gemeente Berkelland
Gemeente Berkelland

Maart 2011

Verslag terinzagelegging

Ontwerpbestemmingsplan

Geesteren, Meiweg 19-21 2010

Vastgesteld bij besluit van de raad
van de gemeente Berkelland
d.d. 17-05-'11 nr. 11.
de griffier, de voorzitter

Verslag terinzagelegging
van het ontwerpbestemmingsplan
"Geesteren, Meiweg 19-21 2010"

Bevat:

A. Publicatie terinzagelegging van 11 januari 2011
B. Schriftelijke zienswijzen, ingekomen 12 januari tot en met 22 februari 2011
C. Beoordeling van de schriftelijke zienswijzen
D. Beoordeling van de inspraakreacties op het voorontwerp, gedateerd 4 oktober 2010
E. Overzichtskaartje met de herkomst van de zienswijzen

Dit verslag maakt deel uit van het besluit van de gemeenteraad van Berkelland van 17 mei 2011 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Geesteren, Meiweg 19-21 2010".

A.

Publicatie terinzagelegging van 11 januari 2011

BerkelBericht gemeente Berkelland
informatiekatern gemeente Berkelland - 11 januari 2011 - pagina 5

Omgevingsvergunning

Aanvragen (reguliere procedure)

De volgende aanvragen om een omgevingsvergunning zijn binnengekomen. Het maken van bezwaar is pas mogelijk als het college een besluit heeft genomen op de vergunningaanvraag.

Beltrum
Ruurloseweg 202b, oprichten overkapping (16 december 2010)
Zieuwentseweg 17, uitbreiden woning/sloop dakbeschot-dakbedekking (23 december 2010)
Waterdijk 8, vervangen woning (31 december 2010)
Deventer Kunstweg 8, vervangen bedrijfswoning (30 december 2010)

Borculo
Prins Hendrikstraat, oprichten 14 appartementen (21 december 2010)
Needseweg 23, plaatsen chemicaliënbehuizing (22 december 2010)
Het Patronaat 24, uitbreiden woning (29 december 2010)
Needseweg, kap 19 bomen (acacia/wilg/iep) (4 januari 2011)

Eibergen
Kluiversgang 21 / 23, uitbreiden winkels (16 december 2010)
Brink 6, oprichten 10 appartementen (17 december 2010)
J.W. Hagemanstraat 54, sloop-herbouw woning (17 december 2010)
Looierij 9, oprichten helft dubbele woning (16 december 2010)
Looierij 7, oprichten helft dubbele woning (16 december 2010)
Vennestatweg 10, uitbreiden woning (22 december 2010)
Lariksweg 25, sloop kozijnen (20 december 2010)
Grotestraat 81, oprichten garage/carport (28 december 2010)
Karmansweg 1, plaatsen stacaravan (tijdelijk) (28 december 2010)
Karmansweg 1, sloop boerderij (28 december 2010)
Hupselse Dwarsweg 12, vervangen bedrijfswoning (30 december 2010)

Neede
Hagdijk 4, oprichten 2 woningen/schuur (21 december 2010)
Bergstraat 108, uitbreiden woning (17 december 2010)
Markveldsedijk 4, oprichten 2 woningen (21 december 2010)
Schoolstraat 6, oprichten woning (23 december 2010)
Bleekenweg 1, plaatsen erfafscheiding (23 december 2010)
Pagertweg 2, sloop en herbouw bijgebouw/garage (23 december 2010)
Mr. J.R. Thorbeckestraat 20, uitbreiden woning/sloop bijgebouw (22 december 2010)
Buizerdstraat-Koolmeesstraat, oprichten 7 starterswoningen (28 december 2010)
Koolmeesstraat, oprichten 9 seniorenwoningen (28 december 2010)
Lage Blik 15, sloop bijgebouw (28 december 2010)
Parallelweg, achter nr. 39, oprichten bedrijfswoning (26 december 2010)
Pasmanweg 3, sloop 2 schuurtjes (5 januari 2011)

Rekken
Lindevoort 9c, aanleg inrit (21 december 2010)
Diekerweg 8, sloop stallen/aanleg landschapselementen (27 december 2010)

Ruurlo
Voshauwelweg 16, verplaatsen bos (20 december 2010)
Koskampweg 3, plaatsen chalet (23 december 2010)
Batsdijk 15, kappen opslaghout (30 december 2010)
Borculoseweg 69, brandveilig gebruik logiesgebouw (30 december 2010)
Spoorstraat 80, sloop schuur (31 december 2010)

Verleende omgevingsvergunningen (reguliere procedure)

Het college van burgemeester en wethouders van Berkelland heeft voor de volgende projecten vergunning verleend. De datum van verzending staat achter de omschrijving. Deze vergunningen liggen ter inzage in de Gemeentewinkel, Marktstraat 1 in Borculo. Als belanghebbende kunt u bezwaar indienen tegen een verleende vergunning. U kunt tot uiterlijk zes weken na datum van verzending een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA Borculo. Als u wilt dat de vergunning wordt geschorst, dan kunt u tegelijk met het indienen van uw bezwaarschrift aan de voorzieningenrechter van de rechtbank, Postbus 205, 7200 AE Zutphen een voorlopige voorziening vragen.

Diverse locaties Berkelland
Kappen 244 bomen (KV 2010090, 22 december 2010)

Beltrum
Mariaplein 6, wijzigen gevel (23 december 2010)
Zieuwentseweg 9, uitbreiden woning (24 december 2010)

Eibergen
Mors 25, gedeeltelijk slopen bedrijfspand (22 december 2010)
Lariksweg 25, gedeeltelijk slopen school (kozijnen, vensterbanken en asbestpanelen) (3 januari 2011)
Karmansweg 1, slopen boerderij (voor- en achterhuis) (5 januari 2011)

Geesteren
De Bleeke 16, verbouwen woning (6 januari 2011)

Gelselaar
't Schoman 40, plaatsen drie dakkapellen (24 december 2010)

Haarlo
Avinkweg 2, slopen onderdelen van oude zuiveringslijnen (3 januari 2011)

Neede
Mengersdijk 9 (huisje 46), slopen asbesthoudende dakbedekking (24 december 2010)
Achter Koolmeesstraat 6, tijdelijk plaatsen overkapping voor jongeren (27 december 2010)
Lage Blik 15, slopen bijgebouw (5 januari 2011)

Rekken
Hakertweg 1, veranderen achterhuis tot groepsaccommodatie (5 januari 2011)

Ruurlo
Haarweg 4, slopen 3 schuren (21 december 2010)

Dossier omgevingsvergunning inzien? Maak afspraak met Gemeentewinkel
Wilt u het dossier van een omgevingsvergunning inzien in verband met een verleende vergunning? Dan verzoeken wij u vooraf contact op te nemen met de Gemeentewinkel voor het maken van een afspraak, telefoon 0545-250 250.

