gemeente Berkelland

Zienswijzennota bestemmingsplan Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)

Augustus 2025

Zienswijzennota

**Bestemmingsplan
Gelselaar, Dorp 2010,
herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)**

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan
3. Vervolg procedure
4. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener
5. Integrale weergave ingediende zienswijzen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Gelselaar Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17) dat voorziet in de bouw van 4 woningen (appartementen) in de voormalige boerderij aan de Van Bevervoordestraat 17 heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is op 20 december 2023 bekendgemaakt via een publicatie in het "Berkelbericht", gemeentelijk katern bij het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws" en het "Gemeenteblad". Binnen de termijn van ter inzage legging zijn vijf schriftelijke zienswijzen ingediend.

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

2. Algemene toelichting ontwerpbestemmingsplan

Voor de locatie aan de Van Bevervoordestraat 17 in Gelselaar geldt het bestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010". In dit bestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming, waarbij één woning is toegestaan. Daarnaast is het pand aangewezen als een karakteristiek pand.

De gemeente is van plan om dit aan te passen. Door een herziening van het geldende bestemmingsplan wordt het mogelijk het pand om te bouwen naar vier woningen (appartementen). Het plan is om vier appartementen te realiseren binnen de contouren en stijl van de karakteristieke voormalige boerderij. Hiervoor heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)" opgesteld en ter inzage gelegd.

3. Vervolg procedure

Het bestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010, herziening 2023-1 (Van Bevervoordestraat 17)" wordt door de gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering. De toelichting is wel op een aantal punten aangepast.

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

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

4. Overzicht indieners zienswijzen

Nr.	Naam	Adres	Plaats
1		Driessenweg 12	Gelselaar
2		Van Bevervoordestraat 15	Gelselaar
3		Driessenweg 6	Gelselaar
4		Dorpsstraat 45	Gelselaar
5		Van Bevervoordestraat 26	Gelselaar



5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

Samenvatting zienswijzen en beoordeling
Hieronder zijn de zienswijzen kort samengevat, beoordeeld en is beschreven of het ontwerp hierdoor is aangepast. Omdat een aantal ingediende zienwijzen ook tijdens de inspraakprocedure zijn ingebracht wordt een aantal keren verwezen naar het inspraakverslag.

Zienswijze 1
Indieners zijn eigenaar van de kavel Driessenweg 12 in Gelselaar. De zienswijze is op 12 januari 2024 ontvangen.

De indieners van de zienswijze hebben kennis genomen van het plan voor de voormalige boerderij 'de Weerd', ze vinden het een logische uitkomst in het beschermde dorpsgezicht Gelselaar. Naast de uitstraling van het pand is het toekomstige gebruik van het pand van belang. De zorg is dat het pand een doorgangshuis wordt voor mensen die geen binding met Gelselaar hebben. Ze brengen daarom de volgende punten in:

1: In het besluit op het principeverzoek zijn een aantal inhoudelijke en procedurele punten genoemd die voor de indieners van belang zijn, en die volgens het principebesluit ook in een realiseringsovereenkomst moesten worden opgenomen. De vraag is of deze punten deel uitmaken van de realiseringsovereenkomst:

- Woonbestemming die bedoeld is voor een duurzame, gemeenschappelijke huishouding per wooneenheid.
- Doelgroep: senioren
- Daadwerkelijke uitvoering van de verhuur via Gelselaars Belang
- Afspraken over de maximale huurprijzen

2: De indieners vragen zich af wat het effect is van het parkeren van auto's en fietsen op het pand en de omgeving. Ze maken zich zorgen over of er voldoende ruimte is voor het

parkeren van auto's, fietsen en kliko's. Inpandig en aan de straat lijkt hier te weinig ruimte voor te zijn.

3: Belangrijk element van het beschermde dorpsgezicht is het groene aanzicht. Er is al veel groen verwijderd. Hoeveel wordt er nog meer weggehaald?

4: In 2021 is een rioleringsbuis voor hemelwaterafvoer aangelegd in het Kerkpad. Deze buis moet er voor zorgen dat het hemelwater van de op het Kerkpad afwaterende daken wordt afgevoerd. Het hemelwater van het te herbouwen pand moet volgens het bestemmingsplan geïnfiltreerd worden in de grond. Indieners zijn bang dat deze manier van afvoeren (opnieuw) zal leiden tot optrekkend vocht in het naburige pand 'Tuns'.

5: De indieners willen weten wat er in de realiseringsovereenkomst staat en hoe de gemeente de intenties en criteria gaat handhaven, ook nadat een bouwvergunning is verleend.

6: Is bekend of Gelselaars Belang zich al bij de gemeente heeft gemeld om de intermediaire rol te vervullen? Hebben zich al belangstellenden voor deze woningen gemeld?

7: In het ontwerpbestemmingplan is bij de aanduiding 'karakteristiek' bepaald dat de goothoogtes gehandhaafd dienen te worden. In de toelichting is aangegeven dat de karakteristieke gevel van het hoofdgebouw behouden blijft. De goothoogte aan de zijde van het Kerkpad wordt met een halve meter verhoogd. Dit heeft effect op de lichtinval en het woongenot in een aantal kamers in de naastgelegen woning.

8: Indieners verzoeken om een contactpersoon bij de gemeente aan te wijzen voor het geval ze ongewenste ontwikkelingen signaleren en aan te pakken.

Beantwoording zienswijze
1: De genoemde uitgangspunten zijn vastgelegd in de realiseringsovereenkomst die is afgesloten met de eigenaar van het pand. De eigenaar moet zich inspannen om de woningen op de lokale markt aan te bieden, senioren de doelgroep zijn en lokale woningzoekers voorrang te geven. Ook moeten de woningen bewoond worden door personen een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren. Deze definitie was daarom ook in de planregels bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In de realiseringsovereenkomst zijn ook prijsafspraken gemaakt over de maximale huurprijs. Inmiddels zijn de indelingen van de woningen verandert. In een addendum zijn nieuwe afspraken gemaakt over de maximale huurprijs, deze zijn verhoogd naar twee woningen in de prijsklasse overeenkomstig een maximum van 186 punten op basis van de Wet op de Betaalbare huur (maar bij voorkeur wel onder de 1.000 euro) en twee woningen zonder een maximale huurprijs. Maar wel marktconform en dus passend bij een woonomgeving als Gelselaar.

2: Om de parkeerbehoefte en daarmee het benodigde aantal parkeerplaatsen te bepalen is uitgegaan van een parkeernorm die de gemeente bij dit soort projecten toepast. Het plan voldoet hier aan. In de toelichting bij het bestemmingsplan is de berekening voor de parkeerbehoefte opgenomen. De benodigde parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd. In de openbare ruimte is, mocht het in de praktijk toch nodig zijn, ruimte voor een extra parkeerplaats.

De zienswijze heeft wel tot een tekening met een andere indeling van het pand geleid. Er is meer inpandige ruimte gemaakt voor het stallen van onder andere fietsen en de vuilniscontainers. Deze zijn ook op de nieuwe plattegrondtekeningen ingetekend. Deze maken onderdeel uit van de aangepaste toelichting bij het bestemmingsplan.

