artikel 4 Tuin. Het onder artikel 4.1.2 geregelde zorgt er voor dat een toekomstige bouwer/gebruiker van een woning rechtmatig géén eigen parkeerplaatsen binnen de bestemming "tuin" kan realiseren indien de buurman er al meerdere heeft gerealiseerd op zijn eigen perceel binnen de bestemming "wonen". Dit kan niet de bedoeling van de regeling zijn. Ook zorgt het onder 4.1.2 geregelde er voor dat een toekomstige bouwer/gebruiker van een woning rechtmatig géén eigen parkeerplaatsen binnen de bestemming "tuin" kan realiseren indien hij op zijn eigen perceel al twee parkeerplaatsen heeft gerealiseerd binnen de bestemming "wonen". Wel mag als gevolg van dit voorschrift een onbeperkt aantal parkeerplaatsen binnen de bestemming "tuin" worden gerealiseerd, zolang er maar geen parkeerplaatsen binnen de bestemming "wonen" zijn gerealiseerd. Het geheel is ongerijmd. Bij het opstellen van deze regeling is wellicht uit het oog verloren dat een bestemmingsplan een regeling is van toelatingsplanologie. Dit is anders dan de gemeentelijke bouwverordening, waarin een verplichting tot het realiseren van parkeerplaatsen kan worden geregeld."

Reactie gemeente:

Wat indiener stelt, is onjuist.

Privaatrechtelijk is overeengekomen dat er per woning minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om deze twee parkeerplaatsen per woning in de bestemming "tuin" en/of in de bestemming "wonen" te realiseren. Het bestemmingsplan maakt het dus mogelijk om meer dan twee parkeerplaatsen per woning te realiseren.

- 1.7. "Artikel 5. Niet in te zien valt dat het wenselijk is dat op het kleine reepje grond met de bestemming "Verkeer -Verblijfsgebied", pal langs de openbare weg, speeltoestellen gerealiseerd zouden mogen worden. Dit is verkeersonveilig."

Reactie gemeente:

De gemeente Berkelland is bezig om de bestemmingsplannen voor haar grondgebied te actualiseren. Voor de bestemmingsplannen binnen de bebouwde kom is als richtlijn gekozen voor standaardisatie van de regels. Dit betekent, dat binnen de bebouwde kom van de gemeente Berkelland in de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" de realisatie van speeltoestellen mogelijk wordt gemaakt. In deze situatie is het niet wenselijk en aannemelijk om hier speeltoestellen te bouwen. De parkeerplaatsen op gemeentelijke grond blijven gehandhaafd.

- 1.8. "Artikel 6. Het gestelde ten aanzien van voorschrift 4.1.2 geldt spiegelbeeldig ook voor voorschrift 6.1.2."

Reactie gemeente:

Wij verwijzen hiervoor naar het gestelde onder 1.6.

2. Zienswijze 2

- 2.1. "In plan Willems zouden 6 woningen gebouwd worden, dit aantal woningen staan er."

VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN "GEESTEREN, MEIWEG 19-21"

Reactie gemeente:

In het verleden had de gemeente te maken met het systeem van woningbouwcontingenten. De Provincie stelde het aantal woningen vast dat een gemeente in een bepaalde periode mocht bouwen. In het kader van de zgn. "Woningbouwpot bijzondere plannen" kon medewerking worden verleend aan plannen die aan bepaalde randvoorwaarden voldeden. Deze locatie maakte destijds onderdeel uit van het project Meiweg. Op deze locatie was het wegenbouwbedrijf Willems gevestigd. Dit bedrijf is verplaatst naar het industrieterrein. Dit in ruil voor de bouw van 6 (half) vrijstaande woningen. In 1997 hebben Gedeputeerde Staten op grond van de "woningbouwpot voor bijzondere plannen" extra planologische ruimte voor zes woningen voor het project Meiweg toegekend. Vervolgens is het bestemmingsplan "Geesteren, Meiweg" van 1999 opgesteld. De Provincie heeft goedkeuring onthouden aan een deel van plangebied. Gelet op de grootte van de bouwvlakken in combinatie met de bebouwingsvoorschriften was het mogelijk dat er meer dan zes woningen konden worden gebouwd. Daarom heeft de provincie aan een deel van het plangebied goedkeuring onthouden. Dit plangebied is nu aan de orde.