Deventer Kunstweg van 10 januari tot 4 februari afgesloten voor doorgaand verkeer

Van 10 januari tot 4 februari wordt de Deventer Kunstweg afgesloten voor het doorgaande verkeer. Op het gedeelte tussen de Vrakkinkweg (Groenlo) en de Oude Eibergseweg wordt bernverharding aangebracht. Deze onderhoudswerkzaamheden langs het asfalt bevorderen de verkeersveiligheid. Het doorgaande verkeer wordt omgeleid.

Ongetwijfeld zullen de werkzaamheden enig ongemak veroorzaken. Wij vragen uw begrip hiervoor. Wij streven ernaar de overlast zo veel mogelijk te beperken en de weg zo snel mogelijk weer berijdbaar te hebben.

Meer informatie
Voor vragen of opmerkingen over de uitvoering en de planning van het werk kunt u contact opnemen met de heer E. Koldeweij. Hij is bereikbaar onder telefoonnummer 0545-250296

Gebruiksvergunning

Verleende gebruiksvergunning

Het college van burgemeester en wethouders van Berkelland heeft de volgende gebruiksvergunning verleend. De datum van verzending staat achter de omschrijving. Deze vergunning ligt ter inzage in de Gemeentewinkel, Marktstraat 1 in Borculo. Als belanghebbende kunt u bezwaar indienen tegen de verleende vergunning. U kunt tot uiterlijk zes weken na datum van verzending een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA Borculo. Als u wilt dat de vergunning wordt geschorst, dan kunt u tegelijk met het indienen van uw bezwaarschrift aan de voorzieningenrechter van de rechtbank, Postbus 205, 7200 AE Zutphen een voorlopige voorziening vragen.

Neede
Marktstraat / Oranjelaan, feesttent op 4 t/m 7 maart 2011 (27 december 2010)

Ruimtelijke ordening

Ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsparagraaf Geesteren, Meiweg 19-21

Voor het plangebied Meiweg 19-21 in Geesteren geldt het bestemmingsplan "Buitengebied". In dit bestemmingsplan staat dat het plangebied mag worden gebruikt voor agrarische doeleinden. Op deze gronden mogen melkstallen, open kapschuren, schuilgelegenheden en andere bouwwerken worden gebouwd. De gemeente is van plan om dit te veranderen. Door een herziening van het geldende bestemmingsplan wil zij het mogelijk maken om op deze plek twee woningen te bouwen. Hiervoor heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan "Geesteren, Meiweg 19-21 2010" en een beeldkwaliteitsparagraaf gemaakt. De beeldkwaliteitsparagraaf vormt een aanvulling op de Welstandsnota en is het toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen.

Ter inzage
Het ontwerpbestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf liggen met de bijlagen van 12 januari tot en met 22 februari 2011 ter inzage in de Gemeentewinkel, Marktstraat 1 in Borculo. Binnen deze termijn van zes weken kan iedereen zijn mening geven over het ontwerpbestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf. 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 afdeling Ruimte & Projecten, telefoonnummer 0545-250316.
Alleen degenen die tijdig zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan, kunnen later beroep instellen tegen het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.
Deze publicatie, het ontwerpbestemmingsplan en de bijlagen zijn ook te lezen via de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl, onder Actueel/Ruimtelijke plannen).

Inspraak projectbesluit voor (functieverandering naar wonen), Ruurloseweg 50 in Borculo

Voor het perceel Ruurloseweg 50 in Borculo geldt het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo). In dit bestemmingsplan staat dat het perceel mag worden gebruikt voor agrarische activiteiten. De gemeente kan hiervan afwijken door een projectbesluit te nemen.

Ter inzage
De gemeente heeft een aanvraag ontvangen om een projectbesluit te nemen voor het veranderen van het perceel naar een woonfunctie en de bouw van een woning. Deze aanvraag ligt met de bijlagen ter inzage in de Gemeentewinkel, Marktstraat 1 in Borculo. De ter inzage legging duurt van 12 januari tot en met 22 februari 2011.

Zienswijzen
Volgens de gemeentelijke inspraakverordening kan iedereen in deze periode van zes weken zijn mening geven over de aanvraag. Dit heet het indienen van zienswijzen. U kunt schriftelijk zienswijzen indienen door een brief te sturen naar burgemeester en wethouders van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA in

Collectes en acties

Verleende vergunningen

In de week van **9 januari tot en met 15 januari** zijn er geen collectes of acties.

In de week van **16 januari tot en met 22 januari** zijn er de volgende collectes/acties:

Hele gemeente met uitzondering van Ruurlo
Verkoop oliebollen door Sportclub Haarlo op 21 en 22 januari

Ruurlo
Erwtensoepactie door volleybalvereniging Tornax op 22 januari

Bouwvergunningen

Verleende bouwvergunningen

Het college van burgemeester en wethouders van Berkelland heeft voor de volgende plannen vergunning verleend. De datum van verzending staat achter de omschrijving. Deze vergunningen liggen ter inzage in de Gemeentewinkel, Marktstraat 1 in Borculo. Als belanghebbende kunt u bezwaar indienen tegen één van de verleende vergunningen. U kunt tot uiterlijk zes weken na datum van verzending een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA Borculo. Als u wilt dat de vergunning wordt geschorst, dan kunt u tegelijk met het indienen van uw bezwaarschrift aan de voorzieningenrechter van de rechtbank, Postbus 205, 7200 AE Zutphen een voorlopige voorziening vragen.

Borculo
Kastanjelaan 15, vernieuwen carport (24 december 2010)
Oude Needseweg 31, gedeeltelijk vernieuwen gevel, oprichten kantoor, hekwerk en reclame (29 december 2010)

Eibergen
Karmansweg 1, vervangen woning (fase 1) (31 december 2010)

Neede
Noordijkerveldweg 12, vergroten rundveestal (29 december 2010)

Bouwdossier inzien? Maak afspraak met Gemeentewinkel
Wilt u een bouwdossier inzien in verband met een verleende vergunning? Dan verzoeken wij u vooraf contact op te nemen met de Gemeentewinkel voor het maken van een afspraak, telefoon 0545-250 250.

STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 355
11 januari
2011

EB

Ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsparagraaf Meiweg 19–21 in Geesteren

gemeente Berkelland

Voor het plangebied Meiweg 19–21 in Geesteren geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In dit bestemmingsplan staat dat het plangebied mag worden gebruikt voor agrarische doeleinden. Op deze gronden mogen melkstallen, open kapschuren, schuilgelegenheden en andere bouwwerken worden gebouwd.
De gemeente is van plan om dit te veranderen. Door een herziening van het geldende bestemmingsplan wil zij het mogelijk maken om op deze plek twee woningen te bouwen.
Hiervoor heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan 'Geesteren, Meiweg 19–21 2010' en een beeldkwaliteitsparagraaf gemaakt.

De beeldkwaliteitsparagraaf vormt een aanvulling op de Welstandsnota en is het toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen.

Het ontwerpbestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf liggen met de bijlagen van 12 januari tot en met 22 februari 2011 ter inzage in de Gemeentewinkel, Marktstraat 1 in Borculo. Binnen deze termijn van zes weken kan iedereen zijn mening geven over het ontwerpbestemmingsplan en de beeldkwaliteitsparagraaf. 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 afdeling Ruimte & Projecten, telefoonnummer 0545-250316.
Alleen degenen die tijdig zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan, kunnen later beroep instellen tegen het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze publicatie, het ontwerpbestemmingsplan en de bijlagen zijn ook te lezen via de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl, onder 'Actueel' en 'Ruimtelijke plannen').

B.

Schriftelijke zienswijzen, ingekomen 12 januari tot en met 22 februari 2011

Afdeling : RP beh : EB
Afschrift : Griffie/Directie ovb : ja
Ingekomen: 03 FEB 2011 nr: IN-11/572
Afhandelen voor: 03-03-2011
Afgehandeld: 0 schriftelijk - briefnr:
0 mondeling - inhoud:

ARAG
Goed voor elkaar

Gemeenteraad van Berkelland
Postbus 200
7270 HA BORCULO

TEVENS PER TELEFAX: 0545-250 244

Ons kenmerk	BB2/201002880/apos	*Doorkiesnummer*	
Uw kenmerk		*Faxnummer*	(033) 43 42 170
Behandeld door	Afwezig op maandag	*E-mail*	

Onderwerp: Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Meiweg 19-21 in Geesteren

Leusden, 2 februari 2011

Geachte raadsleden,

Namens cliënt, wonende aan de te ., breng ik hierbij een zienswijze naar voren tegen het ontwerp-bestemmingsplan Meiweg 19-21 dat tot en met 22 februari 2011 ter inzage ligt.

Cliënt heeft bij brief van 20 mei 2010 een inspraakreactie ingediend dat betrekking heeft op dit ontwerpbestemmingsplan. Een afschrift van deze reactie heb ik bijgevoegd en maakt onderdeel uit van deze zienswijze. Ik verzoek u deze als hier herhaald en ingelast te beschouwen.

Cliënt heeft de navolgende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Gevolgen van het bouwplan voor het woon- en leefklimaat van cliënt zijn onaanvaardbaar.
Cliënt zal door het bouwplan onevenredig in zijn belangen worden aangetast. Op grond van het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Agrarisch gebied. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische doeleinden. Op deze gronden mogen melkstallen, open kapschuren, schuilgelegenheden en andere bouwwerken worden gebouwd. De beoogde ontwikkeling, waarbij twee vrijstaande woningen worden gebouwd, past niet binnen deze bestemming.
Het wordt mogelijk gemaakt om op korte afstand van de woning van cliënt twee woningen te bouwen, wat een aanmerkelijke beperking van het uitzicht van cliënt zal betekenen. Voorts zal cliënt hierdoor in zijn woongenot worden beperkt.
Het een en ander zal tot gevolg hebben, dat de waarde van de woning van cliënt aanzienlijk zal dalen.

Goed voor elkaar

Ik verzoek u dan ook het bestemmingsplan –conform vorenstaande zienswijzen - aan te passen. Cliënt behoudt zich nog nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk altijd het bovengenoemde kenmerk in uw correspondentie te vermelden.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

Medewerker Rechtshulp

Goed voor elkaar

College van B & W van Berkelland
Postbus 200
7270 HA BORCULO

TEVENS PER TELEFAX: 0545-250 244

Ons kenmerk	BB2/2010028880/apos	*Doorkiesnummer*	
Uw kenmerk		*Faxnummer*	(033) 43 42 170
Behandeld door	Afwezig op donderdag	*E-mail*	

Onderwerp: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Meiweg 19-21 in Geesteren

Leusden, 20 mei 2010

Geacht College,

Namens cliënt, , breng ik hierbij een inspraakreactie naar voren tegen het voorontwerpbestemmingsplan Meiweg 19-21 in Geesteren dat tot en met 25 mei 2010 ter inzage ligt.

Cliënt heeft de navolgende bezwaren tegen het voorontwerpbestemmingsplan.

Cliënt heeft aan de zijkant van zijn woning mooi vrij uitzicht over de landerijen en met mooie natuurelementen. Cliënt vreest bij 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 cliënt zijn gepland. Tevens verwacht cliënt hierdoor waardevermindering van zijn woning.

Daarnaast vreest cliënt voor leegstand van de te bouwen woningen. Bij het plan Karsenbarg 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.

Ik verzoek u dan ook het ontwerpbestemmingsplan –conform vorenstaande reactie - aan te passen. Cliënt behoudt zich nog nadrukkelijk het recht voor om deze inspraakreactie nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk altijd het bovengenoemde kenmerk in uw correspondentie te vermelden

Goed voor elkaar

Ons kenmerk BB2/2010028880/apos

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

Medewerker Rechtshulp

ARAG – Nederland, Algemene Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V.
Kastanjelaan 2, 3833 AN Leusden · Postbus 230, 3830 AE Leusden · T (033) 43 42 342 · F (033) 43 42 300 · www.arag.nl
Rabobank 38.52.84.438 · ABN-AMRO 45.80.09.253 · ING-bank 607793 · BTW NL0019.24.722.B.01 · KvK 31028303

Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 338, 5201 AH 's-Hertogenbosch / Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 's-Hertogenbosch
Telefoon via Amsterdam

AANTEKENEN

Gemeente Berkelland
T.a.v. de Gemeenteraad van Berkelland
Postbus 200
7270 HA BORCULO

Afdeling : Rap beh : GB
Afschrift : Griffie/div ovb Ja
Ingekomen: 15 FEB 2011 nr: 723
Afgehandeld: 0 schriftelijk - 1 telef.
0 mondeling - 1 inkomst

Per telefax 0545250244

Bij antwoord vermelden:	**Behandeld door:**	**Datum:**
CRL.5.10.40679	MR	14 februari 2011
	Telefoon:	**Fax:** 020-6513852
	e-mail:	

Betreft: zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Meiweg 19-21 te Geesteren

Geachte Gemeenteraad,

Tot mij heeft zich gewend (hierna: cliënt te noemen) wonende te aan de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 19-21 te Geesteren. Namens cliënt dien ik zienswijzen in tegen het bestreden plan. De zienswijzen luiden als volgt:

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In dit bestemmingsplan staat dat het plangebied mag worden gebruikt voor agrarische doeleinden.

