

College van Burgemeesters en Wethouders van
de gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo

Briefnummer: 191083-C08c
Betreft: Nieuw principeverzoek (zaaknummer: 819945)
Behandeld door: P.L. (Pleun) Homveld en ing. M.J.M. (Maurice) Geerdink
Datum: 11 december 2024
Project: Herontwikkeling Plan Florijn aan de Dorpstraat 14 te Geesteren

Geachte college van Burgemeesters en Wethouders,

Naar aanleiding van uw brief van 26 juli 2023, waarin u een principebesluit heeft genomen aangaande de transformatie van de bedrijfslocatie aan de Dorpsstraat 14 te Geesteren naar woningbouw, willen wij u allereerst bedanken voor uw voorwaardelijke instemming en medewerking aan fase 1 van ons plan.

In het principebesluit geeft u aan een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van fase 2. U beschrijft daarbij enkele voorwaarden om op termijn mee te werken aan de definitieve invulling. Deze voorwaarden zouden worden geborgd door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in de herziening van het bestemmingsplan.

Echter, sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, blijkt het niet langer mogelijk om een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan op te nemen. Naar aanleiding hiervan heeft Hekkelman advocaten op 15 november 2024 u geadviseerd over het onder voorwaarden verlenen van een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: de BOPA).

Naar aanleiding van deze recente ontwikkelingen, de verschillende overleggen met de gemeente, het zorgvuldig overleg met onze opdrachtgever, A.E. Florijn en W.H. Florijn, en in nauwe samenwerking met Geesterens Belang, is besloten een nieuw principeverzoek in te dienen. Dit verzoek is vanuit u benodigd voorafgaand aan de indiening van één BOPA voor de nieuwbouw van 44 woningen in 'Plan Florijn'. Wij zijn van mening dat dit verzoek bijdraagt aan een snellere en efficiëntere procedure.

Met deze brief lichten wij onze motivatie toe en dienen wij het nieuwe principeverzoek officieel ter beoordeling in.

Proceduremogelijkheden

Door de gemeente is advies gevraagd aan Hekkelman advocaten. In het advies van Hekkelman advocaten worden de twee opties uitgebreid toegelicht. Dit betreft het wijzigen van het omgevingsplan middels een 'TAM-IMRO'-plan of het verbinden van voorschriften aan de BOPA.

Naast de twee genoemde opties door Hekkelman is er ook nog een derde optie, namelijk een variant van 2 genoemde opties. Onderstaand worden de opties kort toegelicht.

Optie 1: fase 1 en 2 in één procedure, de TAM-IMRO

Een TAM-IMRO-plan wijzigt het omgevingsplan, waardoor meerdere voorwaarden kunnen worden gesteld aan de realisatie van fase 2. Deze procedure kent echter een uitgebreide doorlooptijd, wat gelijkwaardig is aan de vroegere doorlooptijd van een bestemmingsplanwijziging. Hoewel de juridische doorlooptijd

Velp	Reigerstraat 30k	6883 ES Velp	☎ 026 – 261 98 97
Enschede	Colosseum 65, kantoorruimte 0.63	7521 PP Enschede	☎ 053 – 203 04 40
Epe	Oenerweg 12	8161 PM Epe	☎ 0578 – 21 50 34

voor het wijzigen van het omgevingsplan maximaal zes maanden bedraagt, blijkt in de praktijk dat dit vaak tussen de anderhalf en twee jaar duurt.

Bij deze optie kunnen de voorwaarden zoals genoemd in uw besluit van 26 juli 2023 worden opgenomen. Echter niet de intentie die u had, namelijk het snel realiseren van woningbouw in Geesteren, hierin zijn we namelijk in de tijd door de gewijzigde regelgeving ingehaald.

Hoewel deze route de beperkende zware bedrijfsbestemming op het terrein van de Dorpsstraat 14 opheft, brengt dit aanzienlijke risico's met zich mee voor het dorp Geesteren en voor de ontwikkelaar. Het college behoudt immers de mogelijkheid om (vele) jaren nadat fase 1 is afgerond (alsnog) een negatief besluit te nemen voor fase 2. Dit maakt de TAM-IMRO-procedure niet alleen langdurig, maar ook onnodig onzeker.