In 2004 heeft de Provincie een veranderde aanpak van de woningbouw in Gelderland vastgelegd. Er is een overschakeling gemaakt van kwantitatief (aantal) naar kwalitatief woonbeleid. Hiertoe is de regionale woonvisie en het kwalitatief woonprogramma (KWP) vastgesteld. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het om te bouwen voor de wensen van de mensen. Het woningaanbod wordt in kwalitatieve zin afgestemd op de vraag. Hiermee is de contingentenregeling komen te vervallen. Gelet hierop heeft de gemeente nu alsnog de mogelijkheid de twee woningen te realiseren.

2.2. "Planschade, ik raak mijn uitzicht kwijt."

Reactie gemeente:

In Nederland kan niemand recht claimen op een duurzaam vrij uitzicht. Als indiener meent schade te hebben door het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, dan kan hij na afloop van de procedure een verzoek om tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) indienen.

2.3. "In Geesteren staan op het plan Karssenberg nog een aantal huizen te koop."

Reactie gemeente:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.4. "Gemeente Berkelland heeft te maken met een krimpende bevolking."

Reactie gemeente:

Al in 2007 heeft het college besloten mee te werken aan de voorbereidingen tot realisatie van twee vrijstaande woningen aan de Meiweg in Geesteren. In 2009 is daarvoor een realiseringsovereenkomst met de exploitant afgesloten. Ondanks een stagnerende groei van de bevolking is er nog steeds -zij het in mindere mate- behoefte aan met name nulredenwoningen. Dit vanwege het ouder worden van de bevolking. Wij verwijzen naar het geactualiseerde Provinciaal- en Gemeentelijk beleid dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen.

3. Zienswijze 3

3.1. "Het bestemmingsplan behelst de mogelijkheid tot realisatie van twee nieuwe woningen op redelijk korte afstand van zijn woning en pal voor zijn vrije uitzicht over het landschap."

Reactie gemeente:

De afstand tussen de voorgevel van de woning van indiener en de te bouwen woningen is circa 28 meter. Deze afstand is ruim meer dan wat binnen de bebouwde kom gebruikelijk is. Dit neemt niet weg dat er sprake is van een beperking van het uitzicht.

Het vrije uitzicht betreft het uitzicht over andermans eigendom en terrein binnen de bebouwde kom. De nieuwe woningen worden binnen de bebouwde kom gebouwd. Binnen de bebouwde kom heeft vrijwel elke bewoner te maken met een beperking van uitzicht en privacy.

Het is gewenst om de nodige openheid langs de Meiweg naar het open landschap te bewaren. Om de beleving van de es die achter het perceel van nieuwe woningen ligt en de doorkijk naar het landschap te behouden, is gekozen voor het bouwen van vrijstaande woningen met een beperkte goot- en nokhoogte. De woningen aan Meiweg 22 tot en met 26, tegenover het plangebied, bestaan uit 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. Het uitgangspunt voor de twee vrijstaande woningen in het plangebied is daarom 1,5 bouwlaag met kap, waarmee de goothoogte op 4,5 meter en de bouwhoogte op maximaal 8 meter komt te liggen. De nieuwe woningen sluiten aan en voegen zich in het bestaande bebouwingslint aan de Meiweg. Wij zijn van mening dat het stedenbouwkundig verantwoord is de geplande woningen te bouwen.

- 3.2. "De gronden hebben een agrarische bestemming. Er is hier sprake van zodanige landschappelijke waarden dat deze gronden extra bescherming behoeven. De bouw van woningen op die locatie is een onaanvaardbare inbreuk op het waardevolle landschap."

