

Raadsvergadering : 6 maart 2012
 Agendanummer : 13
 (college) voorstelnummer : 4 / 11
 Onderwerp : Bestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011"

Raadsvergadering van 06-03-2012

Borculo, 24 januari 2012.
 Geachte raad,

zonder hoofdelijke stemming
 met algemene stemmen
 stemmen voor, stemmen tegen
 aangenomen
 verworpen

1. Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011 heeft van 31 augustus 2011 tot en met 11 oktober 2011 ter inzage gelegen.

Tegen het bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De beoordeling van de zienswijzen maakt het nodig het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Een gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad is nodig.

2. Inhoud

Dit voorstel behoort tot de programmaliijn 'Overig doorgaand ruimtelijk beleid' uit de Programmabegroting. Voor dit ruimtelijk plan zijn geen concrete kaders gesteld die als beoordelingskader kunnen gelden.

Het bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011 is een bestemmingsplan dat in het kader van de actualisatieslag van de woongebieden aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Begin 2011 is gestart met de inspraakprocedure en een inloopbijeenkomst. Vervolgens heeft het bestemmingsplan als ontwerp van 31 augustus 2011 tot en met 11 oktober 2011 ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend.

De beoordeling van de zienswijzen maakt het nodig het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Een gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad is hiervoor nodig.

Het gaat om de volgende wijzigingen:

- a. Mr. Nelissenstraat 17. Wijzigen van de bestemming van het weiland in 'Tuin met de functieaanduiding Weide';
- b. Verwijderen van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' tussen de adressen Mr. Nelissenstraat 11 en 17;
- c. Mr. Nelissenstraat 7 en 9. Aansluitend aan de achtertuinen van deze adressen, het wijzigen van de bestemming 'Tuin' in 'erf bij Wonen' met een oppervlakte van ongeveer 745 m²;
- d. Gaarden 2b. Aansluitend aan de achtertuin van dit adres, het wijzigen van de bestemming 'Tuin' in 'erf bij Wonen' met een oppervlakte van ongeveer 113 m².

Bij nader inzien is het ook nodig het bestemmingsplan op de volgende 2 onderdelen aan te passen:

1.

Het verwijderen van het bepaalde in artikel 22.5.1 onder a (artikel over Wonen). Deze wijziging is nodig in verband met de krimp. Bij nader inzien zijn wij van mening dat het ongewenst is om met een binnenplanse flexibiliteitsbepaling gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid om het aantal woningen te vergroten.

2.

Gebleken is dat tussen de Gaarden, Klunt en De schepersmaat vergeten is op de verbeelding een waterloop/sloot op te nemen. Deze waterloop is nodig voor een goede waterhuishouding van de wijk. In het geldende bestemmingsplan 'Buursemanseweide' heeft deze waterloop de bestemming 'Water'.

In dit bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011 is het gewenst de bestemming 'Water' worden toe te kennen aan de waterloop. Op de bijlage 'waterloop Buursemanseweide' hebben wij ingetekend hoe de wijziging eruit moet komen te zien.

De vervolgstap is dat uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt. Omdat het hier gaat om een algehele herziening van de oude bestemmingsplannen in Beltrum, Dorp, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen, is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

3. Advies

Het ontwerpbestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011 is volgens de regels van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding hiervan stellen wij u voor te besluiten:

1. in te stemmen met de conclusies ten aanzien van de ingediende zienswijzen zoals verwoord in de bijgevoegde zienswijzennota;
2. de in het raadsvoorstel onder a t/m d genoemde wijzigingsvoorstellen over te nemen;
3. artikel 22.5.1 onder a van het bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011 te verwijderen;
4. aan de waterloop tussen de Gaarden, Klunt en De Schepersmaat de bestemming 'Water' toe te kennen;
5. het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

Drs. A.G. Dekker.

mr. H.L.M. Bloemen.

Raadsvergadering : 6 maart 2012

Agendanummer : 13

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 januari 2012;

overwegende, dat het volgens de Wet ruimtelijke ordening nodig is om voor 2013 alle bestemmingsplannen op orde te hebben;

dat hiervoor het Project Actualisering en Digitalisering bestemmingsplannen is opgestart;

dat voor de woongebieden van Beltrum het bestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011" is opgesteld;

dat de gemeenteraad van Berkelland in zijn vergadering van 1 juli 2008 heeft besloten om voor de uitvoering van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

dat het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de Inspraakverordening na kennisgeving voor iedereen ter inzage is gelegd en over het voorontwerpbestemmingsplan bovendien overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg heeft plaatsgevonden met de VROM-inspectie (Regio Oost) en het Waterschap Rijn en IJssel;

dat de resultaten van de inspraakprocedure en van het overleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011";

dat met ingang van 31 augustus 2011 tot en met 11 oktober 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011"

dat van deze terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in de Staatscourant en het BerkelBericht van 30 augustus 2011;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen zijn ingediend;

dat de afweging van de zienswijzen, zoals genoemd in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011' aanleiding geeft het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. In het raadsvoorstel zijn onder de punten a t/m d de wijzigingen genoemd;

dat het in verband met de krimp nodig is artikel 22.5.1 onder a (flexibiliteitsbepaling bij 'Wonen') van het bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011 te verwijderen. Op grond hiervan moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld;

dat het voor een goede waterhuishouding en een adequate handhaving hiervan in de wijk 'Buursemansweide' nodig is de bestaande waterloop tussen de Gaarden, Klunt en De Schepersmaat te bestemmen als 'Water';

dat artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening onder meer bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

dat er in het bestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011" geen ontwikkelingsgebieden zijn opgenomen waarvoor het nodig is een exploitatieovereenkomst vast te stellen. Het bestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011" is geen ontwikkelingsplan, maar een zogenoemd conserverend bestemmingsplan;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de conclusies ten aanzien van de ingediende zienswijzen zoals verwoord in de bijgevoegde zienswijzennota;
2. over te nemen de wijzigingen van het bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, zoals genoemd in het raadsvoorstel onder a t/m d;
3. artikel 22.5.1 onder a van het bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011 te verwijderen;
4. aan de waterloop tussen de Gaarden, Klunt en De Schepersmaat de bestemming 'Water' toe te kennen en het bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011 hiervoor te wijzigen;
5. met inachtneming van het onder 2, 3 en 4 bedoelde, het bestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPBTM20090010-0100.gml met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen zoals het als ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN (versie: 2009-06-15);
6. voor het bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011 geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
6 maart 2012

de griffier,

de voorzitter,

Zienswijzennota

Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011

24 januari 2012



**Zienswijzennota
Bestemmingsplan
Beltrum, Dorp 2011**

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Toelichting op ontwerpbestemmingsplan
3. Vervolgprocedure
4. Overzicht indieners zienswijzen
5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

