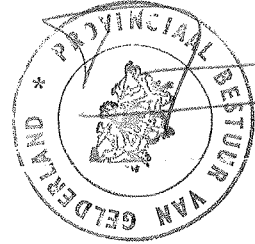
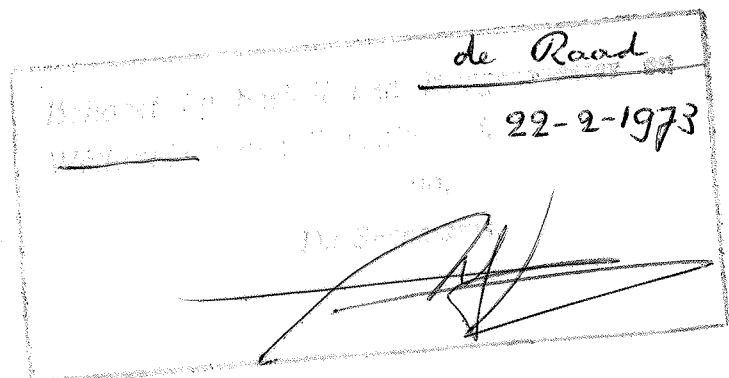


Krachtens artikel 28 van de Wet op de
Ruimtelijke Ordening goedgekeurd bij
besluit van
Gedeputeerde Staten van Gelderland
d.d. 03 april 1974, nr 9828/758-3306,
Mij bekend,
De griffier der staten,



**gemeente
BORCULO**

**bestemmingsplan
GEESTEREN**



gdb

400079

GEMEENTE BORCULO

Bestemmingsplan "GEESTEREN"

- Toelichting
- Voorschriften en Regelen
- Plankaart
- Verklaring

Arnhem, december 1972.

Stedebouwkundig Adviesbureau

Ir. P.A. Leupen, Ir. F.E. Wilmer, C. Dekker h.b.o.,
Ir. R. Maier, H. Reuser, Drs. O.J. Smits.

TOELICHTING

deel uitmakend van het bestemmingsplan "GEESTEREN"

Gemeente BORCULO.

1. Algemeen.

Het voorgaande door de Raad bij Besluit van 25 juni 1970 vastgestelde bestemmingsplan voor Geesteren is door Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland bij Besluit van 30 augustus 1971 nr. 4770/535-3314 niet goedgekeurd.

De redenen van de onthouding van goedkeuring waren o. a. :

- a. dat de plancapaciteit te groot werd geacht;
- b. dat een uitbreiding naar het noorden gezien de bijzonder karakteristieke ligging van de kerk in de agrarische omgeving naar oordeel van Gedeputeerde Staten onjuist is;
- c. dat bij het plan in de toelichting niet de uitkomsten van een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid waren opgenomen.

In de begeleidende brief hebben Gedeputeerde Staten de aanbeveling gedaan het bestemmingsplan na overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg "te ontwerpen". Gedeputeerde Staten deelden verder in hun brief mede dat het hun bekend is dat de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, vanwege de bijzondere karakteristieke ligging van de kerk in de agrarische omgeving - gezien vanuit het noord-oosten -, voorbereidingen treft juist dit deel van Geesteren als een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 20 van de monumentenwet te doen aanwijzen.

Het thans voorliggende ontwerp-bestemmingsplan Geesteren is plaatselijk gezien en besproken met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. De Rijksdienst had tegen de opzet van dit bestemmingsplan geen bezwaren. Daarna is dit ontwerp voorgelegd aan de Prov. Planologische Dienst, die zich voorshands eveneens met het ontwerp kon verenigen.

Dit bestemmingsplan is erop gericht een uitbreidingsmogelijkheid voor Geesteren te geven, waarbij de huidige karakteristiek van dit dorpje geen schade wordt toegebracht.

Daarom is thans afgezien van het bestemmen voor bebouwing aan de noordzijde van het dorpje, hoewel het denkbaar is ook daar op voorzichtige wijze een geringe bouwmogelijkheid te geven.

Buiten de reeds in het vigerende bestemmingsplan opgenomen en reeds gedeeltelijk gerealiseerde bebouwing zijn voornamelijk aan de zuid-oostzijde van het dorpje aan de zuidkant van de Zonnekamp enige verdere uitbreidingsmogelijkheden gegeven. Het bestemde terrein is wat lager gelegen, zodat hiermede met de vormgeving in het ontwerpplan rekening is gehouden.

De totale capaciteit van dit bestemmingsplan bedraagt maximaal 45 woningen. Gezien het feit dat in een agrarisch dorp als Geesteren de grondverwerving moeilijk is en met voorzichtigheid zal plaatsvinden, lijkt het aanvaardbaar daarvoor enige speling in te bouwen en het bestemmingsplan niet te krap te kiezen. Aangezien er in het reeds in procedure zijnde bestemmingsplan voor het Buitengebied rekening was gehouden met de omvang van het door Gedeputeerde Staten niet goedgekeurde bestemmingsplan, blijft er bij dit verkleinde bestemmingsplan een gedeelte agrarisch gebied over dat niet in het bestemmingsplan voor het buitengebied is opgenomen.

Daarom is in dit bestemmingsplan voor Geesteren het hiervoor bedoelde gebied met een agrarische bestemming opgenomen.

2. Economische uitvoerbaarheid.

Ingevolge artikel 7 lid 3 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is voor het onderhavige plan een onderzoek ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid.

Daar het plan in hoofdzaak een aanpassing aan de bestaande situatie betreft, is slechts een exploitatie-berekening opgesteld voor de aaneengesloten nieuw te bouwen woningen (zie bijlage).

Bij bouw van incidentele woningen door middel van particuliere exploitatie is de gemeente voornemens via de geldende exploitatie-verordening kosten te verhalen.