



PROVINCIE GELDERLAND

ONDERWERP:

Bestemmingsplan "Geesteren" gemeente Borculo.

BIJLAGEN:

DATUM EN NUMMER:

3 april 1974
nr 9828/758-3306.

VERZONDEN:

- 8 APR. 1974

Wij doen u hierbij toekomen onze beslissing betreffende het bestemmingsplan "Geesteren" van uw gemeente.

Wij willen daaromtrent echter nog het navolgende opmerken.

Het plan.

Blijkens de exploitatie-opzet voor de "aaneengesloten nieuw te bouwen" woningen is de capaciteit van het plandeel ten zuiden van de Brinkweg-Zonnekamp reeds 50 woningen, terwijl elders in het dorp (o.m. ten noorden van de Meiweg) ook nog capaciteit aanwezig is. Bij realisering van het onderhavige plan zal het aantal woningen in het dorp met ongeveer 50% worden vergroot. In de exploitatie-opzet wordt voorts nog gerekend met realisering op korte termijn na verwerving. Een duidelijke fasering in het plan komt ons dan ook ten zeerste gewenst voor, ook nu aan een deel van het plan goedkeuring is onthouden.

Exploitatie.

De berekening moet als te globaal worden aangemerkt. Onder meer is de exploitatieduur niet vermeld en ontbreken een verwervingslijst van de gronden en de specificatie van de kosten van bouwrijp maken. Gezien het over de verwervingskosten berekende renteverlies van 2 jaar, zou de exploitatieduur van het plan 4 jaar zijn. Met inbegrip van gebied II en III zou de plancapaciteit bestaan uit 50 woningen, hetgeen per jaar neerkomt op circa 12 woningen.

*
Aan het college van Burgemeester en Wethouders van Borculo.

*

2e weth.	acc.
weth. l. b.	bespr.
burgem.	acc.
secr.	bespr.
beslissing	acc.
B. en W. d.d.	bespr.

*Plan bespr. van belang is
hennis status en goed leuning
pub licum.*

17 APR. 1974

Raad in formules en publiceren

Raad 25 april 1974

Het Huis der Provincie, Markt 11 te Arnhem, is geopend van 8.15-12.30 en 13.30-17.15 uur
Telefoon (085) 45 74 11* - Postrekening der Provincie 86 97 62

Dit bebouwingstempo is voor het dorp Geesteren zeker te hoog. Het renteverlies van 2 jaar over de verwervingskosten zou dan ook wel eens te laag kunnen blijken.

Voorts achten wij het niet ondenkbaar dat wanneer bijvoorbeeld de verwerving van het agrarisch bedrijf in het kader van de ruilverkaveling niet doorgaat een afzonderlijke berekening voor gebied III tot onaanvaardbare grondprijzen zal leiden. Het inmiddels bij ons college ter goedkeuring ingekomen raadsbesluit van 7 maart 1974 tot aankoop van onder meer 2916 m2 grond en opstallen van G.Bargeman heeft voorts aangetoond, dat de bij het plan behorende exploitatie-opzet voor gebied II geenszins op de werkelijkheid is afgestemd, waardoor de totale economische uitvoerbaarheid van de gebieden II en III afzonderlijk en gezamenlijk ten zeerste in twijfel dient te worden getrokken.

Voorts willen wij u erop wijzen dat ook voor het goedgekeurde plandeel een duidelijke fasering niet kan worden gemist.

Voorschriften:


Artikel 7, lid 3c: Ten aanzien van de vrijstelling voor vrijstaande of aangebouwde praktijkruimten dient de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren bij burgemeester en wethouders te worden opengesteld.

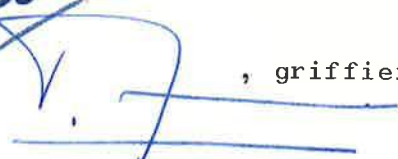
Artikel 9: De bouw van een tweede dienstwoning bij een bedrijf dient niet afhankelijk te worden gesteld van de wenselijkheid voor het bedrijf, doch van de bedrijfstechnische noodzaak. Voorts dienen in dit artikel eisen te worden gesteld m.b.t. het open erf, dat vrij van bebouwing dient te blijven.

Artikel 15: Een uitbreiding met 25% moet voor een woongebied al bedenkelijk ruim worden genoemd. Een uitbreiding met 50% zoals bedoeld in artikellid 5, vergt zeker een juiste belangenafweging en een minimale toepassing zo in de praktijk voor toepassing al de mogelijkheid aanwezig mocht blijken.

Wij verzoeken u bij de eerstvolgende planwijziging mede met het vorenstaande rekening te houden.

Gedeputeerde Staten
van Gelderland,

 , voorzitter.

 , griffier.



PROVINCIE GELDERLAND

ONDERWERP:

Bestemmingsplan "Geesteren" gemeente Borculo.

BIJLAGEN:

DATUM EN NUMMER:

3 april 1974
nr 9828/758-3306.

VERZONDEN:

- 8 APR. 1974

GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND,

Voorgenomen het door de Raad van de gemeente Borculo bij zijn besluit van 22 februari 1973 vastgestelde bestemmingsplan "Geesteren", door Burgemeester en Wethouders van Borculo ter goedkeuring ingezonden bij brief van 2 juli 1973, ter Provinciale Griffie ontvangen op 10 juli 1973;

Gezien het advies van de Subcommissie van de Provinciale Planologische Commissie van Gelderland voor de vastgestelde bestemmingsplannen;

Gelet op de bepalingen van de Wet op de ruimtelijke ordening alsmede op hun besluit van 28 december 1973, nr 9828/818-3318, tot verdaging van de beslissing met 3 maanden;

Overwegende ten aanzien van het plan:

dat dit plan een algehele herziening beoogt van het geldende bestemmingsplan voor het dorp Geesteren;

dat daarbij rekening wordt gehouden met de beslissing van hun college d.d. 30 augustus 1971, nr 4770/535-3314, waarbij goedkeuring werd onthouden aan het door de Raad van Borculo bij besluit van 25 juni 1970 vastgestelde bestemmingsplan "Geesteren";

dat aan voornoemd bestemmingsplan geen goedkeuring kon worden gegeven omdat uitbreiding van dit dorp in noordoostelijke richting stedenbouwkundig onjuist werd geacht en de capaciteit, gezien de beperkte verzorgende functie van Geesteren, onaanvaardbaar groot voorkwam;

* dat het thans voorliggende plan onder meer een uitbreiding van geringere omvang in zuidoostelijke richting beoogt;

*

- dat -

dat deze uitbreiding tezamen met de in het geldende plan nog aanwezige capaciteit duidelijk te ruim is te achten, zeker wanneer zoals de exploitatie-opzet suggereert, de realisering plaats kan vinden binnen korte tijd na grondverwerving;

dat een duidelijke fasering in het plan dan ook node wordt gemist;

dat immers realisering van de bij het voorliggende plan toegevoegde capaciteit voor het dorp Geesteren tezamen met de overige krachtens geldende plannen nog aanwezige capaciteit - mede in aanmerking nemende dat ten aanzien van de uitvoering geen juridische fasering geldt - kan leiden tot een toename van het aantal woningen met nagenoeg 50 procent in kort tijdsbestek;

dat de planologische noodzaak of wenselijkheid van een dergelijke groei geenszins is aangetoond en gelet op de beperkte functie van Geesteren, mede in verband met de geringe afstand tot de kern Borculo, duidelijk in strijd is te achten met de huidige inzichten ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen voor de kleine kernen;

dat de bij het plan behorende exploitatie-opzet voor het gebied gelegen tussen de Molenweg, Brinkweg en Morsweg en het besluit van de Raad van Borculo d.d. 7 maart 1974 tot aankoop van een deel van voornoemde gronden niet aantonen, dat realisering van dit plandeel economisch verantwoord moet worden geacht doch meer erop wijzen, dat realisering economisch niet uitvoerbaar is;

dat aan meergenoemd plandeel, zoals op de plankaart met rode omlijning is aangegeven, dan ook goedkeuring dient te worden onthouden omdat de economische uitvoerbaarheid daarvan niet is aangetoond en omdat de totaal beschikbare woningcapaciteit niet in de juiste verhouding staat tot de planologische functie van de kern Geesteren temeer nu een juridische fasering ontbreekt;

dat tegen het plan en de voorschriften voor het overige geen zodanige bedenkingen bestaan dat deze zouden moeten leiden tot onthouding van goedkeuring;

HEBBEN BESLOTEN:

- I. goedkeuring te onthouden aan het plandeel omsloten door de Molenweg, Brinkweg en Morsweg, zoals op de kaart in rode omlijning is aangegeven;
- II. Het bestemmingsplan "Geesteren" en de daarvan deel uitmakende voorschriften voor het overige goed te keuren.

Afschrift aan:

- het college van Burgemeester en Wethouders van Borculo
- in drievoud - onder bijvoeging van een gewaarmerkte plankkaart, verklaring en profielenkaart en een gewaarmerkt exemplaar van de voorschriften.

Gedeputeerde Staten voornoemd.
Overeenkomstig de geparafeerde minute,
De Griffier der Staten,