Bijlage: integrale weergave zienswijzen

1. Inleiding

Ontwerpbestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011

Het ontwerpbestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, heeft van 31 augustus tot en met 11 oktober 2011 ter inzage gelegen. De gemeente heeft gedurende de periode van terinzagelegging drie 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. Algemene toelichting op het bestemmingsplan

Er is een nieuw bestemmingsplan voor de kern Beltrum gemaakt. Het bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011 is een behoudend bestemmingsplan. Dit betekent dat vooral de bestaande situatie in het plan wordt vastgelegd. In het nieuwe bestemmingsplan worden de geldende oude bestemmingsplannen voor de kern Beltrum opgenomen. De verschillen die er nu nog zijn tussen de vele bestemmingsplannen worden hiermee zo veel mogelijk weggewerkt.

De locatie ABCTA en de omliggende percelen zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Hiervoor komt een aparte bestemmingsplanprocedure.

3. Vervolgprocedure

Het bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011 wordt door de gemeenteraad vastgesteld in de raadsvergadering van 6 maart 2012.

4. Overzicht indieners zienswijze

Nr.	Naam	Adres	plaats
1	Installatiebedrijf Ratering	Mr. Nelissenstraat 11	7156 MA BELTRUM
2	Schep Makelaardij, namens diverse eigenaren	Postbus 7	2870 AA SCHOONHOVEN
3	GK Vastgoedontwikkeling B.V.	Postbus 320	7000 AH DOETINCHEM

5. Samenvatting en beoordeling zienswijzen per indiener

Indiener 1.

Samenvatting zienswijze

Indiener is eigenaar van een installatiebedrijf aan de Nelissenstraat 11 in Beltrum. Hij heeft plannen voor het aanpassen/uitbreiden van zijn bedrijf om zijn bussen en materieel binnen de bebouwing te kunnen stallen. Diverse inbraken in zijn bussen maken dat nodig. Hij wil hiervoor grond van zijn buurman kopen en wil graag weten wat kan en mag. De eigenaar ziet deze aanpassing graag meegenomen in dit bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze

De gevraagde uitbreiding van bebouwing bedraagt zo'n 250 m² aan de achterzijde van de bestaande bebouwing. Het gaat hier om een stuk grond dat ligt tussen de bestaande woon- en bedrijfsbebouwing en de voetbalvelden van Beltrum.

De huidige eigenaar is (nu nog) niet bereid de benodigde grond te verkopen.

Zonder tenminste de zekerheid dat indiener eigenaar is/wordt van de bedoelde gronden, kunnen wij niet de door indiener gevraagde aanpassing ruimtelijk afwegen.

Gelet hierop zijn wij niet bereid aan de uitbreidingsplannen mee te werken en het bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011 hiervoor te wijzigen. De zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

Indiener 2.

Samenvatting zienswijze

Indiener doet dit namens diverse eigenaren:

- a. De eigenaren van Nelissenstraat 17 te Beltrum hebben bezwaar tegen het voornemen de dubbele bewoning te wijzigen in een enkele bewoning. Het argument van de gemeente van krimp in de kernen van Berkelland vinden zij vreemd in het licht van de medewerking van de gemeente aan de bouw een paar jaar geleden aan het naastgelegen appartementencomplex.
- b. Voor het weiland is een tuinfunctie bedacht; dit lijkt eigenaren voor circa 16000 m² weiland een zeer forse tuin. Het object is nu geschikt voor mensen die op een woonboerderij willen wonen en bijvoorbeeld een paar paarden willen houden en een paardenbak aan willen leggen. Graag bestemming 'T' wijzigen.
- c. Op hun perceel is nog een bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' opgenomen. Die bestemming moet eraf.
- d. Door de aankoop van een strook grond van kadastraal nummer Eibergen H 2026, hebben de percelen van de eigenaren Nelissenstraat 7 en 9 dezelfde achtergrens gekregen als de overige bewoners van de Nelissenstraat. Deze eigenaren willen graag een W-bestemming op het door hun aangekochte perceel.

Beoordeling zienswijze

Ad. a.

De planprocedure en bouw van het aangehaalde appartementencomplex dateert van voor het moment dat de krimpeffecten binnen de gemeente duidelijk werden. Die situatie is voor ons een vaststaand gegeven.

Berkelland ziet zich voor de lastige taak gesteld de afnemende behoefte aan woningen in haar beleid op te nemen/te verwerken. De demografische ontwikkelingen in de regio Achterhoek en in de gemeente Berkelland zorgen ervoor dat minder woningen nodig zijn tot het jaar 2020 dan tot nu toe werd aangehouden. Het woningbouwprogramma van onze gemeente bestond tot 2020 uit toevoeging van ongeveer 1800 nieuwe woningen. Op basis van regioafspraken mag Berkelland nu nog maar 635 woningen bouwen. Daarom moeten wij bestaande woningbouwmogelijkheden en concrete woningbouwplannen schrappen. Er is voor Berkelland geen ruimte meer voor toevoeging van nieuwe plannen. Voor de woongebieden betekent dit dat wij de bouwmogelijkheid van nieuwe woningen/uitbreiding van het aantal woningen in het bestemmingsplan verwijderd

hebben. Alleen recent met ons besproken en concreet uitgewerkte plannen kunnen aanleiding geven toch incidenteel woningbouwmogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen. Volgens het geldende bestemmingsplan Dorp Beltrum, vastgesteld bij besluit van 10 april 1990 en goedgekeurd op 25 juli 1990, heeft de bedoelde locatie de bestemming 'Woondoeleinden, dubbele woningen (W(d))'. Op grond van deze bestemming mag er op deze locatie een dubbele woning worden gebouwd. Voor zover wij kunnen nagaan, hebben wij sinds 1990 geen concrete bouwplannen voor het realiseren van een dubbele woning ontvangen.

