

**Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan
Gelselaar, De Heuver 2011**

4 maart 2014

Zienswijzennota

**Ontwerpbestemmingsplan
Gelselaar, De Heuver 2011**

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Toelichting op ontwerpbestemmingsplan
3. Vervolgprocedure
4. Overzicht indieners zienswijzen
5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen
6. Ambtshalve wijzigingen

1. Inleiding

Ontwerpbestemmingsplan “Gelselaar, De Heuver 2011”

Het ontwerpbestemmingsplan “Gelselaar, De Heuver 2011” lag van 25 september 2013 tot en met 5 november 2013 ter inzage. Gedurende die periode konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen ontvangen.

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

2. Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan

Er is een ontwerp voor een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied De Heuver in Gelselaar gemaakt. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in kleinschalige woningbouw bij het perceel Dorpsstraat 21 Gelselaar en in het mogelijk maken van twee woningsplitsingen voor de cultuurhistorisch belangrijke panden Dorpsstraat 21 en 27.

3. Vervolgprocedure

De gemeenteraad stelt op **4 maart 2014** het bestemmingsplan “Gelselaar, De Heuver 2011” gewijzigd vast. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ligt daarna conform de eisen van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage met een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State in Den Haag.

4. Overzicht indieners zienswijze

Nr.	Naam	Adres	Plaats
1	Gedeputeerde Staten van Gelderland	Postbus 9090	6800 GX Arnhem
2	De heer en mevr. Oltvoort-Berendsen	Tieberinkweg 1	7275 AA Gelselaar
3	De heer en mevr. Halfman – Hoogendoorn	Tieberinkweg 3	7275 AA Gelselaar

5. Samenvatting / beoordeling zienswijze per indiener

Indiener 1:

Samenvatting zienswijze:

Indiener heeft bij brief van 30 oktober 2013 een zienswijze ingediend en heeft in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening een positief advies uitgebracht. Indiener wijst er op, dat op 1 oktober 2012 artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening in werking is getreden (ladder voor duurzame verstedelijking). Op grond daarvan moet in de toelichting worden aangetoond, dat sprake is van een regionale behoefte, dat daartoe beschikbare gronden binnen bestaand stedelijk gebied worden benut dan wel andere locaties met een passende ontsluiting. Het bestemmingsplan moet hier aandacht aan besteden. Dat is niet gebeurd.

Beoordeling zienswijze:

De brief is gedateerd 30 oktober 2013 en binnengekomen op 31 oktober 2013. De zienswijze is tijdig ingekomen en wat dat betreft ontvankelijk. De opmerking is terecht.

In overleg met indiener is een tekstvoorstel opgesteld over de ladder van duurzame verstedelijking zoals bedoeld in de zienswijze. Indiener heeft met dit tekstvoorstel ingestemd. Indiener heeft aangegeven, dat als de gemeenteraad besluit tot aanpassing van de plantoelichting conform dit tekstvoorstel er geen aanwijzingen worden ingediend. Hoofdstuk 4 van de toelichting wordt aangevuld met onderstaand tekstvoorstel:

“Ladder voor duurzaam ruimtegebruik in relatie tot de woningbouwbehoefte

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een beschrijving van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling worden opgenomen, waarbij ingegaan wordt op de afwegingen rond de regionale behoefte.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijke bouw van 3 vrijstaande en of halfvrijstaande woningen en de verbouw van twee (ipv één) cultuurhistorische gebouwen waarbinnen in totaal 2 extra woningen zullen ontstaan.

In totaal voorziet het plan in een maximale uitbreiding van 5 woningen in de kern Gelselaar. De regionaal geprognosticeerde behoefte voor de gemeente Berkelland bedraagt 635 extra woningen met ingang van 2010. Op grond van een evenwichtige verdeling van deze behoefte over de verschillende kernen binnen de gemeente kunnen aan Gelselaar circa 10 woningen worden toegevoegd. De voorliggende uitbreiding met 5 woningen past binnen het gemeentelijk afwegingskader en daarmee binnen de gemaakte regionale afspraken over verantwoorde woningbouwprogrammering.

Met het beoordelen van de regionale behoefte aan woningbouwplannen en het kritisch afwegen van de lokale ontwikkelingen is op een zorgvuldige wijze invulling gegeven aan een duurzaam ruimtegebruik.