3: Momenteel staan nog een paar bomen in de tuin, vlak bij de te slopen bebouwing. Het is daarom waarschijnlijk niet mogelijk om de bomen te behouden. De ontwikkelaar heeft toegezegd om een aantal inheemse en streekeigen bomen van enig formaat terug te planten in de achtertuin. Dit wordt als voorwaarde bij de te zijner tijd te verlenen omgevingsvergunning opgenomen.

4: Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat in en nabij het plangebied (grond)wateroverlast bekend is. Het is in deze situatie daarom niet wenselijk om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem. Het hemelwater wordt in deze situatie daarom alsnog via het IT-riool afgevoerd. Dit is verwerkt in de waterparagraaf in de toelichting.

5: In de realiseringsovereenkomst zijn bepalingen opgenomen die van toepassing zijn mocht het niet mogelijk zijn om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke bepalingen (zoals huurprijzen, lokaal aanbieden, 1 huishouden per woning). De gemeente moet dan instemming geven op een afwijking van deze bepalingen.

De bepalingen uit het bestemmingsplan blijven van toepassing, ook op het moment dat vergunningen voor de bouw zijn verleend. Het pand mag niet gebruikt worden in strijd met de regels uit het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen over aantallen woningen en het gebruik er van. In het bestemmingsplan is een definitie van 'huishouden' opgenomen die uitgaat van een duurzaam en gezamenlijk huishouden. Kamerbewoning(-achtige) samenlevingsvormen zijn dus niet toegestaan. Mocht dit wel gebeuren dan heeft de gemeente een middel (de regels uit het bestemmingsplan) om te handhaven en het strijdige gebruik te laten beëindigen.

6: De verhuur van de woningen is een taak van de ontwikkelaar/eigenaar. In de realisatieovereenkomst is een inspanningsverlichting opgenomen die bepaalt dat eigen inwoners voorrang moeten krijgen. De eigenaar zal de berichtgeving over de verhuur via Gelselaars belang en de lokale media laten plaatsvinden en de verhuur zo wordt dus gericht op de lokale markt.

7: Belangrijk doel van dit plan is om een ontwikkeling mogelijk te maken die goed past in het beschermd dorpsgezicht Gelselaar. De boerderij wordt daarom in oorspronkelijke stijl en vorm weer opgebouwd. De goothoogte van de westelijke gevel wordt verhoogd. Dit is om te kunnen voldoen aan wettelijke bouwkundige eisen. Ook de nokhoogte wordt daarom met een halve meter verhoogd. Het bouwplan is op deze punten getoetst door welstand. Het advies is positief. De planregels geven de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de goothoogte. Deze afwijkingsmogelijkheid wordt uiteindelijk beoordeeld in de aan te vragen omgevingsvergunning. In de toelichting op het bestemmingsplan is hier ook al ingegaan.

Om na te gaan of en in hoeverre sprake is van minder lichtinval in de woning is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze studie komt naar voren dat er sprake is van verminderde lichtinval in de naburige woning, maar dat het effect beperkt is. De bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

8: Mochten er toch ongewenste (niet toegestane of niet vergunde) ontwikkelingen plaatsvinden op het perceel, of als daar vragen over zijn dan is het team handhaving bouwen van de gemeente Berkelland het eerste aanspreekpunt.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:

Nee.

<u>Zienswijze 2</u>

Indieners zijn eigenaar van de kavel Van Bevervoordestraat 15 in Gelselaar. De zienswijze is op 17 januari 2024 ontvangen.

De indieners geven op voorhand positief te zijn vanwege de buitenkant van het pand, de gevel en de beoogde doelgroep, maar hebben wel een aantal vragen over hun woongenot en de toekomstige waarde van hun woning. De zorg is dat het pand een doorgangshuis wordt voor mensen die geen binding met Gelselaar hebben. Ze brengen daarom de volgende punten in:

1: In het besluit op het principeverzoek zijn een aantal inhoudelijke en procedurele punten genoemd die voor de indieners van belang zijn, en die volgens het principebesluit ook in een realiseringsovereenkomst moesten worden opgenomen. De vraag is of deze punten deel uitmaken van de realiseringsovereenkomst:

- Woonbestemming die bedoeld is voor een duurzame, gemeenschappelijke huishouding per wooneenheid.
- Doelgroep: senioren
- Daadwerkelijke uitvoering van de verhuur via Gelselaars Belang
- Afspraken over de maximale huurprijzen

2: De indieners willen weten wat er in de realiseringsovereenkomst staat en hoe de gemeente de intenties en criteria gaat handhaven, ook nadat een bouwvergunning is verleend.

3: Is bekend of Gelselaars Belang zich al bij de gemeente heeft gemeld om de intermediaire rol te vervullen? Hebben zich al belangstellenden voor deze woningen gemeld?

4: Indieners verzoeken om een contactpersoon bij de gemeente aan te wijzen voor het geval ze ongewenste ontwikkelingen signaleren en aan te pakken.

Beantwoording zienswijze

1: De genoemde uitgangspunten zijn vastgelegd in de realiseringsovereenkomst die is afgesloten met de eigenaar van het pand. De eigenaar moet zich inspannen om de woningen op de lokale markt aan te bieden en lokale, oudere, woningzoekers voorrang te geven. Ook moeten de woningen bewoond worden door personen een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren. Deze definitie was daarom ook in de planregels bij het bestemmingsplan opgenomen. In de realiseringsovereenkomst zijn ook prijsafspraken gemaakt over de maximale huurprijs. Inmiddels zijn de indelingen van de woningen verandert In een addendum zijn nieuwe afspraken gemaakt over de maximale huurprijs, deze zijn verhoogd naar twee woningen in de prijsklasse overeenkomstig een maximum van 186 punten op basis van de Wet op de Betaalbare huur (maar bij voorkeur wel onder de 1.000 euro) en twee woningen zonder een maximale huurprijs. Maar wel marktconform en dus passend bij een woonomgeving als Gelselaar.

2: In de realiseringsovereenkomst zijn bepalingen opgenomen die van toepassing zijn mocht het niet mogelijk zijn om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke bepalingen (huurprijzen, lokaal aanbieden, 1 huishouden per woning). De gemeente moet dan instemming geven op een afwijking van deze bepalingen.

De bepalingen uit het bestemmingsplan blijven van toepassing, ook op het moment dat vergunningen voor de bouw zijn verleend. Het pand mag niet gebruikt worden in strijd met de regels uit het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen over aantallen woningen en het gebruik er van. In het bestemmingsplan is een definitie van 'huishouden' opgenomen die uitgaat van een duurzaam en gezamenlijk huishouden. Kamerbewoning(-achtige) samenlevingsvormen zijn dus niet toegestaan. Mocht dit wel gebeuren dan heeft de gemeente een middel (de regels uit het bestemmingsplan) om te handhaven en het strijdige gebruik te laten beëindigen.