Ook wijzen wij op de volgende uitspraak van de Raad van State. Op 27 april 2011 heeft de Raad van State uitspraak gedaan in het bestemmingsplan bedrijventerrein Overberkel Borculo. Wij conformeren ons aan de uitgangspunten hiervan.

De Raad van State overwoog daarbij: (citaat):

"In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Een gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen voor gronden vaststellen. Tot dusver heeft indiener geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een woning te bouwen en ook geen aanvraag voor een bouwvergunning ingediend. Aan het voormalig planologisch regiem kan indiener derhalve geen rechten ontleen".

Einde citaat.

Conclusie.

Om de volgende redenen zien wij geen reden om op deze locatie de bouw van dubbele woning mogelijk te maken of te houden:

- De demografische ontwikkelingen;
- Sinds de vaststelling van het geldende bestemmingsplan in 1990 hebben wij voor de bedoelde locatie geen bouwplan voor een dubbele woning ontvangen.

De zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee

Ad. b.

Bij nader inzien realiseren wij ons, dat de bestemming 'Tuin' op het bedoelde perceel te beperkend is. Dat was niet de bedoeling. Het geldende bestemmingsplan Dorp Beltrum bepaalt dat deze gronden mogen worden gebruikt voor tuin, erf, moestuin, weide en/of boomgaard. Dat gebruik vinden wij ook nu nog prima.

Gelet hierop zijn wij bereid de bestemming 'Tuin' te wijzigen in 'Tuin met een functie-aanduiding Weide', waarbij in de regels wordt opgenomen dat deze gronden gebruikt mogen worden als tuin, erf, moestuin, weide en/of boomgaard.

De zienswijze is gegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja

Ad. c.

Deze bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied (V-VB) kwam uit het geldende bestemmingsplan Dorp Beltrum uit 1990. Waarschijnlijk is die bestemming toen opgenomen in de veronderstelling dat het achterliggende terrein in de toekomst met woningbouw gevuld zou worden. Daarvan is nu geen sprake. Gelet hierop zijn wij het met indiener eens dat die bestemming eruit kan en vervangen kan worden door de bestemming 'Tuin'.

De zienswijze is gegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja

Ad. d.

Ten tijde van het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011 was nog niet bekend dat de eigenaren van Nelissenstraat 7 en 9 de bedoelde

strook grond hadden gekocht. Dat is nu wel het geval. Het veranderen van de huidige bestemming 'Tuin' naar 'erf bij Wonen' is naar onze mening een logische stap. De zienswijze is gegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja

Indiener 3.

Samenvatting zienswijze

Indiener is eigenaar van een aantal kadastrale percelen aan de Gaarden in Beltrum (kadastrale percelen Eibergen H 2244, 2247, 2249 en 2250).

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming Woondoeleinden W(V) gewijzigd/gesplitst in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Volgens indiener is dit onjuist. Verzocht wordt de bestemming op genoemde percelen in zijn geheel om te zetten naar de bestemming 'Wonen', waarbij een eventuele groenstrook met de bestemming 'Tuinen' aan de voorzijde mogelijk is.
- b. Indiener vraagt om de gronden zodanig te bestemmen dat het mogelijk wordt een drietal vrijstaande woningen te realiseren.

Beoordeling zienswijze

Ad. a.

Wij begrijpen de reactie van indiener. Het geldende bestemmingsplan is lastig te lezen. Het is goed het geldende bestemmingsplan hier nog eens zo goed mogelijk uit te leggen. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buursemansweide. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 juni 1984 en goedgekeurd op 10 januari 1985. Het hier bedoelde perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden W(v)'. Op deze gronden mogen vrijstaande woningen 1 of 2 bouwlagen met bijbehorende tuinen worden gerealiseerd. In artikel 6 zijn vervolgens de geldende voorschriften vermeld. In tabelvorm zijn, in drie stappen, de bouwregels aangegeven.

1. Voor de bestemming W(v) is allereerst het bouwvlak met maatvoering voor de woning aangegeven. Kort gezegd is dit het bouwvlak waarbinnen de woning gebouwd moet worden;
2. Als 2^e stap is de bestemming W(v) uitgebreid met een aanduiding (gestippeld). Hierop mag een garage of carport gebouwd worden.
3. Als 3^e stap is de bestemming W(v) uitgebreid met een aanduiding (diagonaal onderbroken arcering). Hierop mogen alleen andere-bouwwerken met een maximale hoogte van 2 meter worden gebouwd.

De in het nieuwe bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011 gebruikte systematiek van bestemmen wijkt inhoudelijk nauwelijks af van het geldende bestemmingsplan.

1. De bestaande woning heeft een bouwvlak met de bestemming W gekregen.
2. De gronden die met bijgebouwen bebouwd mogen worden, zijn als 'erf (geel gekleurd)' bij de bestemming W opgenomen;
3. De gronden waarop alleen andere-bouwwerken gerealiseerd mogen worden, hebben de bestemming 'Tuin' gekregen.

Wij zijn van mening dat het nieuwe bestemmingsplan recht doet aan de regels uit het geldende bestemmingsplan. Het is ongewenst de gebruiksregels te verruimen door de hier bedoelde gronden te bestemmen als 'erf bij Wonen'. Deze gronden moeten onbebouwd blijven.