Nadere toelichting

In 2010 is de Regionale Woonvisie opgesteld in nauwe samenwerking met andere gemeenten in de Regio Achterhoek. De visie is in januari 2011 ook door de gemeenteraad van Berkelland onderschreven. Onderdeel van deze visie is het uitgangspunt “de juiste woning op de juiste plek”. De regiogemeenten hebben daarbij ook afspraken gemaakt over de verdeling van de woningbouwcapaciteit. Daarbij heeft de verwachte woningbehoefte in relatie tot de ontwikkeling van het aantal huishoudens een belangrijke rol gespeeld. Met de vaststelling van de visie wordt regionaal ingezet op het anticiperen op de verwachte terugloop van het aantal huishoudens en de gevolgen die deze krimp heeft voor de ruimtelijke omgeving.

Voor de gemeente Berkelland betekende deze regionale visie dat met ingang van 2010 nog een maximale behoefte van 635 toe te voegen woningen is becijferd. De totale omvang van alle bekende plannen omvat echter meer woningen, zodat een aanpassing van het aantal plannen noodzakelijk is. Om daarbij te komen tot een juiste afweging zijn een aantal uitgangspunten vastgesteld door de gemeenteraad¹. Relevant zijn daarbij:

1. de evenredige verdeling van de planvorming over de verschillende kernen;
2. de herstructurering en transformatie van bestaande woningen;
3. de aspecten op het terrein van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en maatschappelijke factoren (waaronder versterking van de centra, de ligging aan invalswegen, de mate waarin het plan voorziet in de woonwensen voor een specifieke doelgroep en de betekenis voor thema's cultuurhistorie, milieu en leefbaarheid);
4. overleg tot bijstelling plannen met betrokken partijen op de woningmarkt.

Oorspronkelijk was in het plan De Heuver een netto toevoeging van 20 woningen opgenomen. Door de dalende ontwikkeling in het aantal huishoudens is dit plan nu bijgesteld tot maximaal 5 extra woningen. Dit aantal past binnen de genoemde uitgangspunten en daarmee ook binnen de regionale woningbouwafspraken. Het woningbouwplan komt ook al jarenlang voor op de planningslijst woningbouw die jaarlijks aan de provincie Gelderland wordt toegezonden (waarbij overigens eind 2012 nog sprake was van 7 extra woningen in plaats van de huidige 5).

Ad 1) De criteria en afwegingen zijn opgenomen in het raadsvoorstel Voortgangsrapportage Woningbouwplannen dat in de raadsvergadering van 28 juni 2011 is behandeld”.

De zienswijze is gegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja, hoofdstuk 4 van de toelichting wordt aangevuld met voornoemde passage over de ladder van duurzame verstedelijking.

Indiener 2:

Samenvatting zienswijze:

Indiener geeft opnieuw aan, dat de voorgenomen woningbouwplannen zich moeten beperken tot de twee woningsplitsingen. Nieuwbouw hoort bij nieuwbouw, dus bij Teeuwland 2. Het karakteristieke deel van Gelselaar moet niet worden vervuild met nieuwbouw. Contingenten voor Gelselaar moeten worden toegewezen om grote monumentale panden te splitsen opdat ze kunnen worden behouden. Indiener constateert, dat dit geen realiteit is en stelt aanpassingen van het ontwerpplan voor.

Indiener wil het ontwerpplan aangepast zien, omdat nog onvoldoende rekening wordt gehouden met de beeldkwaliteit en zichtlijnen van Gelselaar, temeer omdat Gelselaar nu de status heeft van beschermd dorpsgezicht.

Indiener meent, dat het ontwerpplan inbreuk maakt op zijn woongenot en privacy en een waardevermindering van zijn onroerend goed met zich brengt. Samengevat:

- a. Vermindering van zicht. Het bestaande vrije zicht aan de noordkant wordt aanzienlijk verminderd;
- b. Oprukking bebouwde kom. De voorgenomen woningbouw komt in rij met de woning van indiener. Er is dan geen agrarische zone meer tussen nieuwbouw en onroerend goed van indiener. Het gevoel van wonen in het buitengebied is weg. De schadelijke gevolgen moeten zoveel mogelijk worden beperkt. Het gaat om:
 1. Goot- en bouwhoogte. Indiener vindt de opgenomen standaardhoogten van 6 en 10 meter te hoog en wil naar 3 en 6 meter gelet op de omliggende bebouwing. Die hoogten komen tegemoet aan het beeldkwaliteitsplan.
 2. Strook tussen Tieberinkweg en nieuwbouw. Indiener wil de strook tussen nieuwbouw en Tieberinkweg verder verbreden door de bouwstrook met 10 meter (1 á 2 kavels) verder in te korten en die voor de helft te voorzien van een groenstrook. De dan overblijvende 20 meter moeten worden bestemd als “Agrarisch met waarden – Landschap(swaarden)” en aansluiten bij het perceel ten westen van de nieuwbouw.