3: De verhuur van de woningen is een taak van de ontwikkelaar/eigenaar. In de realisatieovereenkomst is een inspanningsverlichting opgenomen die bepaalt dat eigen inwoners voorrang moeten krijgen. De eigenaar zal de berichtgeving over de verhuur via Gelselaars belang en de lokale media laten plaatsvinden en de verhuur zo wordt dus gericht op de lokale markt.

4: Mochten er ongewenste (niet-toegestane of niet-vergunde) ontwikkelingen plaatsvinden op het perceel, of als daar vragen over zijn dan is het team handhaving bouwen van de gemeente Berkelland het eerste aanspreekpunt.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:
Nee

Zienswijze 3
Indiener is eigenaar van kavel Driessenweg 6, Gelselaar. De zienswijze is op 23 januari 2024 ontvangen.

1: Ondanks de façade legt het bouwplan van de ontwikkelaar met de bouw van vier woningen een zeer ongewenste druk op dit beschermde deel van Gelselaar en het kerkplein. Vier woningen op een bouwkavel van 660 m^2 is te veel.

2: Bij een ander project van deze ontwikkelaar aan de Diepenheimseweg 14 in Gelselaar heeft de eigenaar een groot aantal bewoners gehuisvest in het pand in de vorm van groepsbewoning. Om dit te voorkomen verzoekt de indiener van deze zienswijze om garanties tegen groepsbewoning zodat de ontwikkelaar aan zijn intenties om hier senioren te huisvesten gehouden wordt.

3: Is de toegang tot het terrein en het parkeren van auto's en fietsen en de opslag van vuilcontainers en dergelijke op eigen terrein geregeld.

4: De indieners van de zienswijze vrezen voor een daling van het woongenot en waardevermindering van hun woning.

Beantwoording
1: Het pand maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht. Daarom is het plan ook getoetst aan deze cultuurhistorische waarden. Het plan gaat daarom ook uit van een gedeeltelijke restauratie en nieuwbouw van het karakteristieke pand. Waarbij de oude footprint en gevelindeling in tact blijft. Het pand is daarnaast zodanig groot dat hier prima vier appartementen in passen. Om aan de grote woningbehoefte te kunnen voldoen kiezen we er voor om hier vier woningen mogelijk te maken binnen dit karakteristieke pand. Bij alle woningen kan ook een buitenruimte gerealiseerd worden.

2: In de realiseringsovereenkomst zijn bepalingen opgenomen die van toepassing zijn mocht het niet mogelijk zijn om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke bepalingen (huurprijzen, lokaal aanbieden, 1 huishouden per woning). De gemeente moet dan instemming geven op een afwijking van deze bepalingen.

De bepalingen uit het bestemmingsplan blijven van toepassing, ook op het moment dat vergunningen voor de bouw zijn verleend. Het pand mag niet gebruikt worden in strijd met de regels uit het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen over aantallen woningen en het gebruik er van. In het bestemmingsplan is een definitie van 'huishouden' opgenomen die uitgaat van een duurzaam en gezamenlijk huishouden. Kamerbewoning(-achtige) samenlevingsvormen zijn dus niet toegestaan. Mocht dit wel gebeuren dan heeft de gemeente een middel (de regels uit het bestemmingsplan) om te handhaven en het strijdige gebruik te laten beëindigen.

3: Om de parkeerbehoefte en daarmee het benodigde aantal parkeerplaatsen te bepalen is uitgegaan van een parkeernorm die de gemeente bij dit soort projecten toepast. Het plan voldoet hier aan. In de toelichting bij het bestemmingsplan is de berekening voor de parkeerbehoefte opgenomen. De benodigde parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd. In de openbare ruimte is, mocht het in de praktijk toch nodig zijn, ruimte voor een extra parkeerplaats.
De zienswijze heeft wel tot een tekening met een andere indeling van het pand geleid. Er is meer inpandige ruimte gemaakt voor het stallen van onder andere fietsen en de vuilniscontainers. Deze zijn ook op de nieuwe plattegrondtekeningen ingetekend. Deze maken onderdeel uit van de aangepaste toelichting bij het bestemmingsplan.

4: De indieners van de zienswijze kunnen na de vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen. Dat verzoek zal te zijner tijd beoordeeld worden.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:
Nee

Zienswijze 4
Indiener is eigenaar van kavel Dorpsstraat 45 in Gelselaar, De zienswijze is op 31 januari 2024 ontvangen.
De indieners geven op voorhand positief te zijn vanwege de buitenkant van het pand, de gevel en de beoogde doelgroep, maar hebben wel een aantal vragen over hun woongenot en de toekomstige waarde van hun woning. De zorg is dat het pand een doorgangshuis wordt voor mensen die geen binding met Gelselaar hebben. Ze brengen daarom de volgende punten in:

1: In het besluit op het principeverzoek zijn een aantal inhoudelijke en procedurele punten genoemd die voor de indieners van belang zijn, en die volgens het principebesluit ook in een realiseringsovereenkomst moesten worden opgenomen. De vraag is of deze punten deel uitmaken van de realiseringsovereenkomst:
- Woonbestemming die bedoeld is voor een duurzame, gemeenschappelijke huishouding per wooneenheid.
- Doelgroep: senioren
- Daadwerkelijke uitvoering van de verhuur via Gelselaars Belang
- Afspraken over de maximale huurprijzen

2: De indieners willen weten wat er in de realiseringsovereenkomst staat en hoe de gemeente de intenties en criteria gaat handhaven, ook nadat een bouwvergunning is verleend.

3: Is bekend of Gelselaars Belang zich al bij de gemeente heeft gemeld om de intermediaire rol te vervullen? Hebben zich al belangstellenden voor deze woningen gemeld?

4: Indieners verzoeken om een contactpersoon bij de gemeente aan te wijzen voor het geval ze ongewenste ontwikkelingen signaleren en aan te pakken.

Beantwoording zienswijze
1: De genoemde uitgangspunten zijn vastgelegd in de realiseringsovereenkomst die is afgesloten met de eigenaar van het pand. De eigenaar moet zich inspannen om de woningen op de lokale markt aan te bieden en lokale, oudere, woningzoekers voorrang te geven. Ook moeten de woningen bewoond worden door personen een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren. Deze definitie was daarom ook in de planregels bij het bestemmingsplan opgenomen. In de realiseringsovereenkomst zijn ook prijsafspraken gemaakt over de maximale huurprijs. Inmiddels zijn de indelingen van de woningen verandert In een addendum zijn nieuwe afspraken gemaakt over de maximale

huurprijs, deze zijn verhoogd naar twee woningen in de prijsklasse overeenkomstig een maximum van 186 punten op basis van de Wet op de Betaalbare huur (maar bij voorkeur wel onder de 1.000 euro) en twee woningen zonder een maximale huurprijs. Maar wel marktconform en dus passend bij een woonomgeving als Gelselaar.

2: In de realiseringsovereenkomst zijn bepalingen opgenomen die van toepassing zijn mocht het niet mogelijk zijn om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke bepalingen (huurprijzen, lokaal aanbieden, 1 huishouden per woning). De gemeente moet dan instemming geven op een afwijking van deze bepalingen.