Reactie gemeente:

Het plangebied ligt in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" en heeft daarin de bestemming "agrarisch gebied". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische doeleinden. Op deze gronden mogen melkstallen, open kapschuren, schuilgelegenheden worden gebouwd. De minimale afstand van deze gebouwen tot de terreingrens bedraagt 5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Door gebruik te maken van deze bouw mogelijkheden kan er sprake zijn van inbreuk op het waardevolle landschap.

Zoals vermeld onder 1.1. past de bouw van de woningen door de kleinschaligheid binnen de 'jamins'-benadering voor waardevolle landschappen. Door een zorgvuldige inpassing wordt de nodige openheid bewaard. De woningen worden aansluitend en tegenover bestaande woningen gebouwd. Hiermee worden de kernkwaliteiten niet aangetast.

- 3.3. "In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat behoud van de nodige openheid langs de Meiweg naar het open landschap gewenst is. De bouw van deze woningen is hiermee in tegenspraak."

Reactie gemeente:

In de beeldkwaliteitsparagraaf is inderdaad aangegeven dat het gewenst is om de nodige openheid langs de Meiweg naar het open landschap te bewaren. Om de beleving van de es die achter het perceel van nieuwe woningen ligt en de doorkijk naar het landschap te behouden, is gekozen voor het bouwen van vrijstaande woningen. Het uitgangspunt voor de twee vrijstaande woningen in het plangebied is daarom 1,5 bouwlaag met kap, waarmee de goothoogte op 4,5 meter en de bouwhoogte op maximaal 8 meter komt te liggen. Bij de woningen worden ruime voortuinen gerealiseerd. Deze sluiten aan op de bestaande woningen in de omgeving. Deze tuinen creëren een geleidelijke overgang naar het open landschap ten noorden van de Meiweg. Overigens blijven de drie bestaande eiken in de groenstrook tussen de woningen en de Meiweg behouden.

- 3.4. "In 1999 is er goedkeuring onthouden aan een gedeelte van het bestemmingsplan waarbij woningbouw op deze locatie, althans de bouw van meer dan 6 woningen werd afgekeurd. Reden was onder meer dat er onvoldoende planologische ruimte was. Niet duidelijk is waarom er nu wel de planologische ruimte is om woningen bij te bouwen. Dit is niet gemotiveerd in de bestemmingsplantoelichting."

VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN "GEESTEREN, MEIWEWEG 19-21"

Reactie gemeente:

Wij verwijzen hiervoor naar het gestelde onder 2.1.

- 3.5. "Er is bepaald dat ter plaatse twee vrijstaande woningen gebouwd mogen worden, dit in verband met het behoud van de openheid en de doorzichten. Evenwel maken de bestemmingsplanvoorschriften het mogelijk dat er tot aan de erfgrans wordt gebouwd. Hiermee wordt alsnog de mogelijkheid geboden om zodanig uit te bouwen dat de doorzichten kunnen verdwijnen. Voor zover u onverhoopt met de plannen doorgaat, verzoekt indiener de voorschriften (en eventueel de plankaart) zodanig aan te passen dat er niet tot de erfgrans gebouwd kan worden en de doorzichten behouden blijven."

Reactie gemeente:

Zoals eerder vermeld is inderdaad gekozen voor vrijstaande woningen. Dit om de beleving van de es die achter het perceel van de nieuwe woningen ligt en de doorkijk naar het landschap te behouden. De hoofdmassa van de woningen is maximaal 1,5 laag met kap.

De planregels bepalen, dat het hoofdgebouw binnen een bouwvlak moet worden gebouwd. En dat de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen. Dit betekent, dat de onderlinge afstand tussen de twee vrijstaande woningen in totaal 6 meter bedraagt.

Per 1 januari 2005 zijn de voormalige gemeenten Borculo, Ruurlo, Eibergen en Neede samengevoegd tot de gemeente Berkelland. Het blijkt, dat de geldende bestemmingsplannen onderlinge verschillen vertonen ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij woningen. Om deze onderlinge verschillen op te heffen is voor de gehele gemeente Berkelland het bestemmingsplan "Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen" vastgesteld op 13 maart 2007.

