

BESTEMMINGSPLAN AANBOUWEN, UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

(gemeente Berkelland)

Gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan

Inlichtingen:
Gemeente Berkelland
Afdeling Technisch Ontwerp en Realisatie
0545-250320

Borculo, maart 2007

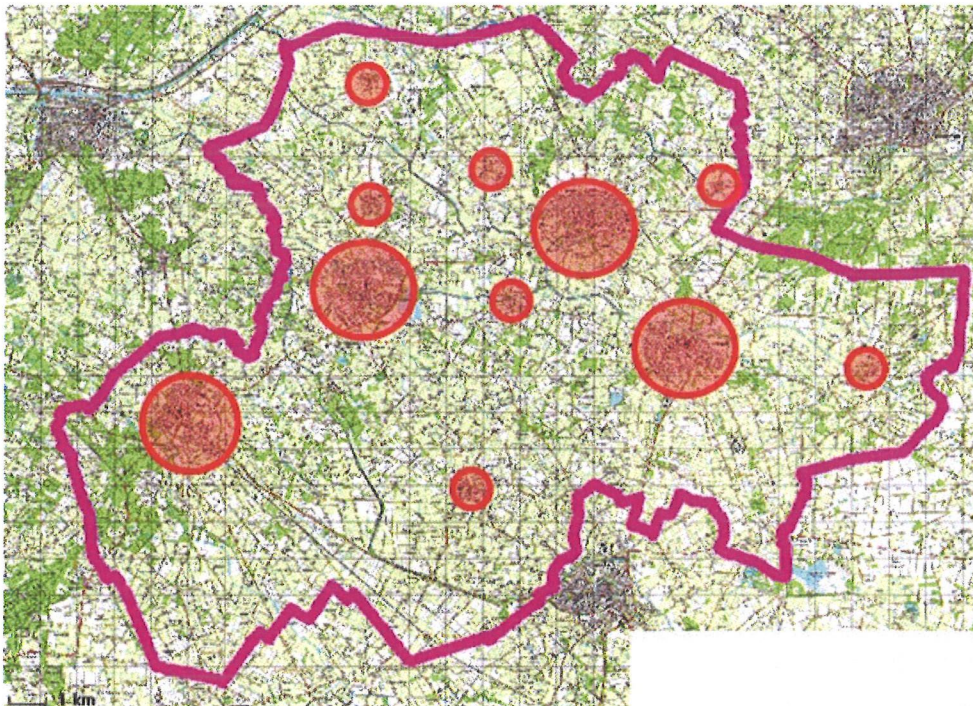
PLANTOELICHTING

Algemeen

Per 1 januari 2005 zijn de voormalige gemeenten Borculo, Ruurlo, Eibergen en Neede opgegaan in de nieuwgevormde gemeente Berkelland. Sindsdien is gebleken dat de geldende bestemmingsplannen onderlinge verschillen vertonen ten aanzien de bebouwingsmogelijkheden voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij woningen. Deze verscheidenheid is naar de burgers van Berkelland toe moeilijk uit te leggen, terwijl zij eveneens stagnerend werkt bij de afhandeling van bouwaanvragen die betrekking hebben op aan-, uit- en bijgebouwen. Tegen die achtergrond is er met name voor de woonkernen behoefte aan een uniforme regeling voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen die tevens aandacht besteedt aan overkappingen. Besloten is om met de totstandkoming daarvan niet te wachten op de in de komende jaren door te voeren actualisering van de geldende bestemmingsplannen, maar om via een 'tussenactie' op korte termijn in de geconstateerde behoefte te voorzien middels het voorliggende bestemmingsplan "Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen".

Het plan

Het voorliggende bestemmingsplan richt zich op de binnen de gemeente Berkelland gelegen woonkernen en is van toepassing op de plangebieden van de voor deze kernen geldende bestemmingsplannen. Het betreft hierbij de woonkernen Beltrum, Borculo, Eibergen, Geesteren, Gelselaar, Haarlo, Neede, Noordijk, Rekken, Rietmolen en Ruurlo, die alle zijn aangeduid op het onderstaande overzicht van het gemeentelijk grondgebied en de in de bijlage bij dit bestemmingsplan genoemde geldende bestemmingsplannen.