Door een herziening van het geldende bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om op het betreffende perceel bebouwing te realiseren. Door deze wijziging wordt cliënt onevenredig in zijn belangen geraakt. Ik licht dit als volgt toe.

De directe woonomgeving van cliënt kenmerkt zich door rust, ruimte en een hoge mate van privacy. Kenmerkend hiervoor is het vrije zicht, vanuit de woning van cliënt op natuurschoon.

Door het onderhavige plan en de te realiseren bebouwing zal het vrije zicht sterk worden beperkt. Het aantal bewoners, verkeersbewegingen en geluid zal toenemen. Daardoor zal het rustieke en ruimtelijke karakter van de woonomgeving sterk veranderen.

Zowel het Provinciale als het Gemeentelijk beleid, met name het beleid omtrent 'waardevolle landschappen', staat haaks op het onderhavige plan. De strekking van dit beleid is dat in waardevolle landschappen uitsluitend mag worden ingegrepen wanneer deze de voornoemde kernkwaliteiten (lees: rust en ruimte) behouden en versterken.

Het onderhavige plan is derhalve in strijd met het Provinciale en het Gemeentelijke beleid. Daarnaast is er geen rekening gehouden met de belangen van cliënt. Mij is immers niet gebleken dat er deugdelijk onderzoek is verricht naar de voornoemde factoren. Dit maakt het plan onduidelijk en onvolledig. Het plan is derhalve onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen.

In het kader van deze onzorgvuldigheid wijs ik u graag op het volgende. De waarde van de woning van cliënt zal door het bestreden plan aanzienlijk in waarde dalen. Dit geldt tevens voor de woningen van de overige omwonenden. Uit het plan blijkt niet dat er naar de economische gevolgen en dan in het bijzonder naar de economische haalbaarheid, deugdelijk onderzoek is gedaan.

Ter illustratie van het voorgaande wijs ik u er op dat in de Gemeente Berkelland op dit moment meer dan 700 woningen te koop staan. Kenmerkend is dat met name de nieuwbouwwoningen onverkoopbaar lijken. Het is derhalve evident dat de vereiste noodzaak van het onderhavige plan ontbreekt.

Volledigheidshalve nog het volgende. Cliënt merkt op dat een en ander planologisch wordt verantwoord met de opmerking dat het senioren woningen betreft. Wanneer dit het argument is om een en ander te legitimeren, dan dient hier wel nader onderzoek naar gedaan te worden. Uit het plan blijkt immers niet of er überhaupt wel vraag is naar dergelijke woningen.

Met het oog op het voorgaande wijst cliënt u er nogmaals op dat er op dit moment in de Gemeente Berkelland meer dan 700 woningen te koop staan. Een groot aantal van deze woningen is (wellicht met een kleine aanpassing) geschikt voor senioren. De vraag en dus de vereiste noodzaak naar seniorenwoningen ontbreekt. In dit verband wil ik verwijzen naar het artikel: 'niet bouwen voor leegstand in Berkelland' d.d. 28 september 2009 (prod. 1).

Een logische vervolgvraag die cliënt zich met het oog op het voorgaande terecht stelt, is waarom wordt specifiek dit plan alsnog in behandeling genomen? De (maatschappelijke) noodzaak ontbreekt en andere planologische argumenten zijn niet aanwezig. Wat zijn uw werkelijke motieven? In dit verband wil ik verwijzen naar het artikel: 'Geen nieuwe bouwplannen' d.d. **14 oktober 2010** (prod. 2).

Daarnaast kan cliënt zich niet aan de indruk ontrekken dat de woningen feitelijk voor een andere doelgroep worden gerealiseerd. Welke senior die geen trap meer kan lopen (het betreft immers 0-treden woningen), wil een perceel van om en nabij 750 m2.

Gelet op het voorgaande dient in het kader van de planologische verantwoording, alsmede de economische haalbaarheid en maatschappelijke noodzaak van het plan nader onderzoek te worden verricht. Op dit moment is er nog teveel onduidelijk. Het plan is derhalve onvolledig en onzorgvuldig tot stand gekomen en kan niet in stand worden gelaten.

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt om de zienswijzen gegrond te verklaren en het onderhavige plan in te trekken, dan wel te herzien.

Met vriendelijke groet,

DAS

Productie 1

de Stentor Gelders I

Bevolkingskrimp Straks overschot aan huizen

Geld. dagblad 28-9-09

'Niet bouwen voor leegstand in Berkelland'

Door de krimp van de bevolking in de Achterhoek heeft Berkelland vanaf 2019 een overschot aan woningen. Tot die tijd zijn er zo'n 1150 nieuwe huizen nodig in de gemeente. Al moet Berkelland oppassen dat er niet gebouwd wordt leegstand.

EIBERGEN - De tijd van een groeiende bevolking en van het uit de grond stampen van compleet nieuwe woonwijken is in de Achterhoek definitief voorbij. De bevolking vergrijst en zal in de komende tien jaar zelfs flink krimpen. De demografische ontwikkeling betekent flink omschakelen voor gemeentebesturen. In plaats van met groei-scenario's moeten wethouders rekening gaan houden met krimp-scenario's.

„Het aantal inwoners van Berkelland loopt nu al terug", weet wethouder Johan Vennevertloo. De bevolking zal afnemen van 45.000 nu naar 41.000 in 2019, is de verwachting. Het aandeel jongeren loopt nog harder terug, terwijl het aandeel ouderen stijgt.

„Dat heeft grote gevolgen voor de woningbouw, leefbaarheid, scholen, verenigingen en andere voorzieningen in de gemeente", vult wethouder Leo Scharenborg aan.