De bepalingen uit het bestemmingsplan blijven van toepassing, ook op het moment dat vergunningen voor de bouw zijn verleend. Het pand mag niet gebruikt worden in strijd met de regels uit het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen over aantallen woningen en het gebruik er van. In het bestemmingsplan is een definitie van 'huishouden' opgenomen die uitgaat van een duurzaam en gezamenlijk huishouden. Kamerbewoning(-achtige) samenlevingsvormen zijn dus niet toegestaan. Mocht dit wel gebeuren dan heeft de gemeente een middel (de regels uit het bestemmingsplan) om te handhaven en het strijdige gebruik te laten beëindigen.

3: De verhuur van de woningen is een taak van de ontwikkelaar/eigenaar. In de realisatieovereenkomst is een inspanningsverlichting opgenomen die bepaalt dat eigen inwoners voorrang moeten krijgen. De eigenaar zal de berichtgeving over de verhuur via Gelselaars belang en de lokale media laten plaatsvinden en de verhuur zo wordt dus gericht op de lokale markt.

4: Mochten er ongewenste (niet-toegestane of niet-vergunde) ontwikkelingen plaatsvinden op het perceel, of als daar vragen over zijn dan is het team handhaving bouwen van de gemeente Berkelland het eerste aanspreekpunt.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:
Nee

<u>Zienswijze 5</u>
Indiener is eigenaar van kavel Van Bevervoordestraat 26 in Gelselaar. De zienswijze is op 31 januari 2024 ontvangen.
1: De indieners van de zienswijze geven aan dat bij een bijeenkomst met de ontwikkelaar expliciet is aangegeven dat de nieuwe woningen bedoeld zouden zijn voor senioren. Dit voornemen kon in het dorp op veel bijval rekenen.

In het bestemmingsplan wordt bewoning door bijvoorbeeld gezinnen, jongeren of arbeidsmigranten niet uitgesloten. Dit soort bewoning heeft een ander effect op de woonomgeving door extra geluid, verkeer en geparkeerde auto's. Hoe gaat de gemeente er op toe zien dat de woningen ook echt aan ouderen worden verhuurd.

2: Als alle huishouden eigen kliko's krijgen komen er 12 bakken op dit kleine terrein te staan. Dit roept esthetische en praktische bezwaren. Zijn er alternatieven overwogen?

3. Indieners vragen om meer transparantie en betrokkenheid voor inwoners bij dit soort plannen. Indieners geven aan dat de informatievoorziening vanuit de eigenaar beperkt is gebleven tot een algemene voorlichting in het Dorpshoes. Als overburen zijn ze nooit betrokken bij de verder uitgewerkte plannen.

Beantwoording zienswijze.
1. Met de ontwikkelaar is een realisatieovereenkomst afgesloten. Daarin zijn afspraken gemaakt over onder andere de doelgroep voor de nieuwe woningen. De doelgroep is senioren.

2. In de toelichting bij het bestemmingsplan zijn nieuwe plattegronden met de nieuwe indeling van het pand opgenomen. Er is meer inpandige bergruimte gemaakt voor het stallen van onder andere fietsen en vuilniscontainers. Daarbij zijn ook de opstelplaatsen voor de vuilniscontainers opgenomen. In overleg met de nieuwe bewoners kan nog maatwerk worden afgesproken, mogelijk kan ook worden volstaan met wat minder containers door gezamenlijk gebruik.
3. Voorafgaand aan de terinzagelegging is nog een ronde bij de naaste buren gemaakt.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan:
Nee

6. Ambtshalve aanpassingen

Omdat het bouwplan is aangepast leidt dit tot een aantal aanpassingen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Ook de ingediende zienswijzen geven aanleiding om de toelichting op een aantal punten te herzien.

De verbeelding en de regels hoeven niet aangepast te worden. Het bestemmingsplan hoeft daarom niet gewijzigd vast te worden gesteld.

Het gaat -op hoofdlijnen- om de volgende aanpassingen:

- Woningbouwprogramma is aangepast, tekeningen met de nieuwe indeling van het pand (een wat hogere goot- en nokhoogte opgenomen in verband met hedendaagse bouwkundige eisen) en buitenruimte (ruimte voor vuilniscontainers en dergelijke is ingetekend, onderbouwing parkeren is gewijzigd, toezegging dat een aantal bomen en struiken van 'enig formaat' in de tuin worden geplant) opgenomen;
- Watertoets is aangepast: geen infiltratie hemelwater in de grond maar aansluiten op IT-riool;
- Bezonningsstudie als bijlage opgenomen.

7. Integrale weergave ingediende schriftelijke zienswijzen

Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan van Bevervoordestraat 17, te Gelselaar[1]

Aan de gemeenteraad van Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo

GEMEENTE BERKELLAND
Ing. 12 JAN. 2024
grp
type

Gelselaar, 12 januari 2024

Geachte gemeenteraad van Berkelland,

Hierbij reageren wij als directe buren, de bewoners aan de andere zijde van het Kerkpad, op de voorgenomen wijziging van het bestemmingplan voor het pand aan de van Bevervoordestraat 17 te Gelselaar.

De eigenaar- 5.1.2e - heeft in juni 2022 een presentatie gegeven over zijn plan tot het bouwen van 4 woningen aan de van Bevervoordestraat 17. Najaar 2023 heeft 5.1.2e aanvullend toelichtende gesprekken gevoerd met direct omwonenden.

Wij begrijpen uit deze informatie en toelichting op de plannen dat er sprake is van:

- 4 woningen; 2 maal klein (respectievelijk 60 en 78 m²), 2 maal groot (respectievelijk 152 en 156m²), bestemd voor de verhuur.
- Doelgroep/bestemming:(geschikt voor) senioren, conform een veronderstelde behoefte hieraan in Gelselaar.
- Tekeningen buitenkant: op hoofdlijnen conform oorspronkelijke bouw van "de Weerd". Grotendeels dus terug naar hoe het ooit was. Een logische uitkomst gezien de randvoorwaarden zoals o.a. door Beschermd Dorpsgezicht worden gesteld.

Een belangrijke toets ligt wat ons betreft in de vraag wat realisatie van dit plan gaat of kan gaan betekenen voor ons toekomstig woongenot. En daarvan afgeleid, van de toekomstige waarde van onze huidige woning. Ons woongenot wordt daarbij niet alleen bepaald door de aanblik van een ongetwijfeld mooi gerenoveerd pand. Van minstens zo groot belang is de toekomstige bewoning en dus het gebruik van dat pand. In feite is dat de meest kritische, want onzekere factor in het proces. Immers, feitelijke verhuur/bewoning volgt pas nadat alle vergunningen zijn verleend. En dan is er geen weg meer terug.

Onze zorg daarbij is dat een appartementencomplex, zoals dat gerealiseerd gaat worden en bedoeld is voor verhuur, een doorgangshuis gaat/kan worden. Een doorgangshuis voor bewoners die geen betrokkenheid hebben met hun buurt/ het dorp en daar ook niet in investeren.