De woonkernen binnen de gemeente Berkelland

Streekplan Gelderland 2005

Volgens het op 29 juni 2005 vastgestelde streekplan Gelderland 2005 bevinden de binnen de gemeente Berkelland gelegen woonkernen zich buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur die is samengesteld uit het 'rode raamwerk' en het 'groenblauwe raamwerk'. Dit houdt in dat deze woonkernen behoren tot het multifunctioneel gebied waar het provinciaal planolo-

gisch beleid niet voorziet in expliciete sturing. Het streekplan bevat dan ook geen concrete uitspraken ten aanzien van de mogelijkheden tot het realiseren van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen woonkernen. Dit komt overigens ook tot uitdrukking in het gegeven dat Gedeputeerde Staten van Gelderland in overleg met de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening hebben toegestaan dat voor bouwprojecten die betrekking hebben op een woonfunctie binnen de woonkernen ('het stedelijk gebied') met toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling kan worden verleend van een geldend bestemmingsplan zonder dat zij daarin nog worden gekend.

Ruimtelijke aspecten

Voor het grondgebied van de op 1 januari 2005 ontstane gemeente Berkelland gelden de welstandsnota's zoals die in de voormalige gemeente Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo zijn vastgesteld. De vier welstandsnota's zijn tot stand gebracht in overleg met de welstandscommissie van het Gelders Genootschap en toegerust met zogenaamde 'loketcriteria' die kunnen worden gebruikt voor de beoordeling van eenvoudige bouwwerken aan de redelijke eisen van welstand.

Deze loketcriteria bij de welstandsnota's komen in grote lijnen met elkaar overeen maar vertonen op onderdelen toch kleine onderlinge verschillen. Verder is bij de toepassing van loketcriteria gebleken dat zij minder vaak kunnen worden gehanteerd dan op voorhand werd ingeschat. Dit heeft met zich meegebracht dat ondanks het werken met 'loketcriteria' ook veel eenvoudige bouwplannen in het kader van de welstandstoetsing moeten worden voorgelegd aan de rayonarchitect van het Gelders Genootschap. In dat verband wordt in overleg met het Gelders Genootschap gewerkt aan de formulering van nieuwe 'loketcriteria' die aansluiten bij de planologische regeling uit dit bestemmingsplan en in samenhang daarmee kunnen leiden tot een efficiënte afhandeling van bouwplannen. Deze aanpassing van de welstandsnota zal overigens via de volgens de Woningwet vereiste procedure zijn juridische verankering krijgen.

Gekozen is voor een generieke bestemmingsregeling voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. De bouwlocatie waarin bouwplannen worden gerealiseerd, zijn echter verschillend zodat altijd rekening moet worden gehouden met de specifieke omstandigheden van de betrokken bouwlocatie. Daartoe is in de bestemmingsplanvoorschriften de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmeting van een bouwwerk (artikel 3). Deze nadere eisen kunnen onder meer worden gebaseerd op de bedoelingen van het vigerende bestemmingsplan voor het betreffende gebied, een actuele ruimtelijke visie, een actueel beeldkwaliteitsplan, het beleid voor natuur en landschap of het cultuurhistorisch beleid. Ook het welstandsbeleid is gericht op een zorgvuldige inpassing van het bouwwerk in zijn omgeving in verband met de beleving vanaf het openbare gebied. Op basis daarvan kan het welstandsadvies ingaan op de situering en het uiterlijk van bouwwerken waarbij een relatie wordt gelegd met de op belendende percelen reeds aanwezige bebouwing, een aspect dat bijvoorbeeld nadrukkelijk aan de orde kan zijn bij bouwplannen die betrekking hebben op hoekpercelen. Verder kunnen cultuurhistorische waarden aan de orde kunnen zijn bij bouwplannen in de omgeving van een (archeologisch) monument of in een beschermd gebied, terwijl landschappelijke waarden kunnen spelen bij dorpsranden van met name de kleine kernen. Natuurwaarden kunnen tenslotte van belang zijn wanneer ecologische waarden moeten worden toegekend aan bijvoorbeeld slootkanten.