Toch zijn er ondanks de nu al krimpende bevolking de komende tien jaar nog wel extra huizen nodig in Berkelland. „Dat heeft te maken met het feit dat de huishoudens steeds kleiner worden. Het gemiddelde daalt van 2,7 naar 2,1 personen per huishouden", legt Scharenborg uit.

Hoeveel woningen er de komende jaren in de Achterhoek gebouwd moeten worden, wordt op dit moment onderzocht. Zeven Achterhoekse gemeenten, woningcorporaties en de provincie Gelderland willen deze nieuwe woonvisie voor de Achterhoek samen ontwikkelen en ondertekenen.

De Achterhoekse gemeentebestuurders kwamen tot dit initiatief na een bezoek aan Zuid-Limburg, een regio die nu al te maken heeft met een forse krimp van de bevolking. „We hebben gezien dat een krimpscenario niet alleen negatieve gevolgen heeft. In Zuid-Limburg is ook een kwaliteitsslag gemaakt. Er zijn bijvoorbeeld meer grondgebonden woningen gebouwd. In de Achterhoek zien we dat projectontwikkelaars nog steeds het liefst zoveel mogelijk appartementen op een klein stukje grond willen bouwen. Daar moeten we dus vanaf. Het gaat straks om kwaliteit in plaats van kwantiteit", zegt Scharenborg.

Voorlopig hoeft Berkelland het bestaande woningbouwprogramma niet aan te passen. De provincie wil alleen dat Berkelland meer huurwoningen gaat bouwen om beter in te spelen op de markt.

fan

Productie 2

Geen nieuwe bouwplannen

BORCULO – De verwachte bevolkingskrimp noopt de gemeente Berkelland nu al tot harde maatregelen. Dat betekent dat aanvragen voor bestemmingsplanwijzigingen die leiden tot een toename van het woningaantal feitelijk per direct niet meer in behandeling worden genomen.

„We zetten er echt een stop op. Een kraan dicht-situatie", aldus Scharenborg. Het aanhouden van bouwplannen zou namelijk juridisch niet waterdicht te krijgen zijn. Die bouwstop geldt ook voor het buitengebied. Regelingen als het vervangen van leeggekomen schuren door woningen komen te vervallen. Alleen voor een extra bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf, als dat voor de bedrijfsvoering nodig is, en voor monumentale panden wordt uitzonderingen gemaakt. Die maatregel geeft Berkelland de tijd om zich nader te bezinnen op haar bouwbeleid. Want eerder werd al, samen met de Achterhoekse gemeentes, besloten het aantal nieuwe woningen te beperken tot 635.

Er wordt nu nog volop gebouwd in Geesterens nieuwste bouwplannetje, Karssenberg. Als de dertien nieuwe huizen klaar zijn is er voorlopig echter voor aannemers geen werk meer in het kerkdorp. Dankzij de door het college aangekondigde bouwstop die voor heel Berkelland geldt. foto Jan Houwers

Na 'Karssenberg' stopt bouw Geesteren

Vrijdag – 15-10-2010

GEESTEREN - De bouwwerkzaamheden in het Geesterense bouwplan Karssenberg vorderen al aardig. Langzamerhand worden de contouren zichtbaar van het wijkje, waarin de oude boerderij van Karssenberg (als woning) gehandhaafd blijft. Die boerderij staat overigens te koop.

Het plan voorziet in totaal in dertien nieuwe woningen. Daarvan komen er vier aan de Keistraat liggen. De overige negen komen aan een nieuwe straat, die ook de naam Karssenberg heeft gekregen.

Als deze huizen straks zijn opgeleverd is het voorlopig gedaan met de bouwactiviteiten in het kerkdorp. Burgemeester en wethouders van Berkelland hebben namelijk deze week voor de hele gemeente een volledige bouwstop aangekondigd. Door geen enkele aanvrage voor een bestemmingsplanwijziging meer te behandelen hoopt de gemeente een doeltreffend antwoord te geven op de in de komende decennia verwachte afname van de bevolking.

Een maatregel die bij veel Berkellanders keihard is aangekomen. Al vindt wethouder Leo Scharenborg, dat er ook weer niet al te dramatisch over gedaan hoeft te worden. „We kunnen de komende tien jaren in ieder geval nog wel wat woningen toevoegen."

Dat neemt niet weg, dat dat twee derde van de bestaande harde plannen, waarvoor een bestemmingsplan is gewijzigd of zelfs al een bouwvergunning is afgegeven, in zachte plannen, waarover alleen nog maar met de initiatiefnemers is gesproken, moet worden geschrapt. Die zijn samen al 'goed' voor achttienhonderd woningen. Berkelland gaat daar de komende maanden over praten met bouwcorporatie ProWonen, die het gros van de woningbouwplannen heeft.

„De meeste plannen zullen vanzelf door marktwerking niet worden uitgevoerd", verwacht Scharenborg. „Maar dat is niet genoeg. Want een nieuwe woning kan wel worden verkocht, maar daarvoor komt dan een ander leeg te staan. En als het huizenaanbod te groot is, is verkassen er niet meer bij. Dat betekent dat bijvoorbeeld gezinnen met jonge kinderen vast komen te zitten in hun eigen huis."

De stop op de bouwaanvragen is niet aan een termijn gebonden. Maar het kan best zo zijn dat over ongeveer een half jaar, als de gemeente een nieuw bouwbeleid heeft vastgesteld, wel weer nieuwe plannen worden aangenomen. Zo blijkt nu al dat de appartementenmarkt verzadigd is en de behoefte aan senioren- en eengezinswoningen groeit. „Maar daarbij zullen we ook moeten letten op eerste rechten en zo. Het moet geen willekeur worden."

Vraag is natuurlijk hoe het te grote aanbod aan (bestaande) bouwplannen is ontstaan. Grijpt de gemeente niet te laat in? Scharenborg: „Dat is achteraf praten. En wat is te laat? Feit is dat we in ieder geval nu nog kunnen bijsturen."