Door het opschuiven van de bouwstrook in het ontwerpplan in noordelijke richting en het verminderen van het aantal woningen zijn de bouwkavels aanzienlijk vergroot en niet te verkopen als starterswoningen zoals vermeld in het voorontwerpplan. Indiener wil ook daarom de bouwstrook inkorten, zodat de woningen beschikbaar kunnen komen voor starters.

Indiener wil de bemensingsdruk op de kavels richting de Tieberinkweg zo laag mogelijk houden door bij voorbeeld een 2-onder-1-kapper naast de Heuver te plaatsen.

Indiener noemt een aantal pluspunten van zijn voorstel, aangevuld met enkele belangrijke nadelen die aan het ontwerpbestemmingsplan zijn verbonden. Tenslotte uit indiener zijn zorg over de ontwikkelingen op de woningmarkt te Gelselaar.

Beoordeling zienswijze:

Indiener heeft de zienswijze bij brief van 4 november 2013 gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Wij hebben de brief doorgezonden aan de raad. De brief is tijdig ingekomen en vanuit dat oogpunt ontvankelijk. Over deze zienswijze heeft op 25 november 2013 overleg plaatsgevonden tussen gemeente (waarbij portefeuillehouder wethouder Scharenborg aanwezig was) en indiener 2. De resultaten van dat overleg

worden verwerkt in het bestemmingsplan. Op 6 januari 2014 heeft vervolgoverleg plaatsgehad met de indieners 2 en 3.

In het kader van de Structuurvisie Berkelland 2025 zijn zowel Teeuwland als De Heuver aangewezen als zoekzones voor woongebied. Nieuwbouw op Teeuwland 2 zoals door indiener bedoeld is niet meer aan de orde. De gemeenteraad heeft voor die locatie op 17 september 2013 het bestemmingsplan "Gelselaar Van Bevervoordestraat 20 2012" vastgesteld. Dat plan voorziet in de bouw van een zorgcentrum met enkele woningen.

Vermindering van zicht:

Indiener heeft dit onderwerp in het kader van het voorontwerp ook aan de orde gesteld. Er zijn sindsdien geen nieuwe omstandigheden op dit punt. Er is dus geen reden om het toen ingenomen standpunt te wijzigen. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.

Overigens wordt slechts een gering deel van de locatie De Heuver benut voor nieuwe woningbouw. Die woningen vormen een verlenging van het bestaande lint langs de Dorpsstraat, zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan onder het kopje "De Linten". In noordelijke richting vormde de te handhaven woonbebouwing Dorpsstraat 21 al een beperking van uitzicht. De bestaande agrarische bestemming met bouwperceel houdt in, dat hier planologisch nog meer agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk is en daarmee het uitzicht in noord/noordwestelijke richting verder kan beperken.

Nu de agrarische bedrijfsbebouwing van Dorpsstraat 21 is gesloopt en de agrarische bestemming aan de grond wordt onttrokken is agrarische bebouwing niet meer mogelijk. De openheid aan de noord(west)kant wordt hiermee juist versterkt. De nieuwe woonbebouwing komt in het lint langs de Dorpsstraat. Stedenbouwkundig gezien is realisering van die woningbouw, gelet op het beeldkwaliteitsplan (kopje De Linten) logisch en verantwoord.

Ingevolge vaste jurisprudentie van de Raad van State kunnen in het algemeen geen blijvende rechten worden ontleend aan een geldend bestemmingsplan. Gewijzigde planologische inzichten en maatschappelijke belangen kunnen tot gevolg hebben, dat de gemeenteraad andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststelt. Gebeurt dat in onevenredige mate, dan kent de Wet ruimtelijke ordening daarvoor het instrument tegemoetkoming in schade (voorheen planschade). Hiervoor geldt een aparte procedure.

Strook tussen Tieberinkweg en nieuwbouw:

In het kader van het voorontwerpplan is dit punt ook aan de orde geweest. Mede naar aanleiding van die zienswijze is het totaalaantal woningen voor De Heuver in het ontwerp teruggebracht van 7 naar 5. Ook is de bouwstrook circa 13 meter in noordelijke richting opgeschoven en is voorzien in de aanleg van een 17 meter brede groenstrook, die bestemd is als "Groen". De aanleg van die groenstrook kan plaatshebben in overleg met indieners.