In het kader van rechtsgelijkheid worden in nieuwe bestemmingsplannen dezelfde planregels met betrekking tot aan-, uit- en bijgebouwen opgenomen. Dus ook in het bestemmingsplan "Geesteren, Meiweg 19-21".

- 3.6. "Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot. Indiener dreigt door de bouwplannen zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft hij een ruim uitzicht over de weilanden en kan hij genieten van de zonsondergang. Indiener heeft na voltooiing van de plannen direct zicht op twee woningen van flinke omvang, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor indiener een onaanvaardbare beperking."

Reactie gemeente:

Zoals eerder vermeld kan in Nederland, niemand recht claimen op een duurzaam vrij uitzicht. Er kan wel sprake zijn van schade. Van belang is de vergelijking van de geldende en nieuwe planologische situatie. Het plangedeelte heeft nu de bestemming "agrarisch gebied" en ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied" van 1970. Hier is de bouw mogelijk van melkstallen, open kapschuren en schuilgelegenheden op minimaal 5 meter uit de terreingrens. Genoemde bouwwerken mogen een maximum hoogte hebben van 10 meter. Dit zijn de huidige bouwvoorwaarden. Ook deze bouwvoorwaarden kunnen inbreuk maken op het nu bestaande uitzicht.

Nogmaals vermelden wij, dat de afstand tussen de voorgevel van de woning van indiener en de te bouwen woningen ongeveer 28 meter bedraagt. Dit is ruim meer dan wat binnen de bebouwde kom gebruikelijk is. Hiervoor is bewust gekozen om een zo open mogelijke bebouwing te creëren.

Er is dus sprake van een planologische wijziging tegenover de woning van indiener. Maar in vergelijking tot de huidige bebouwingsmogelijkheden is er naar onze mening geen sprake van een maatschappelijk onaanvaardbare en/of onevenredige beperking van uitzicht.

VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN "GEESTEREN, MEIWEWEG 19-21"

- 3.7. "Indiener vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Indiener is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Indiener stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden."

Reactie gemeente:

Als indiener meent schade te hebben door het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan dan kan hij na afloop van de procedure een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen

- 3.8. "Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente voldoende belangstelling is voor deze woningen. Indiener vreest dat er leegstand ontstaat. Dit baseert hij tevens op een publicatie uit de Stentor van 28 september 2009, waarin uw gemeente waarschuwt voor leegstand wegens krimp van de bevolking."

Reactie gemeente:

De kosten van uitvoering van dit bestemmingsplan worden, voor zover dit de gemeente aangaat, verhaald op de exploitant door middel van een anterieure overeenkomst. Met de uitvoering van dit bestemmingsplan wordt gestart zodra de woningen zijn verkocht. Dit betekent dat de economische uitvoerbaarheid van dit plan niet in het geding is en dat er waarschijnlijk geen leegstand is.

4. Zienswijze 4

- 4.1. "In een uitspraak van de provincie Gelderland op 30 november 1999 is goedkeuring aan de bouw van twee woningen op het onderhavige perceel onthouden, omdat de gemeente Borculo niet de beschikking had over planologische ruimte. Hierop verscheen een artikel in de courant van 24 juni 2001, waarin letterlijk stond: "De gemeente ziet geen aanleiding een nieuwe procedure te beginnen om de bouw van nog eens twee woningen mogelijk te maken. Vraag: welke argumenten hebben er toe geleid, dat men nu weer met een voorontwerpbestemmingsplan komt, om die woningen alsnog te realiseren. Mijn inziens zijn kopers die later een huis gekocht hebben aan de Meiweg, rekening houdend met de uitspraak van de gemeente, de dupe geworden."