Tijdens de beoordeling van deze zienswijze hebben wij geconstateerd dat wij in het ontwerpbestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011 een deel van de gronden niet juist bestemd hebben. Het gaat hier om gronden zuidelijk van het perceel Gaarden 2b. Hierop staat een bestaande schuur. Een 'Tuin'-bestemming is hiervoor onjuist. De bestemming 'erf' bij Wonen is hier gewenst.

De zienswijze is deels gegrond, deels ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: ja, wat betreft de gronden zuidelijk van Gaarden 2b.

Ad. b.

Op 15 april 2008 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Berkelland (2007-2020) vastgesteld. In deze Woonvisie is per kern bepaald waar tot en met 2020 de woningbouwlocaties liggen. De door indiener bedoelde locatie aan de Gaarden hoort daar niet bij.

Op 25 januari 2011 heeft de gemeenteraad de Regionale Woonvisie Achterhoek 2010-2020 vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen en vaststellen van deze Woonvisie is dat Berkelland (en de Regio Achterhoek) de komende jaren te maken krijgt met een bevolkingsdaling. Om zo goed als mogelijk voorbereid te zijn op de gevolgen van de krimp, was het nodig actie te ondernemen. Door vaststelling van deze Regionale Woonvisie heeft de gemeenteraad ingestemd met een beperking van woningbouw. De eerste en belangrijkste actie die gevraagd was, is het aanbod van nieuwbouwwoningen aan te laten sluiten op de marktvraag, zowel kwantitatief als kwalitatief. Voor Berkelland betekent dit dat de plancapaciteit tot 2020 teruggebracht is van zo'n 1.800 woningen tot 635 woningen.

Gelet op de Woonvisie Berkelland (2007-2020) en de Regionale Woonvisie Achterhoek 2010-2020, is het ongewenst op de door indiener bedoelde locatie woningen te bouwen. De zienswijze is ongegrond.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan: nee.

Bijlage

Integrale weergave ingediende reacties/zienswijzen

Indiener 1



Mr. Nelissenstraat 11
7156 MA Beltrum
Tel.: 0544 - 48 15 75
Fax: 0544 - 48 23 82
E-mail: j.ratering@planet.nl
BTW nr: NL806677004B01

Kamer van Koophandel en Fabrieken voor
Noord-Veluwe en Achterhoek nr. 08013695
Bank Rabo: 10 55 02 715
Postbank: 25 69 925
Uneto-VNI-lid

info@rateringinstallatie.nl

Afdeling : Ro.	beh : H.F.
Afschrift :	ovb : ja
Ingekomen: 15 SEP 2011	nr: 4306
Afhandelen voor: 13 okt 2011	
Afgehandeld: 0 schriftelijk - briefuur:	
0 mondeling - inhoud:	

**Gemeente Berkelland,
Afdeling:
Ontwerpbestemmingsplan
Postbus 200,
7270 HA BORCULO.**

15.09.2011

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011

Mijnheer/mevrouw,

Wij als Installatiebedrijf Ratering, Nelissenstraat 11 uit Beltrum willen graag onze zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan indienen..

Op de bijgeleverde bijlage is de geplande aanpassing/uitbreiding te zien, die wij binnen \pm 2 jaar willen realiseren.

Het huidige bedrijfspand is momenteel geheel voorzien van een afsluitbaar hekwerk, maar ondanks dit is al 2x ingebroken in de bedrijfsbussen, die zich binnen de omheining bevinden. De verzekeringsmaatschappij wordt grimmiger, wij zijn genoodzaakt om de bussen en materieel binnen te stallen.

Binnen de bebouwing is het geheel verzekerd, binnen de omheining niet.

Wij zijn tevens bezig om grond van de buurman te kopen, maar willen graag weten wat kan en mag.

Heb nog telefonisch contact gehad met de Kamer van Koophandel Centraal Gelderland, met Dhr. J. van der Beek, over het schrijven van 7 september 2011 (zie bijlage)

We zitten nog ruim binnen de termijn van 31 augustus t/m 11 oktober 2011, om dit mee te nemen in dit traject van ontwerp bestemmingsplan.

Wij stellen het ten eerste op prijs als deze aanpassing nog in het bestemmingsplan wordt meegenomen en zien ook geen reden waarom dit niet zou kunnen.