Mede naar aanleiding van het overleg op 25 november 2013 en 6 januari 2014 wordt de bestemming "Wonen" vanaf de zuidelijke bestemmingsgrens met 5 meter in noordelijke richting ingekort. Het meest zuidelijke bouwvlak voor de drie nieuwe woningen wordt eveneens met 5 meter ingekort. Het resterende bouwvlak is voldoende om de drie woningen te realiseren.

Als direct gevolg hiervan verschuift de bestemming "Groen" 5 meter in noordelijke richting. De bestemming "Groen" doet recht aan de afschermende functie van deze strook en staat "kleinschalig gebruik voor agrarische doeleinden" toe.

Er is geen ruimtelijk bezwaar om het zuidelijke deel van de ontwerpbestemming "Groen" over een breedte van 17 meter te bestemmen tot "Agrarisch met waarden-Landschap". De breedte van de bestemming "Groen" vermindert daardoor tot ongeveer 5 meter.

Goot- en bouwhoogte

- a. Naar aanleiding van de zienswijze is opnieuw gekeken naar de maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter. De nieuwbouwlocatie ligt qua beeldkwaliteit in het gebied aangeduid als De Linten. Voor de omliggende bebouwing gelden verschillende goot- en bouwhoogten. Voor bebouwing van na 1945 gelden veelal de standaardnormen van 6 en 10 meter (mr. Krebbersstraat). Voor andere woningen van na 1945 bedraagt die of 5 en 8 of zelfs 3 en 9 meter (omgeving Teeuwland). Gelet hierop wordt de maximum goot- en bouwhoogte verlaagd naar 5 en 8 meter om “hoogbouw” aan de rand van Gelselaar te voorkomen. Daardoor neemt de maximale invulling qua bouwmassa af, maar blijft de mogelijkheid bestaan om woningen te bouwen met 1,5 tot 2 bouwlagen. De nieuwe bouwmassa past goed in de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan voor De Linten en het aanwezige beeld van kloeke bouwmassa's met grote dakvlakken. Nog lagere maten zijn niet aanvaardbaar omdat dit de verkoopbaarheid van de kavels aantast.

Het bouwvlak is bestemd voor maximaal 3 woningen, hetzij 3 vrijstaande hetzij 1 vrijstaande met twee halfvrijstaande. Een blokje van 3 is niet toegestaan

De tenslotte door indiener genoemde pluspunten en nadelen zijn inhoudelijk gelijk aan de opmerkingen in het kader van het voorontwerp. Er zijn geen nieuwe aspecten. Verwezen zij naar de reacties uit het voorontwerp.

Aanvullend nog enkele opmerkingen:

- b. De in de zienswijze gevoegde zichtlijnentekening is niet juist. Die tekening is afkomstig van een conceptbeeldkwaliteitsplan. De door indiener bedoelde zichtlijn is geschrapt in het vastgestelde beeldkwaliteitsplan;
- c. Vervanging van de riolering van de Dorpsstraat staat gepland voor 2016-2017, behoudens besluitvorming door de gemeenteraad;

De zorgen met betrekking tot de ontwikkelingen op de woningmarkt worden met indiener gedeeld. In dat kader wordt opgemerkt op, dat de locatie De Heuver niet geschikt is voor starterswoningen. Eventuele starterswoningen moeten worden gebouwd aan de Schoolstraat zoals ook opgemerkt in het voorontwerpplan.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja:

- a. verlaging van de goot- en bouwhoogte naar 5 en 8 meter voor het meest zuidelijke bouwvlak;
- b. verschuiving bestemming “Wonen” met 5 meter in noordelijke richting inclusief verschuiving bouwvlak over 5 meter;
- c. verschuiving bestemming “Groen” in noordelijke richting met 5 meter als gevolg van b;
- d. zuidelijke deel van de ontwerpbestemming “Groen” over een breedte van 17 meter bestemmen als “Agrarisch met waarden – Landschap”; de resterende 5 meter blijft “Groen”;

Indiener 3:

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze van indiener 3 komt inhoudelijk overeen met de zienswijze onder 2.

Beoordeling zienswijze:

De zienswijze is ingekomen op 4 november 2013 en is gericht aan burgemeester en wethouders. De zienswijze is doorgestuurd aan de raad. Zie voor de beoordeling hiervan zienswijze 2.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja, zie zienswijze 2.

6. Ambtshalve wijzigingen

Er is één ambtshalve wijziging:

1. De Staat van Bedrijfsactiviteiten opnemen in het digitale plan. Bij het ontwerpplan stond deze Staat alleen in de analoge versie.