Reactie gemeente:

De opmerking om geen hernieuwde procedure te starten is verklaarbaar tegen de achtergrond van het destijds geldende beleid van contingentering. De provincie heeft in 1999 gedeeltelijke goedkeuring aan het bestemmingsplan onthouden, omdat de toenmalige gemeente Borculo niet beschikte over voldoende bouwvolume. Om die reden zou een nieuwe procedure ook geen enkel resultaat hebben opgeleverd.

Het beleid van de contingentering is in 2004 losgelaten. Het nu aan de orde zijnde plangebied is in 1998-1999 al onderdeel geweest van een groter plan voor bebouwing. Daarom is er op basis van het huidige woningbouwbeleid geen reden om een hernieuwd verzoek van de exploitant nu niet positief te benaderen.

Daarnaast kunnen in het kader van het ruimtelijk beleid nooit harde eeuwigdurende toezeggingen worden gedaan. Immers, ruimtelijke ordening is een beleidsveld waarin voortdurend veranderingen aan de orde zijn.

- 4.2. "De visie in het Streekplan 2005 van Gelderland waarin onder andere gewag wordt gemaakt van "waardevolle landschappen" alsmede de woonvisie van de gemeente Berkelland staan haaks op de voorgenomen bestemmingswijziging. Bovendien gaat het provinciaal en gemeente beleid geheel voorbij aan de ontwikkelingen die zich na 2008 hebben voorgedaan. In Geesteren staan momenteel 20 woningen te koop en een nieuwbouwproject van 10 woningen. In de gehele gemeente Berkelland staan 741 woningen te koop, waarbij in het bijzonder de nieuwbouw slecht te verkopen is. Projecten zijn zelfs stilgelegd. Gezien het voorgaande blijft mijn vraag waarom een stukje agrarische grond van grote landschappelijke waarde opgeofferd moet worden?"

VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN "GEESTEREN, MEIWEG 19-21"

Reactie gemeente:

De voorgenomen bestemmingsplanherziening staat niet haaks op het beleid van de provincie en de gemeente. Zie hiervoor onder 1.2. Ook gaat de gemeente niet voorbij aan de ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan. Ondanks de ontwikkelingen van de laatste jaren is een (kleinere) toevoeging van woningen aan de bestaande woningvoorraad nog steeds actueel. Met de exploitant zijn daarover afspraken gemaakt die de gemeente ook wenst na te komen.

Het feit dat er veel woningen te koop staan, niet alleen in Geesteren en Berkelland maar in heel Nederland, komt niet voort uit het feit dat er geen behoefte is aan woningen, maar is een gevolg van een verstoorde "markt". Er is een gebrek aan "vertrouwen". Dit belemmert de doorstroming. Overigens hebben degenen die hun woning te koop zetten ook weer behoefte aan andere woonruimte. Wij delen niet de mening van de indiener van deze zienswijze dat in het bijzonder de nieuwbouwwoningen slecht worden verkocht. Met name ook de laatste jaren zijn er nog betrekkelijk veel nieuwbouwwoningen opgeleverd en verkocht.

- 4.3. "Ook de zin van een zogenaamde levensloopbestendige woning voor senioren (nultreden woning) met 750 m² ontgaat mij. De meeste senioren mikken wel op een dergelijke woning, maar niet met die hoeveelheid grond. Hij of zij zouden dan liever een tuin hebben van 150 m² of een appartement. Wellicht is de overweging geweest dat een dergelijke woning planologisch beter haalbaar is."

Reactie gemeente:

Het toevoegen van zogenaamde nultredenwoningen is een belangrijk uitgangspunt van beleid. De woningen kunnen en mogen door verschillende doelgroepen worden bewoond. Binnen die doelgroepen zullen er gegadigden zijn die een wat grotere tuin zeer aantrekkelijk vinden.