De gemeenteraad buigt zich later deze maand over de bouwstop.

achmea rechtsbijstand

Afdeling : R&P	bch : EB
Afschrift :	ovb : ja
Ingekomen: 21 FEB 2011	nr: JN 11/ 854
Afhandelen voor: 21 maart 2011	
Afgehandeld: 0 schriftelijk - briefnr: 0 mondeling - inhoud:	

Datum	*Bestemd voor*	*Afkomstig van*
21 februari 2011	Berkelland	Stichting Achmea Rechtsbijstand

Telefoon (079) 319 43 13
Fax Fax (013) 462 27 99

Opmerkingen

Uw referentie:
Onze referentie: R201061790

Betreft: zienswijzen namens (, wonend aan ( ) in Geesteren, over het ontwerp-bestemmingsplan "Geesteren, Meiweg 19-21".
Bijlagen: 2 pagina's

Met vriendelijke groet

pagina('s) inclusief voorblad

Bij incomplete ontvangst contact opnemen met:

(079) 319 43 13

Faxbericht

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

PER POST EN PER FAX (0545) 250 244
Gemeente Berkelland
Burgemeester en wethouders
Postbus 200
7270 HA BORCULO

Louis Braillelaan 100
Zoetermeer

Telefoon (013) 462 37 10
Fax (013) 462 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum
21 februari 2011

Ons kenmerk
R201061790

Behandeld door

Onderwerp
Ontwerp-bestemmingsplan "Geesteren, Meiweg 19-21"

Uw kenmerk

Telefoon (079) 319 43 13
Fax (013) 462 27 99
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
Afwezig op woensdag en vrijdagmiddag

Zienswijze

Geachte heer, mevrouw,

n, wonend aan) in Geesteren, wendde zich tot mij voor rechtsbijstand. Het gaat om het ontwerp-bestemmingsplan "Geesteren, Meiweg 19-21" dat ter inzage ligt. n kan zich niet vinden in het voorgenomen bestemmingsplan. Met deze brief geef ik u zijn zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan.

Feitelijke situatie
Cliënt woont als gezegd aan de in Geesteren. Zijn woning ligt pal tegenover de planlocatie. Het bestemmingsplan behelst de mogelijkheid tot realisatie van twee nieuwe woningen op redelijk korte afstand van de woning van cliënt en pal voor zijn vrije uitzicht over het landschap. Cliënt heeft in de inspraakprocedure op het voorontwerp ook al zijn bezwaren naar voren gebracht. Aangezien dit voor u geen aanleiding vormde het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen, ziet cliënt zich genoodzaakt zijn bezwaren nogmaals onder uw aandacht te brengen.

Gebrek aan belangstelling
Cliënt vreest dat er onvoldoende belangstelling is voor de geplande woningen. Gezien de door u voorziene krimp van de bevolking en gelet op de kredietcrisis en de huidige situatie op de woningmarkt, is het niet opportuun dit plan in procedure te brengen.

Landschappelijke waarde
Cliënt blijft er bij dat de bouw van woningen op onderhavige locatie een onaanvaardbare inbreuk is op het waardevolle landschap. Er is sprake van aantasting van de nodige openheid langs de Meiweg naar het open landschap.

Voorschriften
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 erfgrens wordt gebouwd. Hiermee wordt alsnog de mogelijkheid geboden om zodanig uit te bouwen dat de doorzichten kunnen verdwijnen. U geeft aan dat dit komt door de uniformering van regels met betrekking tot aan-, uit- en bijgebouwen. Naar mening van cliënt dient de regeling met betrekking tot aan-, uit- en bijgebouwen in dit geval niet onverkort toegepast te worden, gezien het belang van behoud van de landschappelijk waarden. Het is een bijzondere situatie (met slechts twee woningen), waarvoor passende planologische regels gemaakt behoren te worden.

Voor zover u onverhoopt met de plannen doorgaat, verzoekt cliënt u de voorschriften (en eventueel de plankaart) zo danig aan te passen dat er niet tot de erfgrens gebouwd kan worden en de doorzichten behouden blijven.

Aantasting woongenot
Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Cliënt dreigt door de bouwplannen zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over de weilanden en kan hij genieten van de zonsondergang. Cliënt 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 cliënt een onaanvaardbare beperking.

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

Verzoek
Namens cliënt verzoek ik u het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en af te zien van woningbouw aan de Meiweg 19-21.

Vragen?
Als u nog vragen heeft kunt u mij bellen. Mijn directe nummer is (079) 319 43 13. U kunt mij ook per fax of e-mail bereiken, graag onder vermelding van ons kenmerk. Op woensdag en op vrijdagmiddag ben ik niet op kantoor.

Hoogachtend,
Stichting Achmea Rechtsbijstand

C.

Beoordeling van de schriftelijke zienswijzen

Beoordeling van de ingediende zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan "Geesteren, Meiweg 19-21 2010"

Het ontwerpbestemmingsplan "Geesteren, Meiweg 19-21 2010" heeft van 12 januari tot en met 22 februari 2011 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. (brief van 2 februari 2011, ontvangen per fax 2 op februari 2011 en per post op 3 februari 2011);
2. (brief van 14 februari 2011, ontvangen per fax op 14 februari 2011 en per post op 15 februari 2011 (aangetekend) en 16 februari 2011;
3. (brief van 21 februari 2011, ontvangen per fax op 21 februari 2011 en per post op 23 februari 2011);

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

1. Zienswijze 1

1.1. Reclamant verzoekt de door hem ingezonden inspraakreactie van 20 mei 2010 als herhaald en ingelast te beschouwen.

Reactie gemeente:
Voor een inhoudelijke reactie op de door indiener op 20 mei 2010 ingezonden zienswijze, verwijzen wij naar onze reactie zoals die is geschreven in het kader van de inspraak. Wij blijven bij onze toen gedane beoordeling. Dit is opgenomen in onderdeel D van dit verslag terinzagelegging. Onder punt 5.1. en 5.2.wordt de reactie gegeven op de zienswijze van indiener.
(zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen)

1.2. "Gevolgen van het bouwplan voor het woon- en leefklimaat van reclamant zijn onaanvaardbaar. Reclamant zal door het bouwplan onevenredig in zijn belangen worden aangetast.
Het wordt mogelijk gemaakt om op korte afstand van de woning van reclamant twee woningen te bouwen, wat een aanmerkelijke beperking van het uitzicht van reclamant zal betekenen. Voorts zal reclamant hierdoor in zijn woongenot worden beperkt. Het een en ander zal tot gevolg hebben, dat de waarde van de woning van reclamant aanzienlijk zal dalen."

Reactie gemeente:
Of en hoeveel reclamant door het bouwplan onevenredig in zijn belangen wordt aangetast én of en hoeveel sprake is van beperking van het woongenot, is voor iedereen heel persoonlijk. Een aanmerkelijke beperking van het uitzicht zien wij ook niet direct. De woning van indiener heeft twee kleine ramen in de zijgevel 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. Overigens komt de vrijstaande woning grenzend aan het perceel van indiener op minimaal 8 meter van de hoofdbouw van indiener.