Een ander groot nadeel van deze optie is dat er zeer waarschijnlijk de komende anderhalf á twee jaar geen nieuwbouw wordt gerealiseerd in Geesteren door de lange proceduretijd. Daarnaast zullen andere nieuwbouwontwikkelingen in Geesteren eveneens voor jaren stil komen te liggen, omdat de milieucirkel gedurende deze periode een belemmering blijft vormen voor woningbouw in het dorp.

Optie 2: fase 1 en 2 in één procedure, de BOPA

Uit het advies van Hekkelman advocaten blijkt dat het mogelijk is om een bepaalde mate van fasering te verwerken in een BOPA indien sprake is van een gemotiveerde en onderbouwde evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals uiteengezet in de "Motivering BOPA Dorpsstraat 14, Geesteren" opgesteld door Buro SRO op 3 juni 2024.

Bij deze optie kunnen bijna alle voorwaarden zoals genoemd in uw brief van 26 juli 2023 worden opgenomen. De enige optie die niet kan worden opgenomen is de aantoonbaarheid van voldoende woningbouwbehoefte nadat fase 1 is afgerond, omdat dit meetpunt in de toekomst ligt. Hierover maken we ons geen zorgen aangezien er de laatste vijftien jaren al een behoorlijke achterstand in de woningbouwproductie in Geesteren is opgelopen. Daarnaast zal een particuliere ontwikkelaar nooit en te nimmer voor leegstand gaan bouwen.

Een groot voordeel van deze optie is dat we vanaf nu relatief snel kunnen starten met de bouw van de woningen en doordat de BOPA de bedrijfsbestemming op het terrein van de Dorpsstraat 14 opheft snel ruimte geeft aan andere woningbouwprojecten in Geesteren. De doorlooptijd van een reguliere BOPA procedure is 8 weken. De keuze voor deze reguliere procedure is op 8 februari 2024 overeengekomen met Mirjam Mellink en per mail teruggekoppeld op 12 maart 2024.

In de voorschriften van de BOPA kan worden vastgelegd dat fase 2 pas mag worden gebouwd nadat fase 1 is gerealiseerd. Naar ons inzicht biedt de BOPA een sneller en efficiënter alternatief dat tegelijkertijd meer zekerheid en duidelijkheid creëert voor Geesteren.

Optie 3: Voor fase 1 BOPA en voor fase 2 TAM-IMRO

Dit is een combinatie van optie 1 en 2, zoals die nu door uw ambtenaren als extra optie wordt voorgesteld. Een BOPA doorlopen voor fase 1 en een TAM-IMRO voor fase 2. Het combineren is te risicovol voor de initiatiefnemer. De nu nog beperkende zware bedrijfsbestemming op het terrein van de Dorpsstraat 14 zal na afronding van de BOPA voor fase 1 komen te vervallen, terwijl de TAM-IMRO procedure voor fase 2 dan nog niet is afgerond. Alle afspraken voor fase 2 kunnen hierdoor niet voldoende geborgd worden voor de initiatiefnemer.

Planologische voorwaarden fase 2

In het principebesluit van 26 juli 2023 zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

"Wij gaan hierbij uit van een periode van 10 jaar waarna we met u onder voorwaarden de definitieve invulling bespreken. Deze voorwaarden hebben betrekking op realisatiestrategie, woningbouwbehoefte ontwikkeling van andere Geesterse woningbouwinitiatieven en de volledige verkoop/verhuur van fase 1."

Deze voorwaarden komen niet exact overeen met de voorwaarden zoals deze worden beschreven in de adviesaanvraag van 1 oktober 2024, welke wij op 25 oktober 2024 per mail van de gemeente hebben

ontvangen. In deze adviesaanvraag, die de juridisch adviseur van de gemeente Berkelland heeft uitgezet bij Hekkelman advocaten, zijn zes voorwaarden opgenomen die het college van Burgemeesters en Wethouders planologisch wil verankeren. Deze laatstgenoemde zes voorwaarden zijn als volgt:

- "1. Woningbouwontwikkeling vindt niet eerder plaats dan 10 jaar na datum X.*
- 2. Als minimaal X% van de woningen in fase 1 zijn opgeleverd.*
- 3. Als er aantoonbare behoefte is aan de te bouwen woningen.*
- 4. Als de te bouwen woningen passen binnen de dan geldende lokale, door de gemeente vastgestelde, woonvisie.*
- 5. Als er in fase 2 maximaal (X aantal) woningen gebouwd worden.*
- 6. Als er gebouwd wordt overeenkomstig de onder (artikel) genoemde toedeling van bouw mogelijkheden."*

Volgens Hekkelman advocaten is het stellen van voorwaarde 1 moeilijk verdedigbaar. In het advies staat hierover: *Het stellen van voorwaarde 1 vind ik in elk geval moeilijk verdedigbaar, omdat ik vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet inzie waarom een ontwikkeling pas over tien jaar aan bod kan komen."*

Voorwaarde 2 stelt dat een bepaald percentage van de woningen in fase 1 moet zijn opgeleverd voordat fase 2 kan worden gerealiseerd. Deze voorwaarde kan worden opgenomen in de BOPA.