De Gemeente Berkelland deelt op dat punt onze zorgen. In haar overwegingen om een bestemmingsplanwijziging op te starten (zie "Principeverzoek", zoals behandeld in de collegevergadering van 11-10-2022), heeft zij namelijk als eis gesteld dat tussen Gemeente en ontwikkelaar een "Realiseringsovereenkomst" wordt gesloten. In het "Principeverzoek" worden enkele inhoudelijke en procedurele toetsingscriteria benoemd, die voor ons heel relevant zijn. En waarvan wij verwachten dat zij onderdeel uitmaken van die realiseringsovereenkomst met de ontwikkelaar. Wij noemen hier de volgende punten:

- Uitdrukkelijke bestemming "Wonen", gedefinieerd als: duurzame, gemeenschappelijke huishouding per wooneenheid.
- Doelgroep voor verhuur: Senioren, bij voorkeur uit Gelselaar (bouwen op basis van concrete behoeften in Gelselaar onder senioren)
- Uitvoering van de daadwerkelijke verhuur via tussenkomst van Gelselaars Belang.
- Huurprijzen gemaximeerd, 2 op de bovengrens sociale huur en 2 op de middenhuurgrens vrije sector.

5.1.2e

Kanttekeningen en vragen nu:
Inzake het bouwproject

Op dit moment hebben wij de volgende opmerkingen:

- Realisatie parkeerplaatsen en effect op het uiterlijk van het historische pand: De op de ingediende schetsen aangegeven parkeerruimte voor 2 auto's tussen de appartementen lijkt dusdanig krap dat deze in de praktijk niet gebruikt zal gaan/kunnen worden.

- Het ligt voor de hand dat hier de verzamelplaats voor afvalbakken en fietsen zal ontstaan. De auto's zullen dan aan de van Bevervoordestraat geparkeerd worden. Om aan die (extra) auto's plaats te bieden is aannemelijk dat er dan haaks op het pand geparkeerd moet worden. Hierdoor blijft er van het geschetste groenstrook(je) tussen de straat en het pand weinig over. Naar onze mening doet dit geen recht aan het beschermde dorpsgezicht.

- In de aanvraag bestemmingsplanwijziging staat ondermeer op pagina 33 dat de bestaande goothoogtes gehandhaafd dienen te worden. De geschetste dakgoothoogte van het voorhuis aan de Kerkpadzijde is echter ca. 50 cm hoger dan de huidige hoogte. Om dit mogelijk te maken moet de gevel aan de kerkzijde wordt aangepast, terwijl in de bestemmingsplanwijziging op bladzijde 10 wordt gemeld: De karakteristieke gevel van het bestaande hoofdgebouw blijft behouden. Bovendien beperkt de aangepaste goothoogte aanmerkelijk de lichtinval en daarmee het woongenot- in de drie aan het Kerkpad grenzende kamers van buurhuis Tuns (Driessenweg 12).

- In het Kerkpad staat de entree van twee woningen geprojecteerd. Hoe denkt de gemeente vrije doorgang door het Kerkpad voor hulpdiensten te borgen/handhaven?

- De per huishouding benodigde kliko's zullen slechts zeer beperkt binnen worden neergezet. Als ze eenmaal gevuld zijn zullen bewoners ze vanwege stankoverlast en ruimtebeslag liever buiten neerzetten. Dat gaat ten koste van het beschermde aangezicht van de van Bevervoordestraat en de binnen cirkel rondom de kerk.

- Belangrijk element in het beschermde aangezicht van het carré rond de kerk is de groenvoorziening. Hoeveel bomen worden er geofferd? Bij het opruimen van de tuin is er al het nodige aan struiken en kleinere bomen gesneuveld.

- Berging van fietsen is ook een punt van zorg. Behalve 1,5 auto per huishouden gemiddeld heeft elk huishouden minstens 2 fietsen. De nu bekende schetsen van het appartementencomplex tonen beperkte opslagruimte met het risico van buitenopslag wat het aanzien van het pand en de omgeving aantast.

- Afwatering op eigen grond. Recent (september 2021) is het Kerkpad voorzien van een rioleringsbuis (geplaatst in opdracht van de gemeente) die ervoor zorgdraagt dat dat het regenwater uit de regenpijpen die eindigen in het Kerkpad hun water kwijtkunnen in het hemelwaterriool van de van Bevervoordestraat. Het in de wijziging bestemmingsplan aangegeven afwateren van hemelwater op eigen terrein zal (opnieuw) leiden tot optrekkend vocht in buurpand Tuns.

Na het indienen van de bouwaanvraag hebben we mogelijk nog aanvullende opmerkingen en vragen die volgen uit bouwtekeningen en de toelichtingen.

Inzake woonbestemming, na realisatie van de bouw

Wij zien de hiervoor genoemde "Realiseringsovereenkomst" en de diverse toetsingscriteria van de Gemeente als belangrijke toetsstenen die moeten borgen dat de beoogde en ook door de ontwikkelaar gecommuniceerde woonbestemming daadwerkelijk plaatsvindt.

Zienswijze v 5.1.2e

Wij hebben de volgende vragen in dit stadium:

Over de realiseringsovereenkomst:

- Welke afspraken zijn er gemaakt in de realiseringsovereenkomst tussen Gemeente en ontwikkelaar?
- Kunnen wij deze realiseringsovereenkomst inzien?

Over de borging van intenties en afspraken:

- Hoe gaat de Gemeente de intenties en toetsingscriteria handhaven? Nadat een bestemmingsplanwijziging definitief is goedgekeurd? En/ of nadat een bouwvergunning is goedgekeurd/afgegeven?
  Ofwel: wat gebeurt er indien eigenaar/ontwikkelaar zich in de praktijk, om wat voor reden dan ook, niet gaat houden aan de door hem gecommuniceerde plannen? Plannen die door Gemeente naar bewoners toe zijn geborgd.

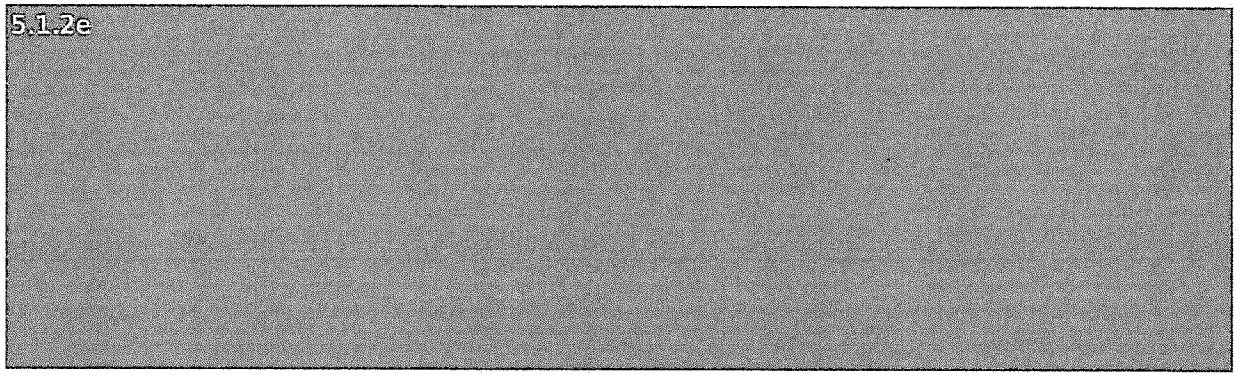
Over de haalbaarheid van intenties en afspraken:

- Heeft Gelselaars Belang zich bij de Gemeente gemeld om de intermediaire rol te gaan vervullen?
- Hebben zich inmiddels kandidaten voor toekomstige bewoning aangemeld of kenbaar gemaakt, bij Gelselaars Belang of bij de Gemeente?