Of er sprake is van waardedaling moet onderzocht worden. Hiervoor moet dan wel door betrokkene na afloop van de bestemmingsplanprocedure een verzoek worden gedaan om tegemoetkoming in schade. Hierbij moet rekening worden gehouden met een algemeen maatschappelijk risico van 2% van de waarde van de woning.
(zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen)

2. Zienswijze 2

2.1. "Door het onderhavige plan en de te realiseren bebouwing zal het vrije zicht sterk worden beperkt. Het aantal bewoners, verkeersbewegingen en geluid zal toenemen. Daardoor zal het rustieke en ruimtelijke karakter van de woonomgeving sterk veranderen."

Reactie gemeente:
In Nederland kan niemand recht claimen op een duurzaam vrij uitzicht. In dit geval betreft het vrije uitzicht, het uitzicht over andermans eigendom en een 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.
Door de bouw van twee vrijstaande woningen neemt het aantal bewoners, het aantal verkeersbewegingen en geluid toe. Maar daardoor zal het rustieke en ruimtelijke karakter van de woonomgeving niet sterk veranderen.
(zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen)

2.2. "Zowel het Provinciale als het Gemeentelijk beleid, met name het beleid omtrent 'waardevolle landschappen' staat haaks op het onderhavige plan. De strekking van dit beleid is dat in waardevolle landschappen uitsluitend mag worden ingegrepen wanneer deze de voornoemde kernkwaliteiten behouden en versterken. Het onderhavige plan is derhalve in strijd met het Provinciale en het Gemeentelijke beleid. Daarnaast is er geen rekening gehouden met de belangen van reclamant. Er is geen deugdelijk onderzoek verricht naar de voornoemde factoren. Dit maakt het plan onduidelijk en onvolledig."

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.
(zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen)

2.3. "De waarde van de woning van reclamant zal door het bestreden plan aanzienlijk in waarde dalen. Dit geldt tevens voor de woningen van de overige omwonenden. Uit het plan blijkt niet dat er naar de economische gevolgen en dan in het bijzonder naar de economische haalbaarheid, deugdelijk onderzoek is gedaan. In de gemeente Berkelland staan op dit moment meer dan 700 woningen te koop. Kenmerkend is dat met name de nieuwbouwwoningen onverkoopbaar blijken. Het is derhalve evident dat de vereiste noodzaak van het onderhavige plan ontbreekt."

Reactie gemeente:
Of er sprake is van waardedaling moet onderzocht worden. Hiervoor moet dan wel door betrokkene(n) na afloop van de bestemmingsplanprocedure een verzoek worden gedaan om tegemoetkoming in schade.

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid is met exploitant een overeenkomst gesloten. Hierin verklaart de initiatiefnemer de uit de planologische maatregel voortvloeiende en voor vergoeding in aanmerking komende tegemoetkoming in schade, volledig aan de gemeente te compenseren. Er is geen aanleiding om aan de economische uitvoerbaarheid van het plan te twijfelen.

De gemeente gaat 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 voor een gedeelte ook 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 dat in het bijzonder de nieuwbouwwoningen slecht worden verkocht. Met name ook de laatste jaren zijn er nog betrekkelijk veel nieuwbouwwoningen opgeleverd en verkocht. Daarnaast worden nieuwe woningen meestal pas gebouwd als ze verkocht zijn.
(zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen)

2.4. "Reclamant merkt op dat een en ander planologisch wordt verantwoord met de opmerking dat het senioren woningen betreft. Hier dient wel nader onderzoek naar gedaan te worden. Uit het plan blijkt immers niet of er überhaupt wel vraag is naar dergelijke woningen. In dit verband wordt verwezen naar het artikel: 'niet bouwen voor leegstand in Berkelland' van 28 september 2009."

Reactie gemeente:
Het toevoegen van zogenoemde nultredenwoningen die geschikt zijn als levensloopbestendige woningen is een belangrijk uitgangspunt van beleid. De woningen kunnen en mogen door verschillende doelgroepen worden bewoond. Met deze woningen wordt een bijdrage geleverd aan de provinciale- en gemeentelijke beleidsdoelstellingen. (Het Gelders kwalitatief woonprogramma (KWP3) en regionale Woonvisie).
(zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen)

2.5. "Waarom wordt specifiek dit plan alsnog in behandeling genomen? De (maatschappelijke) noodzaak ontbreekt en andere planologische argumenten zijn niet aanwezig. In dit verband wordt verwezen naar het artikel: geen nieuwe bouwplannen d.d. 14 oktober 2010."

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 nultredenwoningen. Dit vanwege het ouder worden van de bevolking. Wij verwijzen naar het provinciaal- en gemeentelijk beleid dat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.
(zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen)

2.6. "De woningen worden feitelijk voor een andere doelgroep gerealiseerd. Welke senior die geen trap kan lopen (het betreft immers 0-treden woningen) wil een perceel van om en nabij 750 m²."

Reactie gemeente:
Het toevoegen van zogenoemde 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.
(zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen)

2.7. "Gelet op het voorgaande dient in het kader van de planologische verantwoording, alsmede de economische haalbaarheid en maatschappelijke noodzaak van het plan nader onderzoek te worden verricht. Op dit moment is er nog teveel onduidelijk. Het plan is derhalve onvolledig en onzorgvuldig tot stand gekomen en kan niet in stand worden gelaten."

Reactie gemeente:
Het plan is volledig en zorgvuldig tot stand gekomen.
(zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen)

3. Zienswijze 3

3.1. "Reclamant vreest dat er onvoldoende belangstelling is voor de geplande woningen. Gezien de door u voorziene krimp van de bevolking en gelet op de kredietcrisis en de huidige situatie op de woningmarkt, is het niet opportuun dit plan in procedure te brengen."

Reactie gemeente:
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.
(zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen)

3.2. "Reclamant blijft er bij dat de bouw van woningen op onderhavige locatie een onaanvaardbare inbreuk is op het waardevolle landschap. Er is sprake van aantasting van de nodige openheid langs de Meiweg naar het open 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 bouwmogelijkheden kan er sprake zijn van inbreuk op het waardevolle landschap.
Zoals vermeld onder 2.2. past de bouw van de woningen door de kleinschaligheid binnen de 'ja-mits'-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.