Water(toets)

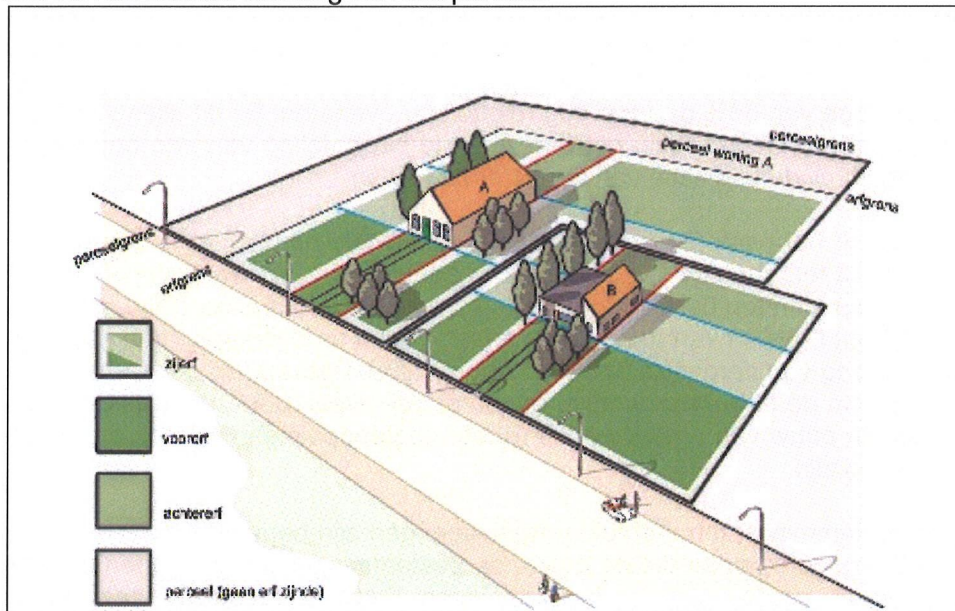
Ten aanzien van de wateraspecten is overleg gevoerd met het Waterschap Rijn en IJssel (WRIJ) aangezien de binnen de gemeente Berkelland gelegen woongebieden tot zijn werkgebied behoren. Naar aanleiding van het voorontwerp-bestemmingsplan heeft het Waterschap enige opmerkingen ingebracht die zijn samengevat en beoordeeld in de paragraaf 'Gevoerd vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Juridische aspecten

Het voorliggende bestemmingsplan kent geen plankaart omdat het niet voorziet in een aanpassing van de bestemming van gronden die zijn gelegen binnen de plangebieden van de betrokken bestemmingsplannen. Voor de toepasselijkheid van de planvoorschriften van dit bestemmingsplan blijven de plankaarten van de vigerende bestemmingsplannen dus maatgevend.

Bij de begripsbepalingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de definities uit de Woningwet en het daarop gebaseerde Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblbb). Dit geldt met name voor begrippen zoals 'voor erf', 'zij erf' en 'achter erf' waarbij echter moet worden opgemerkt dat voor de definitie van het begrip 'erf' een afwijkende beschrijving is opgenomen. Dit laatste is ingegeven door het in het bestemmingsplan gekozen uitgangspunt om alleen bebouwing door aan-, uit- en bijgebouwen toe te laten op het zij erf en het achter erf en om de omvang van de bebouwing te verbinden aan de oppervlakte van deze delen van het erf.

Voor de omschrijving van de begrippen die niet zijn gedefinieerd in het Bblbb is aansluiting gezocht bij de bewoordingen die zijn voortgekomen uit de jurisprudentie en bij de landelijk gehanteerde NIROV-publicaties. In dat verband wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan voor de toepassing van het begrip 'voorgevel' in situaties waarbij sprake is van een hoekperceel beoogt aan te sluiten bij de op dat punt aanwezige jurisprudentie die ook is aangehaald in de toelichting op het Bblbb (Staatsblad 2002, 410). Daarin is aangegeven dat voor het bepalen van de voorgevel primair moet worden afgegaan op de ligging van de voorgevelrooilijn volgens het bestemmingsplan of de bouwverordening en dat, wanneer die insteek geen duidelijkheid oplevert, de feitelijke situatie doorslaggevend is voor de vraag waar zich de voorgevel bevindt. Bij dit laatste wijst de toelichting op het Bblbb op aanknopingspunten uit de jurisprudentie voor het bepalen van de voorgevel op grond van de systematiek van de huisnummering, de zijde van het gebouw waar zich de voordeur, de hoofdingang of de brievenbus bevindt of de plaats van de hoofdontsluiting van het perceel.



Visualisering zij erf, voor erf, achter erf en perceel (afbeelding Ministerie VROM)

Ten aanzien van het begrip 'woning' verdient het opmerking dat het voorliggende bestemmingsplan niet van toepassing is op het realiseren van bouwwerken bij bedrijfswoningen of meergezinswoningen zoals onder meer appartementengebouwen en verzorgingshuizen. De voorschriften die volgens de reeds geldende bestemmingsplannen van toepassing zijn op dergelijke uit meerdere 'woningen' bestaande gebouwen zullen via dit plan dan ook niet wor-

den herzien. In de bebouwingsvoorschriften komt dit overigens tot uitdrukking doordat de bebouwingsmogelijkheden daarin worden gekoppeld aan het begrip 'woning'.