Tot slot:

- Wij verzoeken u een contactpersoon bij de Gemeente aan te wijzen, via welke wij in de toekomst snel kunnen schakelen om ongewenste ontwikkelingen te signaleren en aan te pakken.

In afwachting van uw reactie,



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan van Bevervoordestraat 17, te Gelselaar

GEMEENTE BERKELLAND
ing. 17 JAN. 2024
grp
type
zkn

Aan de gemeenteraad van Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo

Gelselaar,15 januari 2024

Geachte gemeenteraad van Berkelland,

Hierbij reageren wij als direct omwonenden op de voorgenomen wijziging van het bestemmingplan voor het pand aan de van Bevervoordestraat 17 te Gelselaar.

De eigenaar- 5.1.2e - heeft in juni 2022 een presentatie gegeven over zijn plan tot het bouwen van 4 woningen aan de van Bevervoordestraat 17. Najaar 2023 heeft 5.1.2e aanvullend toelichtende gesprekken gevoerd met direct omwonenden.
Wij begrijpen uit deze informatie en toelichting op de plannen dat er sprake is van:

- 4 woningen; 2 maal klein (respectievelijk 60 en 78 m²), 2 maal groot (respectievelijk 152 en 156m²), bestemd voor de verhuur.
- doelgroep/bestemming:(geschikt voor) senioren, conform een veronderstelde behoefte hieraan in Gelselaar.
- tekeningen buitenkant: op hoofdlijnen conform oorspronkelijke bouw van "de Weerd". Grotendeels dus terug naar hoe het ooit was. Een logische uitkomst gezien de randvoorwaarden zoals o.a. door Beschermd Dorpsgezicht worden gesteld.

Op voorhand zijn wij positief over dit plan; zowel buitenkant en gevel als de beoogde bestemming. (woningen geschikt voor senioren)
Een belangrijke toets ligt wat ons betreft in de vraag wat realisatie van dit plan gaat of kan gaan betekenen voor ons toekomstig woongenot. En daarvan afgeleid, van de toekomstige waarde van onze huidige woning.
Ons woongenot wordt daarbij niet alleen bepaald door de aanblik van een ongetwijfeld mooi gerenoveerd pand. Van minstens zo groot belang is de toekomstige bewoning en dus het gebruik van dat pand. In feite is dat de meest kritische, want onzekere factor in het proces. Immers, feitelijke verhuur/bewoning volgt pas nadat alle vergunningen zijn verleend. En dan is er geen weg meer terug.

Onze zorg daarbij is dan natuurlijk dat een appartementencomplex, zoals dat gerealiseerd gaat worden en bedoeld is voor de verhuur, een doorgangshuis gaat/kan worden. Een doorgangshuis voor bewoners die geen betrokkenheid hebben met hun buurt/ het dorp en daar ook niet in investeren.

De Gemeente Berkelland deelt op dat punt onze zorgen. In haar overwegingen om eventueel een bestemmingsplanwijziging op te starten (zie "Principeverzoek", zoals behandeld in de collegevergadering van 11-10-2022), heeft zij namelijk als eis gesteld dat tussen Gemeente en ontwikkelaar een "Realiseringsovereenkomst" wordt gesloten. In het "Principeverzoek" worden enkele inhoudelijke en procedurele toetsingscriteria benoemd, die voor ons heel relevant zijn. En waarvan wij verwachten dat zij onderdeel uitmaken van die realiseringsovereenkomst met de ontwikkelaar. Wij noemen hier de volgende punten:

- Uitdrukkelijke bestemming "Wonen", gedefinieerd als: 1 duurzame, gemeenschappelijke huishouding per wooneenheid.
- Doelgroep voor verhuur: Senioren, bij voorkeur uit Gelselaar (bouwen op basis van concrete behoeften in Gelselaar onder senioren)
- Uitvoering van de daadwerkelijke verhuur via tussenkomst van Gelselaars Belang.
- Huurprijzen gemaximeerd, 2 op de bovengrens sociale huur en 2 op de middenhuurgrens vrije sector.

Kanttekeningen en vragen nu:

Inzake het bouwproject
Op dit moment hebben wij geen kanttekeningen of vragen. Wij zullen op planinhoud eventueel reageren wanneer verlening van een omgevings-/bouwvergunning aan de orde is.

Inzake woonbestemming, na realisatie van de bouw
Wij zien de hiervoor genoemde "Realiseringsovereenkomst" en de diverse toetsingscriteria van de Gemeente als belangrijke toetsstenen die moeten borgen dat de beoogde en ook door de ontwikkelaar gecommuniceerde woonbestemming daadwerkelijk plaats vindt.
Wij hebben de volgende vragen in dit stadium:
Over de realiseringsovereenkomst:

- Welke afspraken zijn er gemaakt in de realiseringsovereenkomst tussen Gemeente en ontwikkelaar?
- Kunnen wij deze realiseringsovereenkomst inzien?

Over de borging van intenties en afspraken:

- Hoe gaat de Gemeente alle mooie intenties en toetsingscriteria handhaven? Nadat een bestemmingsplanwijziging definitief is goedgekeurd? En/ of nadat een bouwvergunning is goedgekeurd/afgegeven?
- Ofwel: wat gebeurt er indien eigenaar/ontwikkelaar zich in de praktijk, om wat voor reden dan ook, niet gaat houden aan de door hem gecommuniceerde plannen? Plannen die door Gemeente naar bewoners toe zijn geborgd.

Over de haalbaarheid van intenties en afspraken:

- Heeft Gelselaars Belang zich bij naar de Gemeente toe bereid verklaard om de intermediaire rol te gaan vervullen?
- Hebben zich inmiddels kandidaten voor toekomstige bewoning aangemeld of kenbaar gemaakt, bij Gelselaars Belang of bij de Gemeente?

Tot slot:

- Wij verzoeken u een contactpersoon bij de Gemeente aan te wijzen, via welke wij in de toekomst snel kunnen schakelen om ongewenste ontwikkelingen te signaleren en aan te pakken.

Vertrouwende op een positieve reactie uwerzijds,
Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

834. 568

GEMEENTE BERKELLAND
Ing. 23 JAN. 2024
grp
type
zknr.

Gemeente Berkelland

t.a.v. de gemeenteraad

Postbus 200

7270 HA Borculo

Gelselaar, 21 januari 2024

Geachte heer, mevrouw,

Als omwonende sturen wij hierbij onze zienswijze en reactie op de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan pand Bevervoordestraat 17 in Gelselaar.

Ondanks de façade legt het bouwplan van de projectontwikkelaar / investeerder met de bouw van vier woningen een zeer ongewenste druk op dit extra beschermende deel van Gelselaar en kerkplein.

Vier woningen op dit relatief kleine bouwkavel (660m2) is te veel. Op boerderij 'de Weerd' zijn nooit meer dan twee gezinnen gehuisvest in twee woningen.

Bij het vorige project van dezelfde projectontwikkelaar / investeerder, betreft voormalig bakkerij Hondorp aan de Diepenheimseweg 14 in Gelselaar, heeft 5.1.2e er een ongewenste invulling aan gegeven door er een groot aantal bewoners in te huisvesten (groepsbewoning).

Om dit te voorkomen verzoek wij om garanties tegen groepsbewoning, zodat de eigenaar aan zijn intenties zijnde woningen voor senioren uit Gelselaar gehouden wordt.

Is de toegang tot het terrein en het parkeren van auto's, fietsen, opslag vuilcontainers etc. op eigen terrein geregeld zodat dit alleen via de Bevervoordestraat toegestaan is?

Wij voorzien een daling van woongenot en woningwaarde.

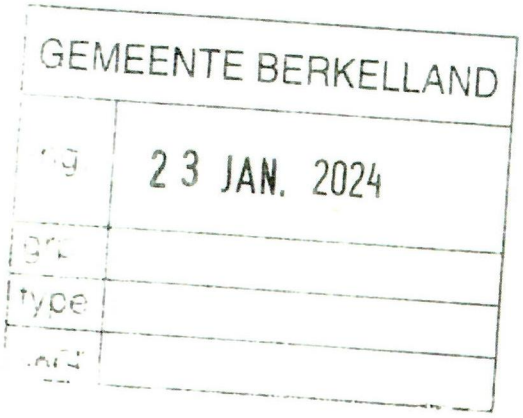
Wij zien graag uw reactie tegemoet.

Hoogachtend,

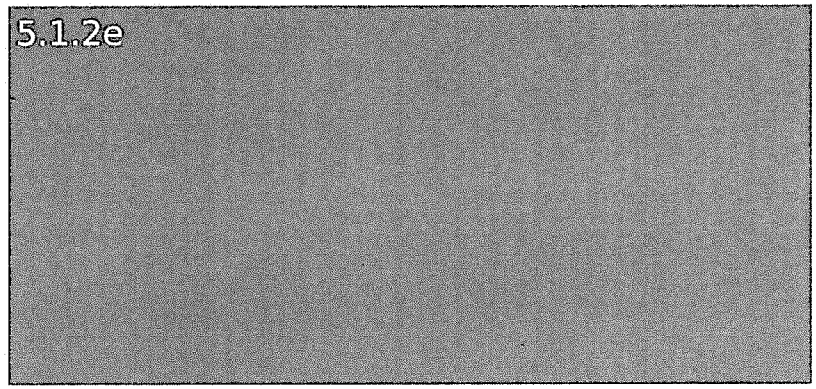
5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e



Karin -
KCC
10:00
uur



MIX
Envelope from responsible sources
FSC® C019249

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3

Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan van Bevervoordestraat 17, te Gelselaar

GEMEENTE BERKELLAND	
Ing.	31 JAN. 2024
grp	
type	
zknr.	

Aan de gemeenteraad van Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo

Gelselaar, 30 januari 2024

Geachte gemeenteraad van Berkelland,

Hierbij reageren wij als direct omwonenden op de voorgenomen wijziging van het bestemmingplan voor het pand aan de van Bevervoordestraat 17 te Gelselaar.

De eigenaar- 5.1.2e - heeft in juni 2022 een presentatie gegeven over zijn plan tot het bouwen van 4 woningen aan de van Bevervoordestraat 17. Najaar 2023 heeft 5.1.2e aanvullend toelichtende gesprekken gevoerd met direct omwonenden.
Wij begrijpen uit deze informatie en toelichting op de plannen dat er sprake is van:

- 4 woningen; 2 maal klein (respectievelijk 60 en 78 m²), 2 maal groot (respectievelijk 152 en 156m²), bestemd voor de verhuur.
- doelgroep/bestemming:(geschikt voor) senioren, conform een veronderstelde behoefte hieraan in Gelselaar.
- tekeningen buitenkant: op hoofdlijnen conform oorspronkelijke bouw van "de Weerd". Grotendeels dus terug naar hoe het ooit was. Een logische uitkomst gezien de randvoorwaarden zoals o.a. door Beschermd Dorpsgezicht worden gesteld.

Op voorhand zijn wij positief over dit plan; zowel buitenkant en gevel als de beoogde bestemming. (woningen geschikt voor senioren).
Een belangrijke toets ligt wat ons betreft in de vraag wat realisatie van dit plan gaat of kan gaan betekenen voor ons toekomstig woongenot. En daarvan afgeleid, van de toekomstige waarde van onze huidige woning.
Ons woongenot wordt daarbij niet alleen bepaald door de aanblik van een ongetwijfeld mooi gerenoveerd pand. Van minstens zo groot belang is de toekomstige bewoning en dus het gebruik van dat pand. In feite is dat de meest kritische, want onzekere factor in het proces. Immers, feitelijke verhuur/bewoning volgt pas nadat alle vergunningen zijn verleend. En dan is er geen weg meer terug.

Onze zorg daarbij is dan natuurlijk dat een appartementencomplex, zoals dat gerealiseerd gaat worden en bedoeld is voor de verhuur, een doorgangshuis gaat/kan worden. Een doorgangshuis voor bewoners die geen betrokkenheid hebben met hun buurt/ het dorp en daar ook niet in investeren.

De Gemeente Berkelland deelt op dat punt onze zorgen. In haar overwegingen om eventueel een bestemmingsplanwijziging op te starten (zie "Principeverzoek", zoals behandeld in de collegevergadering van 11-10-2022), heeft zij namelijk als eis gesteld dat tussen Gemeente en ontwikkelaar een "Realiseringsovereenkomst" wordt gesloten. In het "Principeverzoek" worden enkele inhoudelijke en procedurele toetsingscriteria benoemd, die voor ons heel relevant zijn. En waarvan wij verwachten dat zij onderdeel uitmaken van die realiseringsovereenkomst met de ontwikkelaar. Wij noemen hier de volgende punten:

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

- Uitdrukkelijke bestemming "Wonen", gedefinieerd als: 1 duurzame, gemeenschappelijke huishouding per wooneenheid.
- Doelgroep voor verhuur: Senioren, bij voorkeur uit Gelselaar (bouwen op basis van concrete behoeften in Gelselaar onder senioren)
- Uitvoering van de daadwerkelijke verhuur via tussenkomst van Gelselaars Belang.
- Huurprijzen gemaximeerd, 2 op de bovengrens sociale huur en 2 op de middenhuurgrens vrije sector.