Uit de stukken van Geesterens Belang blijkt, evenals uit onze eigen waarnemingen, dat er een duidelijke behoefte is aan nieuwbouw, zoals voorwaarde 3 aangeeft. De afgelopen 15 jaar zijn er geen nieuwbouwplannen gerealiseerd in Geesteren, vooral vanwege de zware bedrijfsbestemming op het terrein van de Dorpsstraat 14. Dit heeft geleid tot een forse achterstand, wat wordt onderstreept door de meer dan 110 inschrijvingen voor 'Plan Florijn'. Ruim 80 van die inschrijvingen zijn personen uit Geesteren zelf of direct verwant aan Geesteren. Helaas zien we dat gezinnen, starters én senioren Geesteren verlaten en naar omliggende plaatsen zoals Borculo verhuizen, omdat de voortgang van het project te lang op zich laat wachten.

Het opnemen van fase 2 in het nieuwe principeverzoek vereist dat nu al rekening wordt gehouden met de vastgestelde woonvisie (voorwaarde 4). Voor fase 1 voldoet het plan aan de huidige woonvisie, en fase 2 sluit daar naadloos op aan. In fase 2 worden 15 woningen gerealiseerd, zoals weergegeven in het eerder ingediende inrichtingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de eis om een vastgesteld aantal woningen te bouwen (voorwaarde 5).

De in voorwaarde 6 beschreven toedeling van bouw mogelijkheden is nog niet omschreven. Deze voorwaarde staat ook niet in het principebesluit van 26 juli 2023, deze voorwaarde laten we dan ook hier achterwege.

Principeverzoek

Met deze brief dienen wij een nieuw principeverzoek in voor de realisatie van 44 woningen op het plangebied gelegen aan de Dorpsstraat 14 te Geesteren. Het plan is als volgt opgezet:

- Fase 1: 29 woningen.
- Fase 2: 15 woningen. De start zal pas plaatsvinden na oplevering van fase 1.

Met dit plan wordt voldaan aan de eerder gestelde voorwaarden uit het principebesluit; het realiseren van een groene bufferzone tussen de retentievijver en de nieuwbouw, het behoud van de molenbiotoop en het waarborgen van de maximale prijzen voor starterswoningen (75% van de NHG-norm) en twee-onder-een-kapwoningen (conform de landelijke betaalbaarheidsgrens).

Nadat dit nieuwe principeverzoek is goedgekeurd door de gemeente gaan we direct de BOPA procedure, die al nagenoeg gereed is, indienen zodat de wettelijke termijnen gaan lopen.

Voordelen één BOPA gehele plan

Met het indienen van één BOPA voor het gehele plan, fase 1 én 2, in totaal 44 woningen, wordt verdere vertraging voorkomen en kan sneller worden gestart met de realisatie. Dit brengt de volgende voordelen voor Geesteren met zich mee:

1. Versnelling woningbouw: Na 15 jaar stilstand wordt met dit plan een inhaalslag gemaakt, wat aansluit bij de dringende behoefte aan woningbouw in Geesteren.
2. Vroegtijdige opheffing van de zware bedrijfsbestemming: Het schrappen van de bedrijfsbestemming creëert kansen voor andere woningbouwinitiatieven in Geesteren. Geesterens Belang ondersteunt deze initiatieven om de achterstand verder in te halen. Daarnaast biedt het zekerheid aan zowel initiatiefnemer als de omwonenden.
3. Doorstroming op de woningmarkt: De nieuwbouw verlicht de druk op de krappe woningmarkt, waardoor meer doorstroming mogelijk wordt.
4. Behoud van lokale voorzieningen: Door het blijven wonen in Geesteren van de eigen inwoners en de komst van nieuwe bewoners, wordt de continuïteit van de basisschool en de verenigingen versterkt. Dit is essentieel voor de leefbaarheid van het dorp.
5. Provinciale goedkeuring: Er wordt voldaan aan het provinciaal belang en het advies van de provincie met het indienen van deze nieuwe aanvraag. Zie hiervoor de brief van de provincie d.d. 06 september 2024. Onderstaand fragmenten uit dit advies van de provincie:

"Inhoud van de aanvraag

Uw gemeente wil medewerking verlenen aan het initiatief om ter plaatse van de Dorpsstraat 14 te Geesteren het terrein van de voormalige timmerfabriek Florijn te herontwikkelen ten behoeve van wonen. Door middel van de BOPA zal het planologisch mogelijk worden om op deze locatie 44 woningen te realiseren.

Provinciaal belang

In de aanvraag spelen de provinciale belangen wonen, landschap, klimaatadaptatie en molenbiotoop. Wonen, landschap en klimaatadaptatie zijn voldoende meegewogen. De ruimtelijke onderbouwing geeft aan dat wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid en de woonagenda/woondeal. De type woningen en de prijzen ervan zijn verder nog niet uitgewerkt in het plan. Wij attenderen u op de betaalbaarheidsafspraken uit de woondeal. Deze zullen in het totale woningbouwprogramma moeten worden gewaarborgd. De landschappelijke inrichting past goed bij de karakteristieken van het dorp Geesteren, vooral qua wegenstructuur en bebouwing, en is klimaat adaptief ingericht. Wel zien wij landschap en wonen graag als provinciaal belang genoemd in de ruimtelijke onderbouwing."

Conclusie

Woningbouw op het plangebied gelegen aan de Dorpsstraat 14 in Geesteren is van cruciaal belang voor het dorp Geesteren. Door de invoering van de Omgevingswet en het vervallen van de mogelijkheid om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor fase 2, blijft feitelijk nog maar één mogelijkheid over die zowel recht doet aan het principebesluit van 26 juli 2023 als aan de behoefte van de initiatiefnemer voor voldoende zekerheid. Dit leidt tot de indiening van een nieuw principeverzoek voor één BOPA-procedure voor de nieuwbouw van 44 woningen. In fase 1 worden 29 woningen gerealiseerd, waarna de 15 woningen uit fase 2 pas worden gebouwd na de voltooiing van fase 1.

Het is hierbij niet een kwestie van 'rupsje nooit genoeg'; het plan, inclusief het aantal woningen en de inrichtingsschets, blijft ongewijzigd, zoals ook terug te zien is in het bijgevoegde inrichtingsplan. Dit betreft dezelfde bijlage als eerder ingediend.

Het in één keer vergunnen van fase 1 en fase 2, door middel van één BOPA-procedure, zorgt voor een snellere en efficiëntere procedure. Dit nieuwe principeverzoek biedt niet alleen zekerheid aan de familie Florijn, tevens grondeigenaar, maar biedt ook direct duidelijkheid aan iedereen in Geesteren, in het bijzonder aan de omwonenden en toekomstige bewoners van het plan. Bovendien ontstaat er na de vergunningverlening direct ruimte voor andere woningbouwinitiatieven om op inbreidings- en/of transformatielocaties hun planontwikkeling uit te werken en in te dienen.

Verzoek

Wij vragen uw college op de kortst mogelijke termijn positief te besluiten op dit nieuwe principeverzoek dat gedragen wordt door de steun van Geesterens Belang en in lijn is met de provinciale kaders. Na het positief besluit zal direct aansluitend de BOPA voor de nieuwbouw van 44 woningen worden ingediend.

Wij zijn ervan overtuigd dat dit principeverzoek een solide basis vormt voor een succesvolle herontwikkeling van de locatie Dorpsstraat 14 te Geesteren. Bij een positief besluit kan men in Geesteren samen verder werken aan de toekomst van het dorp.

Wij zouden deze brief graag ambtelijk toelichten. Gezien het belang van deze kwestie en de urgentie, stellen wij voor dit te doen op aanstaande maandag 16 december om 13.00 uur. Zonder tegenbericht zullen wij ons dan melden bij de receptie van de gemeente Berkelland.

Met vriendelijke groeten, namens A.E. Florijn, W.H. Florijn en Geesterens Belang,

conStabel | Adviseurs in Bouwtechniek

5.1.2e

5.1.2e

Bijlagen:

1. Inrichtingsplan
2. Schetsontwerp infra

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	5