Het bestemmingsplan bevat geen gebruiksvoorschriften zodat de wijze waarop aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebruikt afhankelijk is van de gebruiksmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Dit houdt in dat het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik van (bouwwerken bij) woningen.

Bij de bebouwingsbepalingen is er vanuit gegaan dat aan-, uit- en bijgebouwen minstens 0,50 meter achter (het verlengde van) de voorgevel moeten blijven en dat overkappingen deze lijn met 0,50 meter mogen overschrijden. Hiermee wordt beoogd om te voorkomen dat bestaande voorgevelrooilijnen 'dichtslibben' door bouwwerken die tot aan (het verlengde van) de voorgevel reiken. Tegelijkertijd wordt enige ruimte geboden voor overschrijding van deze visueel belangrijke grens door bebouwing met een open karakter zoals een overkapping.

Bij dit alles is tegen de achtergrond van de regelgeving voor bouwvergunningvrije bouwwerken bepaald dat aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen tot op de grens met het naasten achtergelegen perceel mogen worden opgericht. Van een dergelijke situering van dit soort bebouwing kan immers ook sprake zijn bij de realisatie van bouwvergunningvrije bouwwerken waarbij een beoordeling aan het bestemmingsplan in het geheel niet aan de orde is. Het is dan ook niet zinvol, en in juridische zin wellicht ook niet eens verdedigbaar, dat in de bebouwingsvoorschriften bij dit bestemmingsplan voor de situering van bouwwerken strengere normen zouden worden gehanteerd dan de wettelijke criteria ten aanzien van bouwvergunningvrije bouwwerken.

Voor wat betreft de omvang van de toegestane bebouwing door aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen voorzien de bebouwingsvoorschriften in een oppervlakte van 100 m² en een bebouwingspercentage van ten hoogste 60% van het erf. Om te kunnen voldoen aan het bestemmingsplan, moeten bouwplannen aan deze twee normen voldoen. Dit impliceert dat de maximale bebouwingsoppervlakte van 100 m² niet kan worden benut indien een dergelijke bebouwingsoppervlakte zou leiden tot een bebouwingspercentage dat hoger zou zijn dan 60%. Tegelijkertijd is het uitgesloten dat op percelen met een grote omvang meer dan 100 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen kan worden gerealiseerd omdat het bebouwingspercentage van 60% daartoe nog ruimte zou overlaten. Bij dit alles voorkomt de dubbelbelasting dat gronden die zijn betrokken bij de beoordeling van een bouwplan ook kunnen worden ingezet bij de realisatie van een later bouwplan.

Overigens biedt het bestemmingsplan een mogelijkheid om op het voorerf een erker te bouwen die zich tot ten hoogste 1,50 meter voor de voorgevel uitstrekt. Vanwege de systematiek van de planvoorschriften heeft de omvang van een dergelijke erker geen invloed op de mogelijkheden tot het bouwen van aan-, uit en bijgebouwen en overkappingen bij de betrokken woning. De omvang van dergelijke bouwwerken is immers gekoppeld aan de omvang van het zij- en achtererf van de betrokken woning en wordt ook alleen daar mogelijk gemaakt. Overigens gelden voor de bouw van erkers wel de (goot)hoogtebepalingen die ook op andere uitbouwen van toepassing zijn.

De in het bestemmingsplan vermelde maatvoeringen zijn bepaald op basis van een inventarisatie van de mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen bieden voor het realiseren van aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen. Daarbij is geconcludeerd dat deze bestemmingsplannen over het algemeen uitgaan van een rechtstreeks toepasbare bijgebouwenoppervlakte van hooguit 60 m², een maat die door toepassing van binnenplanse vrijstellingen soms kan worden overschreden tot maximaal 80 m². Bij dit soort bouwwerken moet worden opgemerkt dat de van oudsher toegestane bijgebouwenoppervlakte ook betrekking heeft op kleine bijgebouwen die inmiddels bouwvergunningvrij zijn geworden en voor de bepaling van de bijgebouwenoppervlakte niet langer meetellen. Verder hanteren de geldende bestemmingsplannen voor het realiseren van aan- en uitbouwen van woningen veelal het systeem waarbij het hoofdgebouw tot een bepaalde diepte kan worden vergroot zonder daarbij een

maximale oppervlakte te noemen, terwijl vrijwel alle bestemmingsplannen de bouw van erkers toestaan tot 1,5 meter voor de voorgevel.

