



College van Burgemeesters en Wethouders
van de gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo
info@gemeenteberkelland.nl

onderwerp : graag uw antwoord op verzoek d.d. 11-DEC-24

Geesteren, 15 april 2025.

Geachte college van Burgemeesters en Wethouders,

Op 11 december 2024 stuurden conStabel u, mede namens A.E. Florijn, W.H. Florijn en Geesterens Belang, een 'nieuw' principeverzoek voor de herontwikkeling Plan Florijn aan de Dorpstraat 14 te Geesteren. Dit verzoek was vanuit u benodigd voorafgaand aan de indiening van één BOPA voor de nieuwbouw van 44 woningen in 'Plan Florijn'. En dit is dan weer nodig omdat sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, het niet langer mogelijk blijkt om een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan op te nemen.

Het is in die zin dus niet echt een nieuw verzoek: het is nieuw omdat de wettelijke kaders tussentijds zijn gewijzigd.

Uw college werd in de brief van 11 december 2024 verzocht om 'op de kortst mogelijke termijn' positief te besluiten op dit nieuwe principeverzoek, dat gedragen wordt door onze de steun en die van onze inwoners, 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.

Tot op heden moeten we helaas vaststellen nog geen uitsluitsel te hebben verkregen op ons verzoek.

Tussentijds is er uitgebreid voldaan aan een tweetal ambtelijke verzoeken om nadere toelichting:

- op 7 januari jl. volgde een nadere toelichting op het woningbouwprogramma van fase 1 en fase 2, inclusief de bijbehorende prijssegmenten;
- op 19 februari jl. volgde de gevraagde aanvullende motivatie met betrekking tot de woningbouw in fase 2 van Plan Florijn.

Eerder, op 6 februari, hadden onze gemeentelijke gesprekspartners een wijzigingsvoorstel gepresenteerd voor de 15 woningen in fase 2, waarbij het woningbouwprogramma volgens hen zou moeten worden aangepast naar 8 sociale huurwoningen en 7 woningen in de vrije sector.

Wij gaven aan -uitvoerig beargumenteerd- ons niet te kunnen vinden in deze voorgestelde wijziging en in plaats daarvan de door de gemeente gewenste 8 sociale huurwoningen graag te vervangen door 8 sociale koopwoningen. Dat sluit veel beter aan op de woonbehoefte in Geesteren én bij de wens, zowel van de grondeigenaar als van Geesterens Belang, om vooral te bouwen voor Geesterse jeugd.

Deze laatste uitvoerige toelichting dateert inmiddels ook alweer van bijna 2 maanden geleden. Wij wachten nog altijd op uw officiële en schriftelijke reactie op voorgenoemde 3 brieven. Bovenal wachten wij, en met name het dorp Geesteren, op een positief besluit om nu eindelijk te kunnen gaan bouwen!



Langer uitstel is niet uit te leggen in Geesteren. Ook is dit niet uit te leggen in tijden van woning schaarste en al helemaal niet in vergelijking met andere kernen in Berkelland. Immers, bouwen in Geesteren is niet zo vanzelfsprekend als in andere kleine kernen. Geen van die andere kernen heeft een industriecirkel pal over het dorp liggen; de locatie Florijn moet worden 'opgelost'. Dat is geen wens; dat is noodzaak.

Geen van die andere kleine kernen heeft ook al 15 jaar geen woningbouw. En dus ook al twee 'schoolgeneraties' lang geen huizen voor 'eigen starters'.

Pas wanneer het probleem van de industriecirkel is opgelost, kan er (ook andere) woningbouw plaatsvinden in Geesteren.

De Regionale Woonagenda lijkt nu hét obstakel te zijn. Dat hoeft helemaal niet.

- Een legitieme denkrichting is dat fase 1 feitelijk was goedgekeurd op 26 juli 2023 en dat er nu nog besloten moet worden over 15 additionele woningen in fase 2. Dat aantal ligt ver onder de 20 ... M.a.w. daar hoeft het college de Regionale Woonagenda helemaal niet te volgen!
- Los daarvan is de Regionale Woonagenda een regionaal uitgangspunt waarbij het expliciet niet verplicht is om op project niveau de programmering uit te voeren. M.a.w. u kunt daar eenvoudig zelfstandig van afwijken. Zeker wanneer daar meer dan voldoende aanleiding toe is. Immers Geesteren is geen 'standaard dossier': opheffing van de industriecirkel is noodzakelijk om überhaupt substantiële woningbouw in Geesteren mogelijk te maken. Precedent werking ligt dus ook niet op de loer.
- Het is ook niet zo dat er een slecht woonprogramma wordt voorgesteld. Integendeel! Het is een gevarieerd aanbod binnen de gestelde prijssegmenten, met als enig overgebleven discussiepunt 8 sociale koopwoningen versus 8 sociale huurwoningen in fase 2. En dat terwijl intussen in de hele regio duidelijk is dat er in de kleine kernen veel minder behoefte is aan sociale huurwoningen, maar juist aan goedkope koopwoningen.

Op 20 maart jl. hebben we een extra ingelaste informatieavond gehouden voor de inwoners van Geesteren over het verloop en de status van Plan Florijn. Hierin is door de aanwezigen o.a. een petitie opgezet en is aan de vier Geesterense raadsleden een oproep gedaan om zich maximaal in te zetten richting de gemeente voor doorgang van het woningbouwproject. We weten dat een gesprek hierover met de verantwoordelijk wethouder heeft plaatsgevonden.

Graag willen wij in overleg met u om een moment vóór 25 april af stemmen, wanneer de petitie met en namens de inwoners van Geesteren kan worden aangeboden.

Geachte college van Burgemeesters en Wethouders, woningbouw in Geesteren: het kan eenvoudig. Het kan relatief snel. Het kan nu. Door hoeveel hoepels moeten we nog springen om dit voor elkaar te krijgen? En hoe lang moeten we nog wachten op uw besluit?

We hopen van harte dat we uw officiële antwoord ook voor 25 april as. ontvangen hebben.

Vriendelijke groet,
namens het bestuur van Geesteren Belang,

Jolanda Luimes-Arentsen
voorzitter

Margon Müller,
secretaris