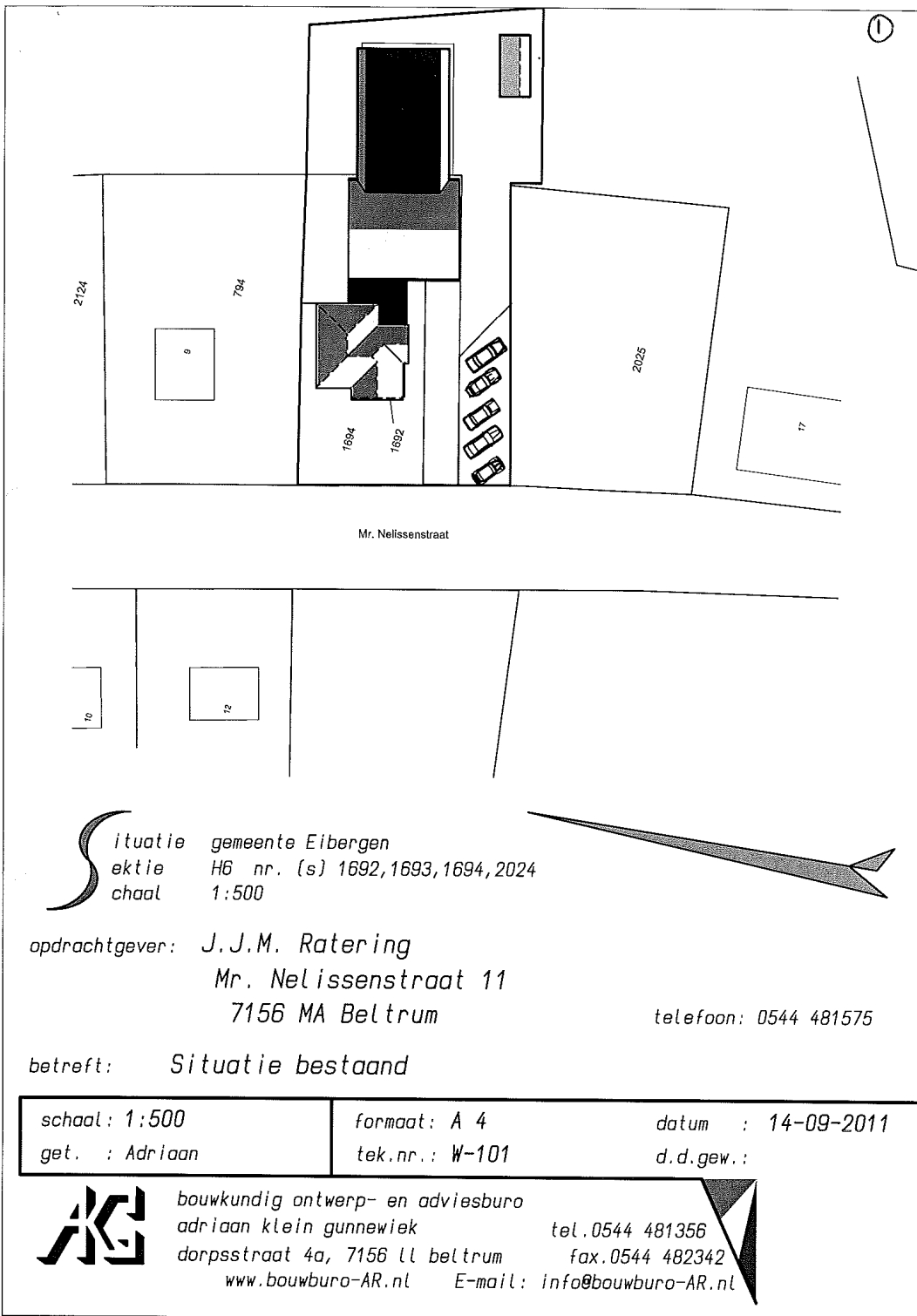
Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw positieve reactie met vertrouwen tegemoet.

Met vriendelijke groeten,
**INSTALLATIEBEDRIJF
RATERING
J.J.M. Ratering**

Bijlage: 3

1

Op al onze leveringen en offertes gelden de algemene leverings- en betalingsvoorwaarden.
Betalingen binnen 30 dagen.




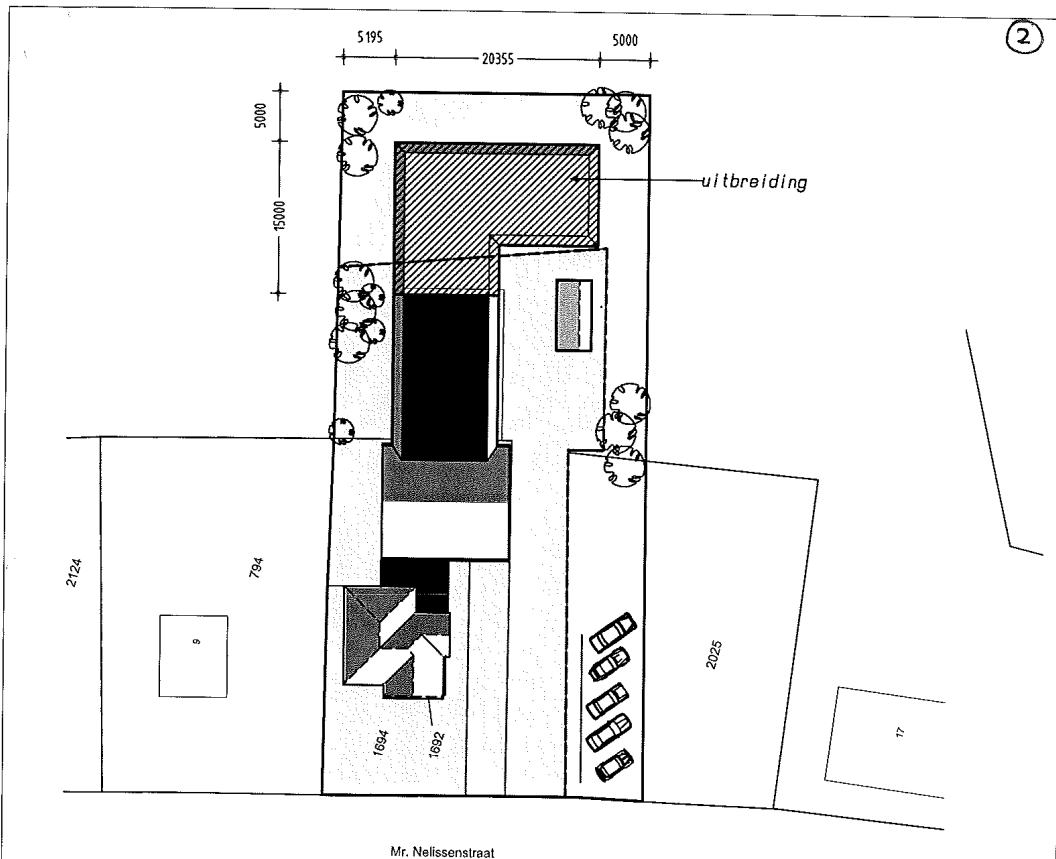
*S*ituatie gemeente Eibergen
 ektie H6 nr. (s) 1692, 1693, 1694, 2024
 chaal 1:500

opdrachtgever: J.J.M. Ratering
 Mr. Nelissenstraat 11
 7156 MA Beltrum telefoon: 0544 481575

betreft: *Situatie Bestand*

schaal: 1:500	formaat: A 4	datum : 14-09-2011
get. : Adriaan	tek.nr.: W-101	d.d.gew.:


 bouwkundig ontwerp- en adviesburo
 adriaan klein gunnewiek tel.0544 481356
 dorpsstraat 4a, 7156 ll beltrum fax.0544 482342
 www.bouwbuo-AR.nl E-mail: info@bouwbuo-AR.nl