Wanneer de momenteel geldende bebouwingmogelijkheden voor aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen bij elkaar worden genomen, kan worden geconcludeerd dat de in het voorliggende bestemmingsplan verwerkte maximale maatvoeringen in de regel niet leiden tot een beperking van de bebouwingmogelijkheden waarin de geldende bestemmingsplannen voorzagen. Door daarbij tevens uit te gaan van een bebouwingspercentage van 60% wordt bovendien voorkomen dat het bestemmingsplan met name voor de kleine percelen in de praktijk geen bouwmogelijkheden biedt. Doordat het Bblbb voor bouwvergunningvrije bouwwerken immers een bebouwingspercentage hanteert van 50% van het zij- en achtererf, is het immers weinig zinvol om ook in een bestemmingsplan van dat bebouwingspercentage uit te gaan. Bij dit alles kan worden opgemerkt dat het bebouwingspercentage van 60% ook in enige geldende bestemmingsplannen reeds als toetsingsnorm geldt.

Economische uitvoerbaarheid

De financiële consequenties van het bestemmingsplan blijven beperkt tot de procedurekosten die gemoeid zijn met de wettelijke procedure.

Gevoerd vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is ter uitvoering van het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 toegezonden aan:

1. Gedeputeerde Staten van Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX te Arnhem;
2. VROM-Inspectie, Postbus 136, 6800 AC te Arnhem;
3. Waterschap Rijn & IJssel, Postbus 148, 7000 AC te Doetinchem.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn van de aangeschreven instanties reacties ingekomen die als bijlagen aan dit plan zijn toegevoegd. Daarbij hebben de provinciale diensten bij brief van 27 juni 2006 aangegeven dat het voorontwerp geldt als een plan van lokale aard en daarom geen advies van de provinciale diensten behoeft. Verder heeft de VROM-Inspectie in haar brief van 11 augustus 2006 meegedeeld dat ook de rijkdiensten geen opmerkingen plaatsen bij het voorontwerp-bestemmingsplan. De provinciale diensten en de VROM-Inspectie deelden volledigheidshalve mee dat het voorontwerp een basis kon zijn om met toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen van geldende bestemmingsplannen.

Het Waterschap Rijn en IJssel merkt in zijn brief van 5 juli 2006 op dat de afvoer van hemelwater van aan-, uit- en bijgebouwen dient te gebeuren volgens het principe vasthouden/bergen/afvoeren waarbij het hemelwater in eerste instantie dient te worden geïnfiltreerd of te worden afgevoerd naar een zaksloot en slechts in uitzonderingsgevallen mag worden afgevoerd naar de riolering. Naar aanleiding van deze opmerking merken wij op dat het niet altijd mogelijk is om bij de bouw van aan-, uit- en bijgebouwen volledig uit te gaan van het principe vasthouden/bergen/afvoeren omdat het bestemmingsplan van toepassing is op het bestaande bebouwde gebied en de bouwplannen waarop het op toeziet veelal betrekking hebben op de bestaande bebouwing. Niettemin zal bij de beoordeling van bouwplannen en de bij de informatieverstrekking voor aan-, uit- en bijgebouwen actief aandacht worden besteed aan de mogelijkheden tot infiltratie van hemelwater. Gelet hierop heeft de reactie van het waterschap niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vorbereidingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan is met ingang van 25 oktober 2006 overeenkomstig de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht vastgelegde uitgebreide

uniforme voorbereidingsprocedure gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een publicatie in het "Berkelbericht" (gemeentelijke katern bij het huis-aan-huis-blad "Achterhoek Nieuws") en de "Staatscourant" van 24 oktober 2006. Daarbij is aangegeven dat iedereen gedurende deze termijn schriftelijk een zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan naar voren kon brengen bij de gemeenteraad van Berkelland en dat mondelinge zienswijzen kunnen worden ingediend tijdens de vergadering van de hoorzittingscommissie van de gemeenteraad die op 15 november 2006 om 19.30 uur wordt gehouden in het gemeentehuis te Borculo.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend. Verder is tijdens de vergadering van de hoorzittingscommissie van 15 november 2006, waarvan het verslag als bijlage is toegevoegd aan dit plan, geen gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het indienen van een mondelinge zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan.