

Raadsvergadering : 31 mei 2005

Agenda nr. : 8.

De raad van de gemeente Berkelland;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2004" van de toenmalige gemeente Borculo met ingang van 14 oktober 2004 gedurende vier weken conform het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter inzage heeft gelegen;

dat dit bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de voorschriften, zodanig dat mogelijkheden voor woningsplitsing, de maximale inhoudsmaat van een burgerwoning, het bewonen van bijgebouwen en de maximale hoeveelheid bijgebouwen bij een burgerwoning worden verruimd;

dat binnen de termijn 1 reclamant een zienswijze heeft ingediend te weten: mevrouw H.G. van Wijk, Horstweg 22, 7274 GG Geesteren (Gld);

dat deze zienswijze tijdig is ingekomen en uit dien hoofde ontvankelijk is;

dat op 8 december 2004 gelegenheid is gegeven aan reclamant haar zienswijze mondeling toe te lichten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 mei 2005;

gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t ;

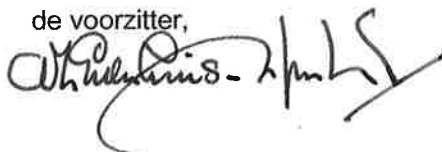
1. de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
2. de tenaamstelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2004" te wijzigen in "Buitengebied Borculo, herziening 2004";
3. het onder 2. genoemde bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende voorschriften met toelichting.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
31 mei 2005

de griffier,



de voorzitter,



Raadsvergadering : 31 mei 2005
 Agenda nr. : 8.
 (college) voorstelnr. : 12 / 15
 Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan buitengebied Borculo
 herziening 2004

Raadsvergadering d.d. 31 mei '05
 zitting hoofdelijke stemming
 met algemene stemmen
 stemmen voor, stemmen tegen
 aangenomen
 vastgesteld
 bevestigd
 college verleend
 in stukken punt
 mededelingen punt
 voorlegging aangenomen
 voor advies in handen B&W
 opmerkingen / toezeggingen

Borculo, 4 mei 2005

Geachte raad,

1. Relatie met programmabegroting

Ten aanzien van dit voorstel is er geen relatie met de programmabegroting. Het wordt aan u voorgelegd omdat het vaststellen van een bestemmingsplan een bevoegdheid is die overeenkomstig artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) aan de gemeenteraad is voorbehouden. De aard van deze wet verzet zich tegen delegatie van deze bevoegdheid aan ons college.

2. Samenvatting

Ten aanzien van een verruiming van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" van de toenmalige gemeente Borculo stellen wij u voor de voor u in de raadsportefeuille ter inzage gelegde herziening van dit bestemmingsplan, genaamd "Buitengebied Borculo, herziening 2004" vast te stellen.

3. Argumentatie

Voorgeschiedenis

De voormalige gemeente Borculo heeft in april 2004 besloten om een herziening op te stellen van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening". Hiermee werd ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen binnen het buitengebied. Betreffende ontwikkelingen worden nader beschreven in de inleiding van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan.

Met ingang van 14 oktober 2004 heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Betreffende herziening bewerkstelligt een algemene wijziging van de voorschriften, waarbij het de volgende aanpassingen betreft;

- vergroten van de maximale inhoud van burgerwoningen van 500 m³ naar 750 m³;

- vergoten van de hoeveelheid bijgebouwen bij woningen van 50 m² naar een gestaffelde regeling (75m²-125 m²-175 m²), waarbij de hoeveelheid bijgebouwen afhankelijk is van de massa (bouwwolume) van de woning. Hiernaast de mogelijkheid bieden om bij sloop 50% terug te bouwen (1 m² nieuw voor 2 m² sloop) tot een maximum van 200 m². In het vigerende plan mag bij sloop van alle bijgebouwen nu nog maximaal 100 m² nieuw terug gebouwd worden;
- vereenvoudigen van de mogelijkheid voor woningsplitsing, waarbij de eis van cultuurhistorische waarde komt te vervallen;
- vereenvoudiging, via vrijstelling, om het mogelijk te maken een bestaand bijgebouw om te vormen tot (aanleun)woning.

Inspraak

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft 1 persoon een schriftelijke zienswijze ingediend, te weten: mevrouw H.G. van Wijk wonende aan de Horstweg 22 te Geesteren (Gld).

De zienswijze is tijdig ingekomen en uit dien hoofde ontvankelijk gelet op de artikelen 6:5, 6:6 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht.

Betrokkene is conform artikel 23 WRO in de gelegenheid gesteld haar zienswijze mondeling toe te lichten op 8 december 2004. Reclamant heeft hier vervolgens ook gebruik van gemaakt. Een verslag hiervan, evenals de uit deze hoorzitting voortvloeiende brief van het toenmalige college van Borculo liggen voor u in de raadsportefeuille ter inzage.

Zoals ook uit het verslag van de hoorzitting blijkt betrof de zienswijze van betrokkene met name een tweetal bezwaren:

1. Ongerustheid dat het buitengebied volgebouwd wordt waardoor het landelijke karakter wordt ondermijnd;
2. Angst dat mogelijkheden worden geboden voor de (ver)bouw van een schuur tot woning op percelen waar dat niet gewenst is.

Reactie/afweging op 1:

Reeds ingezette maatschappelijke ontwikkelingen, waarbij juist het behoud van het landelijke gebied voorop staat, verantwoorden een dergelijke herziening. Er worden geen extra bouwmogelijkheden gegeven, slechts een verruiming van de voorschriften. Het wordt nu mogelijk om karakteristieke, vaak grote, panden te behouden. Hiernaast wordt meer ruimte geboden aan particulieren die hobbymatig het buitengebied onderhouden waarvoor vaak extra bergingsruimte noodzakelijk is. Het verruimen van de (in)woonfunctie is mede ontstaan uit de vraag om schuren, soms zeer karakteristiek voor het landschap, om te bouwen tot woning. Veelal om hier naaste familie in te kunnen huisvesten. Dergelijke schuren kunnen zo behouden blijven in het landschappelijke beeld.

Reactie/afweging op 2:

Zoals onder 1 al is aangegeven, ontstaan er door deze herziening geen extra bouwmogelijkheden voor de bouw van woningen op agrarische bouwpercelen. Indien men een schuur wil omvormen tot woning kan dit alleen door middel van een vrijstelling. In onze overweging zullen wij de in het plan beschreven randvoorwaarden meenemen. Hiernaast zullen de (bouw)plannen, zoals gebruikelijk, getoetst worden aan bouwtechnische eisen, het bouwbesluit en de algemene eisen van welstand. Hiermee wordt voldoende ondervangen dat niet het gehele buitengebied binnen korte tijd volgebouwd zal worden.

Gewijzigde omstandigheden

Inmiddels is het Ontwerp-Streekplan Gelderland 2005 door Gedeputeerde Staten vastgesteld, d.d. 14 december 2004, en hierin wordt eveneens ingespeeld op de destijds door Borculo ingeslagen weg. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt in de toelichting op diverse plaatsen verwezen naar het in voorbereiding zijnde streekplan. Betreffende teksten zijn, ten aanzien van de vaststelling door de gemeenteraad, geactualiseerd. Hetzelfde geldt voor de heringedeelde gemeente Borculo. Ook dit gegeven is, met name in de toelichting, geactualiseerd.

Voor het buitengebied van de gemeente Berkelland vigeren op dit moment 4 (grotere) bestemmingsplannen. Het opstellen van één nieuw integraal plan vergt erg veel tijd en geld. Één herziening voor alle vier de plannen is dan ook praktisch gezien niet mogelijk aangezien er verschillende methodieken zijn toegepast.

De herziening voor het buitengebied Borculo is vrijwel aan het eind van de procedure, waarbij "slechts" de vaststelling door de gemeenteraad en de goedkeuring door de provincie noodzakelijk is. De formele inspraakprocedure is vrijwel afgerond. Uiteraard zijn hierbij ook verwachtingen gewekt. Dit, met name richting inwoners die plannen hebben welke inspelen op de aanpassingen c.q. verruiming die met deze herziening worden bewerkstelligd.

Tijdens de voorbereidingen zijn er contacten geweest met de toenmalige fusiepartners. Hieruit bleek destijds al dat ook in Eibergen gewerkt werd aan een herziening van het buitengebied. Doordat ook dit door adviesbureau SAB uit Arnhem werd voorbereid, evenals het onderhavige plan, zijn deze plannen al enigszins op elkaar afgestemd. De verwachting is dat de herziening van het buitengebied van Eibergen binnen korte tijd de inspraakprocedure zal in gaan, uiteraard afgestemd op deze herziening. Het bestemmingsplan buitengebied van Ruurlo (vastgesteld en goedgekeurd in 1996) was destijds al dusdanig vooruitstrevend dat een herziening van dit plan op dit moment niet direct noodzakelijk is. Hierbij geeft dit plan momenteel weinig problemen in de uitvoering. Het bestemmingsplan voor het buitengebied van Neede is echter al wel enige jaren ouder. De "Herziening 1987" geeft een laatste integrale herziening van het Needse buitengebied. De basis is echter nog steeds het plan van 1974. Overwogen kan worden om hiervoor, gelijk met Borculo en Eibergen, een herziening op te stellen. De vraag is echter of dit op een dergelijk eenvoudige manier verwezenlijkt kan worden. Een vooronderzoek is hierbij zeker gewenst.

Samenvattend is het op dit moment niet zinvol om een herziening van het totale buitengebied van de gemeente Berkelland te bewerkstelligen. Het "bevrozen" van de lopende procedures is, in alle redelijkheid en billijkheid, niet (meer) mogelijk, aangezien er verwachtingen zijn gewekt bij potentiële (ver)bouwers.

4. Financiële consequenties / dekking

Aan betreffende herziening zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden. Derhalve is het niet noodzakelijk hiervoor enige dekking aan te geven.



De Raad van de gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA BORCULO

6 september 2005 - nr. RE2005.34936

Bestemmingsplan Buitengebied Borculo,
herziening 2004

Brief d.d. 21 juni 2005
van burgemeester en wethouders

Besluit van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot de goedkeuring van vorenvermeld bestemmingsplan.

PLANBESCHRIJVING

De voorliggende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Borculo betreft een thematische actualisering van de voorschriften die zich beperkt tot het grondgebied van de voormalige gemeente Borculo, thans met Ruurlo, Eibergen en Neede deel uitmakend van de gemeente Berkelland. De herziening heeft betrekking op de inhoudsmaat van burgerwoningen, de oppervlaktemaat en saneringregeling van bijgebouwen, verruiming van de bestaande woningsplitsingsmogelijkheden en het wonen in bijgebouwen.

PROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 31 mei 2005 van de Raad van de gemeente Berkelland.

Het plan heeft na de vaststelling gedurende vier weken ter inzage gelegen met ingang van 22 juni 2005.

Het bestemmingsplan is ter goedkeuring door burgemeester en wethouders verzonden op 21 juni 2005.

Er zijn geen bedenkingen bij ons college ingediend.

De Subcommissie Vastgestelde Plannen van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving is gehoord.

PLANBEOORDELING

Algemeen

De voorliggende herziening van het buitengebiedplan van Borculo anticipeert op het komende beleid voor functieverandering en verruiming van bouwmogelijkheden en is uitsluitend gericht op het Borculose deel van het buitengebied van de gemeente Berkelland. Concreet gaat het om verruiming van maten van de inhoud van burgerwoningen, de oppervlakte van bijgebouwen, inclusief een bijbehorende saneringsregeling, verruiming van de bestaande mogelijkheden tot woningsplitsing en het wonen in bijgebouwen.

Toetsing aan Streekplan Gelderland 1996

Zolang het op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgestelde Streekplan Gelderland 2005 nog niet van kracht is, dienen wij het bestemmingsplan te beoordelen aan de hand van het thans vigerende beleid zoals vastgelegd in het Streekplan Gelderland 1996.

Wij constateren, dat een aantal uitgangspunten van het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming, in ieder geval niet strijdig, zijn met het streekplan. Hiertoe behoren de onderdelen inhoudsmaat burgerwoningen (standaardmaat 750 m³), de oppervlaktematen van bijgebouwen met een bijbehorende saneringsregeling en de splitsingsregeling voor woningen in het buitengebied.

Het onderdeel "wonen in bijgebouwen" achten wij strijdig met het vigerende streekplan. Een nieuwe woonfunctie in het kader van functieverandering is in het Streekplan Gelderland 1996 immers voorbehouden aan een voormalig hoofdbedrijfsgebouw, zijnde de voormalige agrarische bedrijfswoning. De in het bestemmingsplan opgenomen vrijstelling laat onder voorwaarden het gebruik van een bijgebouw tot woning toe (de zgn. "aanleunfunctie"). Deze vrijstelling heeft betrekking op alle relevante bestemmingen in het buitengebied van de voormalige gemeente Borculo waarbinnen reeds woningen zijn toegestaan. Daaronder vallen de bestemmingen "agrarisch gebied", "agrarisch gebied met landschapswaarden", "agrarisch kernrandgebied", "terrein voor verblijfs- en dagrecreatie", "woondoeleinden", "bedrijfsbebouwing" en "bijzondere bebouwing".

Voorts dienen wij ons af te vragen of er bijzondere omstandigheden in het geding zijn die aanleiding zouden kunnen zijn om van het geldende beleid af te wijken. Hiervan zou bijvoorbeeld sprake kunnen zijn indien het bestemmingsplan overeenstemt met het nieuwe streekplanbeleid. Wij zijn evenwel van oordeel, dat de algemene vrijstelling "wonen in bijgebouwen" niet in overeenstemming is met het nieuwe streekplan. Daarin wordt immers gevraagd om functieverandering naar nieuwe wooneenheden te effectueren door een bestemmingsplanwijziging van het gehele bouwperceel en verkleining van het bouwvlak. Daarnaast dient overtollige bebouwing te worden gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen. Bij functieverandering naar wonen wordt zelfs gesproken over een reductie per bestemmingswijziging van ten minste 50% van de bebouwing, d.w.z. alle opstallen exclusief de bedrijfswoning. De strekking van dit nieuwe beleid is dan ook, dat bij toename van het aantal wooneenheden telkens een afweging wordt gemaakt, rekening houdend met de algemene voorwaarden voor functieverandering. Daarbij is de omgevingswinst van belang bijv. door middel van sloop of een andere inspanning ten behoeve van het omliggende buitengebied. Eventuele verdere verevening speelt eerst in de toekomst nadat daarover in regionaal verband invulling is gegeven.

Gelet op de strijdigheid van het onderdeel wonen in bijgebouwen met het vigerende Streekplan Gelderland 1996 kunnen wij het betreffende artikel 8, onder 8.2, van de bestemmingsplanvoorschriften niet goedkeuren.

ADVISERING

Wij hebben overeenkomstig het bepaalde in artikel 28, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de Subcommissie Vastgestelde Plannen van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving gehoord.

OVERLEG

Ter voldoening aan artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht is de gemeenteraad gelegenheid tot overleg geboden. Namens de gemeenteraad hebben Burgemeester en Wethouders per e-mail laten weten - hoewel zij het niet goedkeuren van een onderdeel van het plan betreuren - dat zij kunnen instemmen met het concept-besluit.

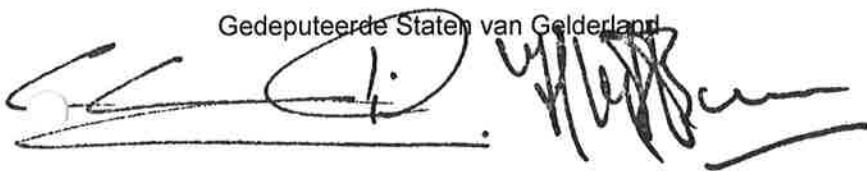
BESLUIT

Wij hebben - gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende - goedkeuring onthouden aan het volgende onderdeel van de voorschriften:

- artikel 8, onder 8.2;

en het bestemmingsplan voor het overige goedgekeurd.

Gedeputeerde Staten van Gelderland



Commissaris ^{H 438-10}
van de Koningin

secretaris

bijlagen

coll. je/ms
code: RO_24093.doc / TW