Situatie gemeente Eibergen
 ektie H6 nr. (s) 1692,1693,1694,2024
 chaal 1:500



opdrachtgever: J.J.M. Ratering
 Mr. Nelissenstraat 11
 7156 MA Beltrum

telefoon: 0544 481575

betreft: Situatie gewijzigd t.b.v. aanpassen bestemmingsplan

schaal: 1:500	formaat: A 4	datum : 14-09-2011
get. : Adriaan	tek.nr.: W-102	d.d.gew.:



bouwkundig ontwerp- en adviesburo
 adriaan klein gunnewiek
 dorpsstraat 4a, 7156 ll beltrum
 www.bouwbuuro-AR.nl

tel.0544 481356
 fax.0544 482342

E-mail: info@bouwbuuro-AR.nl

Afdeling : D.O.	beh : MF
Afschrift :	ovb : ja
Ingekomen : - 4 OKT 2011	nr: 1211 4534
Afhandelen voor: 1 NOV 2011	
Afgehandeld: 0 schriftelijk - hierfor:	
0 mondeling - inhoud:	



Schep Makelaardij B.V.
Lopikerplein 2
Postbus 7
2870 AA Schoonhoven
Telefoon (0182) 38 30 38
Fax (0182) 38 68 67
Internet www.schep.nl
E-mail schoonhoven@schep.nl

Burgemeester en wethouders van Berkelland
T.a.v. de heer H. Franck
Postbus 200
7270 HA Borculo

Schoonhoven, 3 oktober 2011

Betreft: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Beltrum-Dorp

Geachte heer Franck,
Als aanvulling op mijn mondelinge zienswijze inzake het bovengenoemde ontwerp-bestemmingsplan, zal ik namens diverse eigenaren mijn zienswijze plaatsen.

Namens de erven J.B.Maarse Nelissenstraat 17 te Beltrum is er bezwaar tegen het voornemen de dubbele bewoning te wijzigen in een enkele bewoning. Uw argument van krimp in de kernen van Berkelland vinden wij wat vreemd in het licht van uw medewerking aan de bouw een paar jaar geleden aan het naastgelegen appartementencomplex. Verder is er thans voor het weiland een tuinfunctie bedacht en dit lijkt ons voor circa 16000 m2 weiland een zeer forse tuin. Het object is thans geschikt voor mensen die op een woonboerderij willen wonen en bijvoorbeeld een paar paarden willen houden en een paardenbak aan willen leggen.

Er zijn van het kadastrale nummer Eibergen H 2026 totaal groot 1.82 hectare thans een paar stroken grond verkocht (zie bijgevoegd kaartje). Aan de noordzijde is een perceel van circa 1600 m2 verkocht aan de heer E.Hoffman, voornamelijk voor het inpoten van groen (is bekend bij de gemeente). Ook zijn twee stroken verkocht aan de eigenaren van Nelissenstraat 7 en 9, respectievelijk de heer C. Klein-Gunnewiek en mevrouw Maarse-Heming. Door de aankoop krijgt hun perceel dezelfde achtergrens als de overige bewoners van de Nelissenstraat en zij zouden graag een W-bestemming op het hun aangekochte perceel krijgen.

Vertrouwend u hiermee van dienst te zijn en in afwachting van uw berichten,
Met vriendelijke groet;

Alex W.M. Peters RMT
NVM-makelaar o.z.

Bijlage: kadastraal kaartje

ING Bank 66 35 73 521
IBAN NL 92INGB0663573521
BIC INGBNL2A
KvK Rotterdam 24 35 46 88
BTW nummer NL 8125.60.826.B.01

NVM-makelaar: J. Schep (directeur), M.M. van Lent, Ing. H.J.G. van Rooij, A.W.M. Peters, B. Kooljman.
Schep Makelaardij heeft tevens vestigingen in Zwolle Centrum, Zwolle Stadshagen en Boijl (Fr).
Kijk op www.schep.nl voor de contactgegevens van deze vestigingen.

Op al onze werkaankondingen zijn de Algemene Voorwaarden zoals vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoedbedrijven) van toepassing. Geadviseerd bij de KvK (Zwolle) onder nummer 40476604. Alle aankondingen zijn vrijblijvend. In geval van aansprakelijkheidstelling gaat onze aansprakelijkheid niet verder dan die door de tarievenrekenaar wordt gehonoreerd.



Indiener 3



GK Vastgoedontwikkeling B.V.

Postbus 320
7000 AH Doetinchem
0314 - 751111



Gemeente Berkelland
Het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 200
7270 HA Borculo

Afdeling :	D.O.	Beh :	KF
Afschrift :		ovb :	ja
Ingekomen :	11 OKT 2011	nr :	111-4628
Afhandelen voor :	D.O. 2011		
Afgehandeld :	0 schriftelijk - beslist 0 mondeling - behandeld		

Doetinchem, 7 oktober 2011

Uw referentie :
Onze referentie : GK/116/08/04
Project : Beltrum
Betreft : Zienswijze bestemmingsplan Beltrum, Dorp

Behandeld door : Ing. W.H.M. Groot Zeverf
Telefoon : (0314) 75 11 11
E-mail : w.groot.zeverf@goldewijk.nl

Geacht college,

Naar aanleiding van onze zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan Beltrum d.d. 11-03-2011, en uw reactie van 11 juli j.l., zenden wij u bijgaand schrijven.

Ondergetekende, GK Vastgoedontwikkeling B.V., gevestigd te Doetinchem aan de Nijverheidsweg 12, 7005 BJ te Doetinchem, is eigenaar van de kadastrale percelen Eibergen H 2244, 2247, 2249 en 2250 (zie bijlage 1).

Middels dit schrijven maken wij gebruik van de mogelijkheid van het indienen van een zienswijze tegen het ter inzage gelegde 'ontwerpbestemmingsplan Beltrum, dorp'.

De Buursemansweide, het gebied rond voornoemde percelen, is enkele jaren geleden ontwikkeld. Een ontwikkeling op voornoemde percelen is destijds, door het toen nog agrarische gebruik en na gestaakte onderhandelingen met de toenmalige eigenaar, buiten beschouwing gelaten cq. niet meegenomen in het totale plangebied. In december 2007 hebben wij, middels een zienswijze op het destijds ter visie gelegde 'ontwerp Woonvisie', onze visie voor de gronden aan het college kenbaar gemaakt. Daarna hebben wij op 19 maart 2009 een gesprek gehad met de toenmalige wethouder Vennevertlo en de heer ter Beke en ons voorstel voorgelegd. Wij werden toen en worden nu nog steeds regelmatig door particulieren uit Beltrum gevraagd naar de bebouwingsmogelijkheden op voornoemde percelen. Met name geschiedt dit door particulieren welke graag in Beltrum willen blijven maar de situering van vrije kavels op andere locaties in Beltrum minder aanspreken. Door deze particulieren nu bouwmogelijkheden te bieden zal voorkomen worden dat ze elders buiten Beltrum bouwen. De leefbaarheid in een dorp als Beltrum zal hierdoor positief beïnvloed worden.

In het ter inzage gelegde 'ontwerpbestemmingsplan Beltrum, dorp' is de bestemming Woondoeleinden W(V), welke binnen het vigerende bestemmingsplan onder deze percelen ligt, zoals gezegd nu gewijzigd/gesplitst in de bestemming Wonen (art. 22) en Tuin (art.20). Wij zijn van mening dat dit onjuist is.

In het bestemmingsplan "Buursemanswelde" (1984) zijn genoemde percelen aangewezen als "Woondoeleinden, vrijstaande woningen in 1 of 2 bouwlagen met bijbehorende tuinen", zie bijlage 2. Het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan biedt deze ruimte ook binnen de bestemming "Wonen". In de bestemmingsplanomschrijving staat: "De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen; ...; met daarbij behorende: ... f. tuinen;..."

Wij verzoeken het college dan ook om de bestemming op voornoemde percelen in zijn geheel om te zetten naar de bestemming "Wonen", waarbij een eventuele groenstrook met de bestemming "Tuinen" aan de voorzijde mogelijk is.

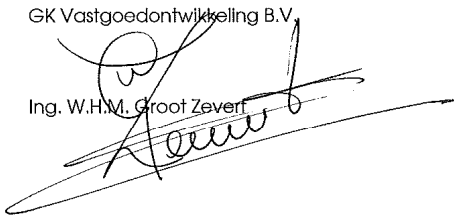
Ten tweede willen wij het college nogmaals verzoeken om de gronden zodanig te bestemmen dat het mogelijk wordt om een drietal woningen te realiseren. Daarnaast zijn de drie betreffende bouw kavels via de WOZ beschikking al enkele jaren aangemerkt als bouwterrein en de waardering en afdracht WOZ derhalve dus ook betrekking hebben op een bouw kavel. Door het toestaan van de oprichting van een drietal vrijstaande woningen ter hoogte van de reeds bestaande woning aan de Gaarden 2b, en in de lijn met de woningen aan de Buurseman 2 en 4, zal nu wel het gewenste afgeronde straatbeeld ontstaan (zie bijlage 3 i.c.m. bijlage 1). De toevoeging van een drietal vrijstaande woningen kan daarnaast aangemerkt worden als een incidentele kleinschalige toevoeging welke binnen het uitgezette woningbouwprogramma van de gemeente zal passen en welke geen directe relatie of invloed zal hebben op de reeds in ontwikkeling zijnde woningbouwplannen in Beltrum. Er zal niet gerealiseerd worden als er geen behoefte is. Tevens wordt naar onze mening de entree naar de Buursemanswelde op een goede stedenbouwkundige wijze afgerond.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw positieve reactie met belangstelling tegemoet. Gaarne zijn wij bereid om dit verzoek in een persoonlijk gesprek nader toe te lichten.

Hoogachtend,

Met vriendelijke groet,
GK Vastgoedontwikkeling B.V.