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 de 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.
(zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen)

3.3. "De bestemmingsplanvoorschriften maken het mogelijk dat er tot aan de erfgrens wordt gebouwd. Hiermee wordt alsnog de mogelijkheid geboden om zodanig uit te bouwen dat de doorzichten kunnen verdwijnen. U geeft aan dat dit komt door de uniformering van regels met betrekking tot aan-, uit- en bijgebouwen. Naar mening van reclamant dient deze regeling in dit geval niet onverkort toegepast te worden, gezien het belang van behoud van de landschappelijke waarden. Het is een bijzondere situatie (met slechts twee woningen), waarvoor passende planologische regels gemaakt behoren te worden.

Voor zover u onverhoopt met de plannen doorgaat, verzoekt reclamant u de voorschriften (en eventueel de plankaart) zo danig aan te passen, dat er niet tot de erfgrens gebouwd kan worden en de doorzichten behouden blijven."

Reactie gemeente:
Op 13 maart 2007 is voor de gehele gemeente Berkelland het bestemmingsplan "Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen" vastgesteld. 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 2010". Voor dit plan wordt geen uitzondering gemaakt.
Overigens worden de bouwplannen eveneens voorgelegd aan de welstandscommissie. De opgestelde beeldkwaliteitsparagraaf voor de twee nieuw te bouwen woningen is het toetsingskader voor de welstandscommissie. In deze beeldkwaliteitsparagraaf is aangegeven dat het gewenst is om de nodige openheid langs de Meiweg naar het open landschap te bewaren.
(zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen)

3.4. "Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van reclamant. Reclamant dreigt door de bouwplannen zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft reclamant een vrij uitzicht over de weilanden en kan hij genieten van de zonsondergang. Reclamant 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 reclamant een onaanvaardbare beperking."

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 een 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.
(zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen)

3.5. "Reclamant vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Reclamant is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Reclamant 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.
(zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassingen)

D.

Beoordeling van de inspraakreacties op het voorontwerp (4 oktober 2010)

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.*

Op basis van de uitkomsten van het nieuwe beleid behoort volkshuisvestelijk gezien de realisatie van 2 nultredenwoningen 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 erfgrens 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.

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."

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 nultredenwoningen. 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 bouwmogelijkheden 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 'ja-mits'-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."

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 bestemmingsplan-voorschriften het mogelijk dat er tot aan de erfgrens 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 erfgrens 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 bebouwings-mogelijkheden 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 bouwmogelijkheden. Ook deze bouwmogelijkheden 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.

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 voorontwerp-bestemmingsplan 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?"

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."

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.

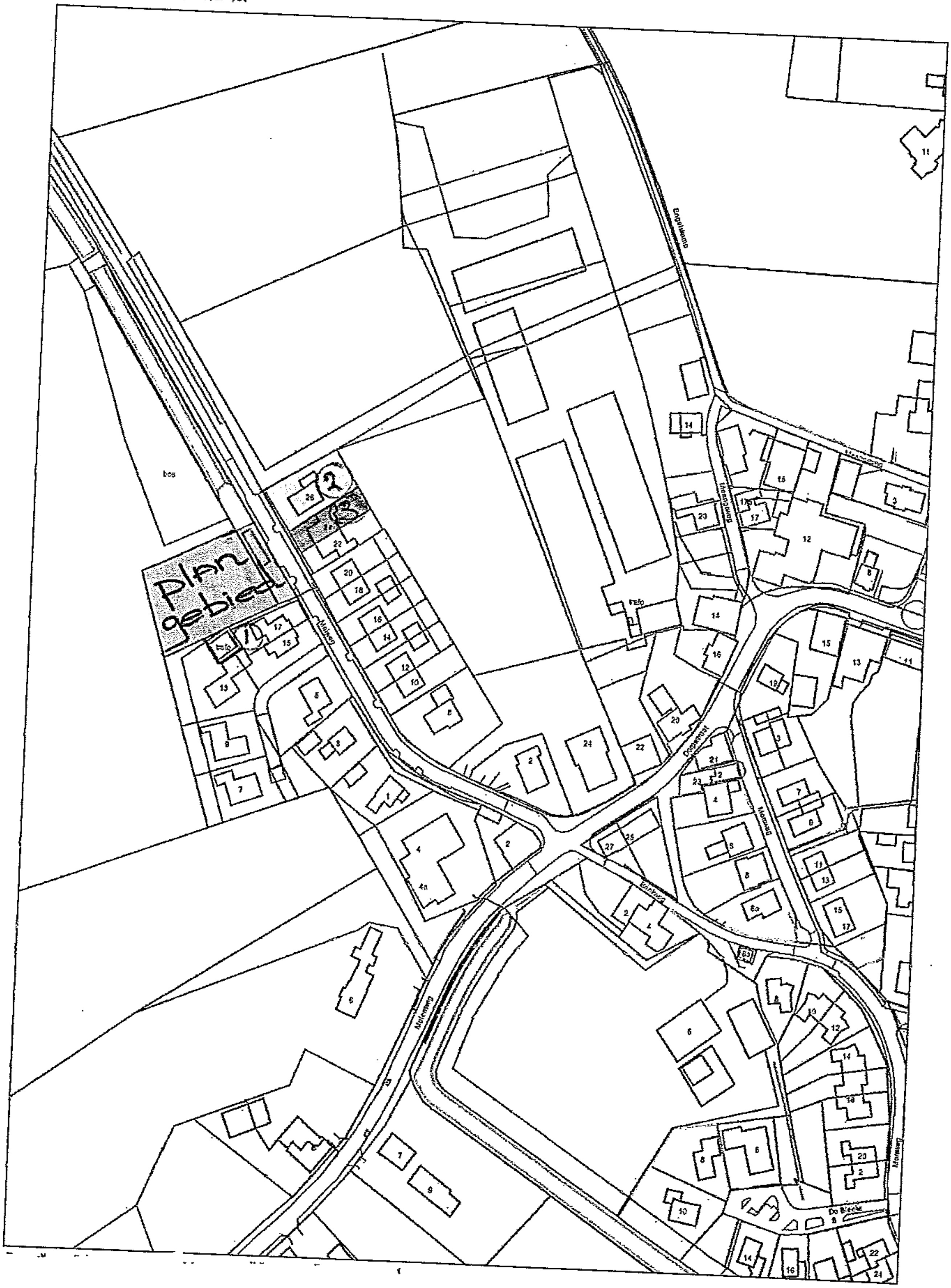
R&P/RO/EBtH/04.10.2010

E.

Overzichtskaartje met de herkomst van de zienswijzen

gemeente Berkelland

Geesteren, Meiweg 19-21



Schaal 1:2000

0 20 40 60m

21 Maart 2011