5. Zienswijze 5

- 5.1. "Reclamant heeft aan de zijkant van zijn woning mooi vrij uitzicht over de landerijen en met mooie natuurelementen. Hij vreest bij de bouw van de geplande woningen voor aantasting van zijn uitzicht en privacy, waarbij er sprake zal zijn van zonlichtderving en/of schaduwhinder, aangezien de woningen dicht bij de woning van hem zijn gepland. Tevens verwacht hij hierdoor waardevermindering van zijn woning."

Reactie gemeente:

Aan de voorzijde van de woning van indiener zijn twee kleine ramen in de zijgevel aangebracht op de begane grond. Vanuit deze ramen heeft indiener uitzicht over de naastgelegen gronden. Door de positie en afmeting van de ramen is het uitzicht grotendeels over de gronden direct aan de Meiweg. De nieuw te bouwen woningen worden echter niet in de lijn met de woning van indiener gebouwd. De woningen worden minimaal 6 meter achter de woning van indiener gebouwd en circa 12 meter vanaf de Meiweg. Hierdoor blijft het uitzicht grotendeels gewaarborgd.

De vrijstaande woning grenzend aan het perceel van indiener komt op minimaal 8 meter van de hoofdbouw van indiener. De nieuwe woning ligt ten noordwesten van de woning Meiweg 17 en wordt maximaal 8 meter hoog. Als er sprake is van zonlichtderving en/of schaduwhinder dan is dit zeer beperkt.

Als indiener meent schade te hebben door het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan dan kan hij na afloop van de procedure een verzoek indienen. Hij kan dan een verzoek indienen voor tegemoetkoming in schade. .

- 5.2. "Daarnaast vreest indiener voor leegstand van de te bouwen woningen. Bij het plan Karssenbarg gaat de verkoop van de woningen niet als gepland, aangezien er nog steeds 13 woningen te koop staan. Onbegrijpelijk is dat er twee woningen gebouwd gaan worden, als er elders nog zoveel te koop staan."

VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN "GEESTEREN, MEIWEG 19-21"

Reactie gemeente:

Zoals eerder vermeld onder 3.8. wordt met de uitvoering van dit bestemmingsplan gestart zodra de woningen zijn verkocht. Dit betekent dat de economische uitvoerbaarheid van dit plan niet in het geding is en dat er waarschijnlijk geen leegstand is.

6. Zienswijze 6

6.1. "In het ontwerp voor de twee te bouwen woningen wordt gesproken van het mooie landelijke uitzicht over de es aan de westkant van het perceel. Er wordt echter niet bij stil gestaan dat hierdoor tenminste 6 bestaande woningen hun mooie uitzicht over deze es kwijtraken, en dit dus ten koste zal gaan ons woongenot."

Reactie gemeente:

Zoals eerder vermeld kan, in een dichtbevolkt land als Nederland, niemand recht claimen op een duurzaam vrij uitzicht. Overigens bedraagt de afstand van de woning van indiener tot de nieuw te bouwen woningen 28 meter.

6.2. "Doordat onder andere het hierboven genoemde mooie uitzicht over de es vanuit mijn woning wordt weggenomen door de bouw van 2 woningen is het zeer aannemelijk dat de waarde van mijn woning sterk zal dalen."

Reactie gemeente:

Als indiener meent schade te hebben door het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan dan kan hij na afloop van de procedure een verzoek indienen. Hij kan dan een verzoek indienen voor tegemoetkoming in schade (voorheen 'planschade').

6.3. "De voorgenomen wijziging bestemmingsplan zal om commerciële reden gebeuren en uitsluitend voor het geldelijk gewin van de betrokken project ontwikkelaar."

Reactie gemeente:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

6.4. "Er is naar mijn mening geen aanwijsbare noodzaak om deze woningen hier te plaatsen. In Geesteren is al een groot aantal woningen te koop welke door de huidige economische situatie reeds langere tijd niet verkoopbaar blijken. Ik vraag mij af of er voldoende redenen zijn voor de bouw van deze nieuwe woningen."

Reactie gemeente:

Wij verwijzen hiervoor naar het gestelde onder 4.2.

R&P/RO/EBtH/04.10.2010