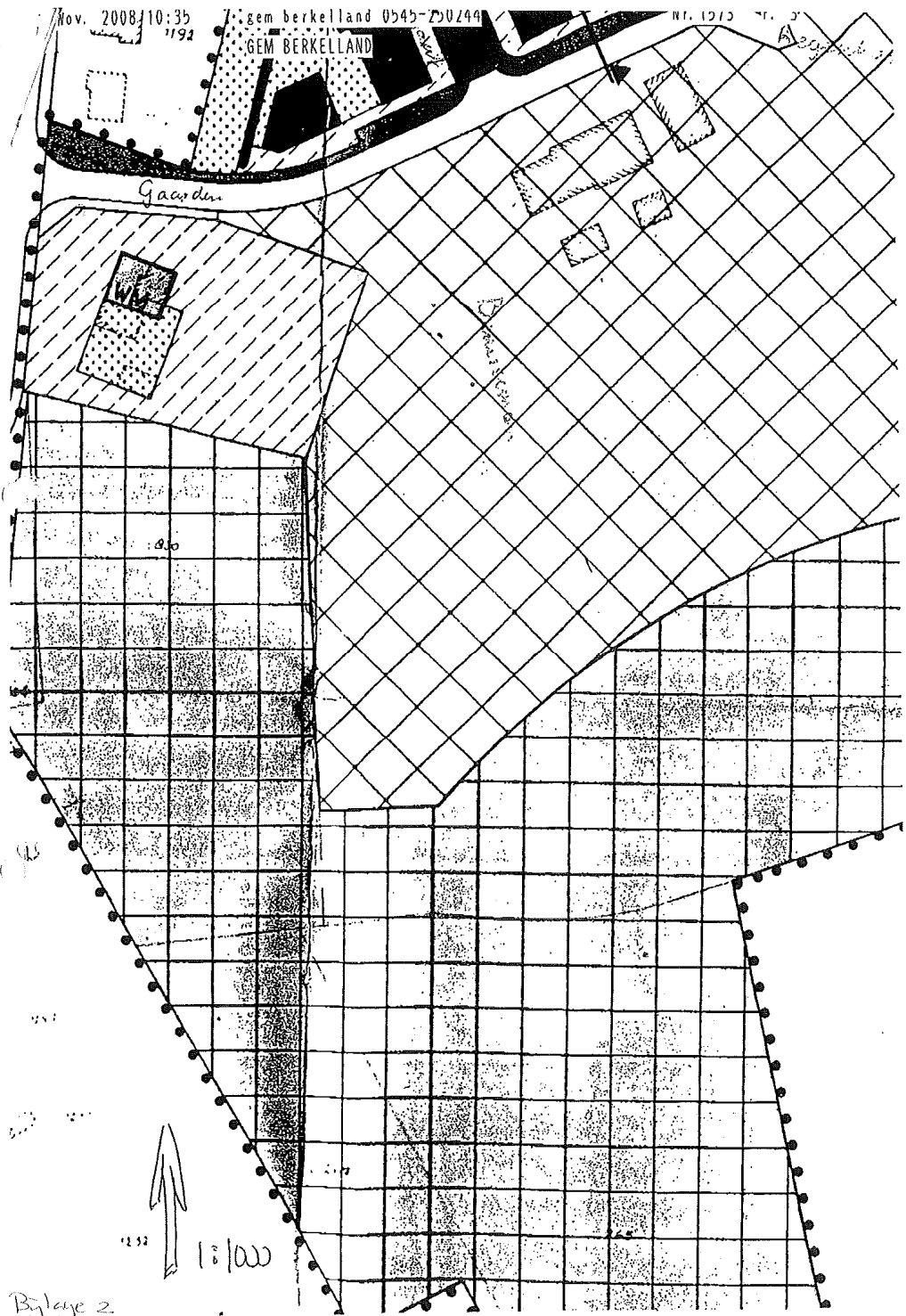
Ing. W.H.M. Groot Zever

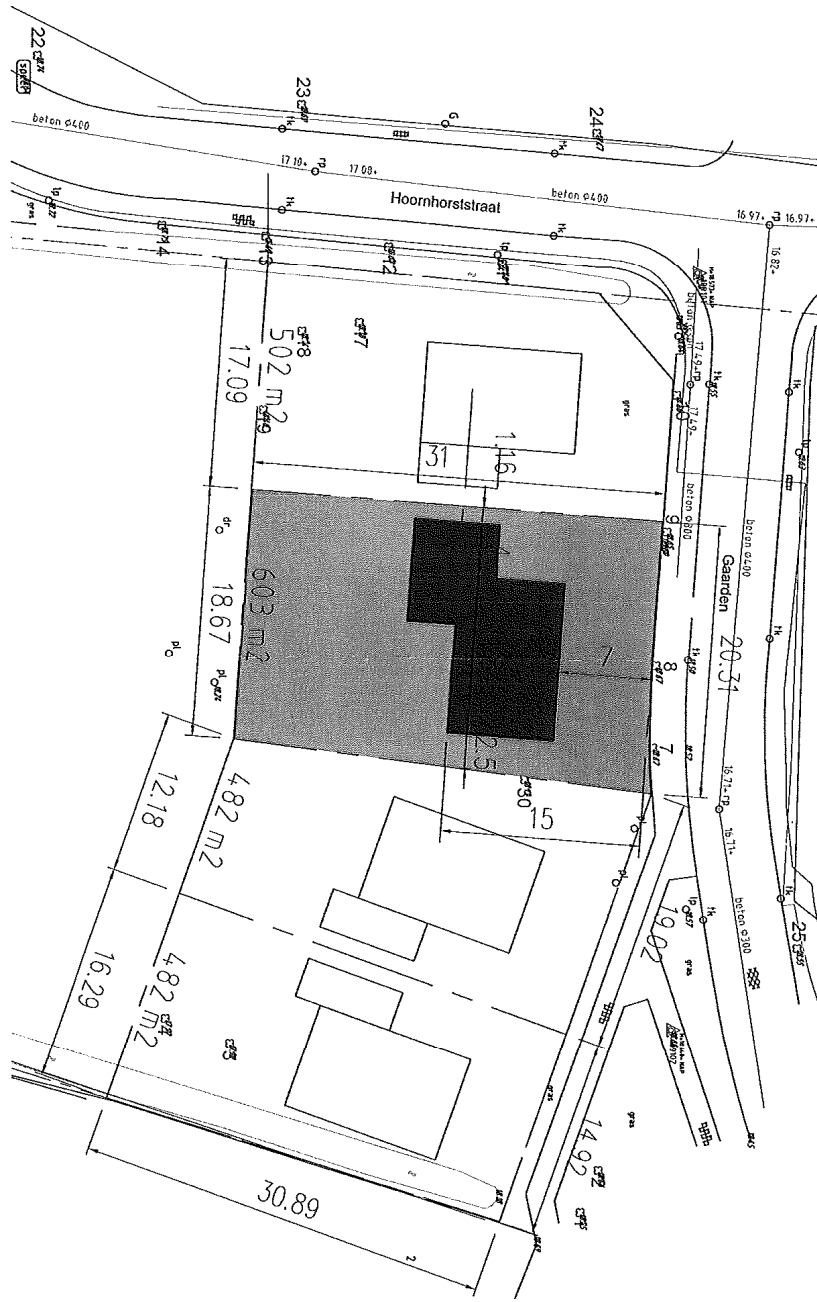




Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:1000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
25	Huisnummer	Secție	
---	Kadastrale grens	Perceel	
---	Voorlopige grens	EIBERGEN	
---	Bebouwing	H	
---	Overige topografie	2251	
<small>Voor een eenzijdig uitreksel, ARNHEM, 6 april 2010 De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small>	

Bijlage 1





Bijlage 3