Kanttekeningen en vragen nu:

Inzake het bouwproject
Op dit moment hebben wij geen kanttekeningen of vragen. Wij zullen op planinhoud eventueel reageren wanneer verlening van een omgevings-/bouwvergunning aan de orde is.

Inzake woonbestemming, na realisatie van de bouw
Wij zien de hiervoor genoemde "Realiseringsovereenkomst" en de diverse toetsingscriteria van de Gemeente als belangrijke toetsstenen die moeten borgen dat de beoogde en ook door de ontwikkelaar gecommuniceerde woonbestemming daadwerkelijk plaats vindt.
Wij hebben de volgende vragen in dit stadium:
Over de realiseringsovereenkomst:

- Welke afspraken zijn er gemaakt in de realiseringsovereenkomst tussen Gemeente en ontwikkelaar?
- Kunnen wij deze realiseringsovereenkomst inzien?

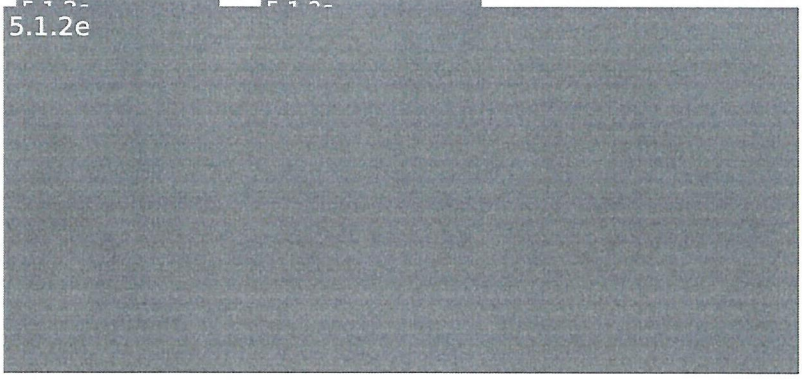
Over de borging van intenties en afspraken:

- Hoe gaat de Gemeente alle mooie intenties en toetsingscriteria handhaven? Nadat een bestemmingsplanwijziging definitief is goedgekeurd? En/ of nadat een bouwvergunning is goedgekeurd/afgegeven? Ofwel: wat gebeurt er indien eigenaar/ontwikkelaar zich in de praktijk, om wat voor reden dan ook, niet gaat houden aan de door hem gecommuniceerde plannen? Plannen die door Gemeente naar bewoners toe zijn geborgd.

Tot slot:

- Wij verzoeken u een contactpersoon bij de Gemeente aan te wijzen, via welke wij in de toekomst snel kunnen schakelen om ongewenste ontwikkelingen te signaleren en aan te pakken.

Vertrouwende op een positieve reactie uwerzijds,
Met vriendelijke groet,



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

834566

GEMEENTE BERKELLAND

Ing.	31 JAN. 2024
grp	
type	
zknr	

Gemeente Berkelland
T.a.v. Gemeenteraad
Postbus 200
7270 HA Borculo

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Van Bevervoordestraat 17 te Gelselaar

Gelselaar, 31 januari 2024

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Middels deze zienswijze willen wij onze opmerkingen en zorgen delen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan voor Van Bevervoordestraat 17 te Gelselaar, waarin wordt voorgesteld de bestemming te wijzigen van één woning naar vier woningen.

Allereerst willen we opmerken dat tijdens een bijeenkomst met de ontwikkelaar van het project expliciet is aangegeven dat de woningen bedoeld zijn voor ouderen. Dit voornemen kon op veel bijval uit het dorp rekenen. Wij wonen met veel plezier in Gelselaar en verwachten dat bewoning van deze vier nieuwe woningen door Gelsterse ouderen daar weinig aan af zal doen. Echter, bewoning door bv. gezinnen, jongeren, of arbeidsmigranten is met het huidige ontwerpbestemmingsplan niet uitgesloten, en zal hoogstwaarschijnlijk een andere impact op het woonklimaat van ons als omwonenden hebben dan bewoning door ouderen. Hierbij is te denken aan extra geluid, meer lokaal verkeer, in de straat parkeren van extra auto's, etc.

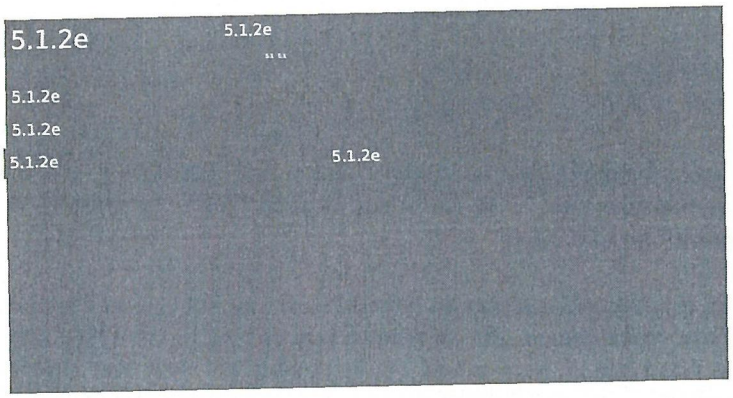
In het ontwerpbestemmingsplan wordt wel gesproken van 'levensloopbestendige woningen' (sectie 3.1), maar voorzover wij zien wordt nergens expliciet de doelgroep 'ouderen' vermeld. Hierdoor maken we ons zorgen over hoe bewoning door deze specifieke doelgroep gewaarborgd zal zijn. Zal in de huurcontracten worden opgenomen dat huurders tot de doelgroep 'ouderen' moeten behoren (zoals hier omschreven https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/welke-regels-gelden-als-ik-een-woning-aan-een-bepaalde-doelgroep-verhuur)? En hoe is de gemeente van plan hierop toe te zien? We verzoeken de gemeente om de doelgroep expliciet op te nemen in het gewijzigde bestemmingsplan en/of garanties te verstrekken dat de woningen daadwerkelijk voor ouderen bestemd zullen zijn.

Daarnaast uiten we onze bezorgdheid over de afvalvoorzieningen in het plan. Als elke woning zijn eigen kliko's krijgt, betekent dit dat er in totaal 12 kliko's op het toch al beperkte terrein zullen zijn. Dit kan niet alleen esthetische zorgen oproepen maar ook praktische problemen veroorzaken. We vragen daarom om duidelijkheid over het afvalbeheer en of er alternatieve oplossingen overwogen zijn.

We verzoeken de gemeente Berkelland om onze opmerkingen en zorgen serieus te overwegen bij de verdere ontwikkeling van het bestemmingsplan. Het is essentieel dat er transparantie en betrokkenheid van de gemeenschap is bij dit soort projecten. Tot nog toe is informatievoorziening vanuit de eigenaar en ontwikkelaar van het terrein beperkt gebleven tot een algemene voorlichting in het Dorpshoes, en is er met ons als overburen nooit contact opgenomen om de uitgewerkte plannen toe te lichten.

Ik kijk uit naar uw reactie en verdere informatie over deze kwesties.

Met vriendelijke groet,





Gemeente Berkelland

T.a.v. Gemeenteraad

postbus 200

7270 HA Borculo

[redacted]

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2