

**Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan
“Borculo, Woongebieden 2011”**

September 2012

Zienswijzennota

**Ontwerpbestemmingsplan
Borculo, Woongebieden 2011**

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Overzicht indieners zienswijzen
3. Algemene aspecten zienswijzen
4. Individuele zienswijzen en beoordeling
5. Ambtshalve wijzigingen

Inleiding

Ontwerpbestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011”

Het ontwerpbestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011” heeft van 21 september 2011 tot en met 1 november 2011 ter inzage gelegen. In die periode zijn 5 schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de indieners van zienswijzen, de inhoud van de zienswijzen, de beoordeling ervan en de eventueel daaruit voortvloeiende wijzigingen.

Tegen dit ontwerpplan konden gedurende de bovengenoemde periode van zes weken zienswijzen worden ingediend. De zienswijzen worden in deze nota beoordeeld. Nu stellen wij de gemeenteraad voor het bestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011” gewijzigd vast te stellen. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage met een beroepsmogelijkheid bij de Raad van State in Den Haag. In deze zienswijzennota wordt aangegeven wat er wordt gewijzigd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Overzicht indieners zienswijze

De terinzagetermijn was van 21 september 2011 tot en met 1 november 2011. Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en vanuit die optiek ontvankelijk. De indieners zijn:

Nr.	Naam	Adres	Plaats
1.	Waterschap Rijn en IJssel (ingekomen 11 oktober 2011)	Postbus 148	7000 AC Doetinchem
2.	Familie Brinkman – Brummelhuis (ingekomen 12 oktober 2011)	Hogenweerd 16	7271 ZL Borculo
3.	Mr. A.P.J. Blokland (namens Van Grootheest Projecten BV te Ede, ingekomen per fax op 1 november 2011 en per brief op 2 november 2011)	Postbus 8209	6710 AE Ede
4.	Roelofs Planontwikkeling BV (ingekomen 1 november 2011)	Postbus 22	7683 ZG Den Ham
5.	Fam. Beerten (ingekomen 14 oktober 2011)	Grolsesteeg 16	7271 RV Borculo

Algemene aspecten zienswijzen

Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen en vanuit dat oogpunt ontvankelijk. Vier van de vijf zienswijzen zijn nieuw en hebben niet gereageerd bij het voorontwerpbestemmingsplan. Indiener 1 heeft wel tegen het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd. De punten van indiener 1 tegen het ontwerpbestemmingsplan verschillen inhoudelijk niet van het voorontwerpbestemmingsplan, maar zijn toen niet correct overgenomen. Dat wordt nu hersteld.

Individuele zienswijzen en beoordeling

Overzicht indieners zienswijze

Indiener 1:

- a. Indiener merkt op, dat naar aanleiding van het wateradvies van 13 mei 2011 geen gehoor gegeven is aan het verzoek om gemalen en persleidingen in het bestemmingsplan op te nemen. Indiener is bezig met de uitvoering van een aantal plannen in relatie tot het sluiten van de zuivering Borculo. De zuivering Haarlo wordt daardoor uitgebreid en er komt een persleiding van Borculo naar Haarlo;
- b. Voorts komt er een persleiding van Borculo naar Lochem en Zutphen voor de opvang van afvalwater van Friesland Campina Domo. Indiener vindt het wenselijk en noodzakelijk om de gemalen en persleidingen in het bestemmingsplan op te nemen. Nieuwe bebouwing op die gronden moet in principe niet mogelijk zijn;
- c. Voorts is verzocht om een omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) om de leidingstrook te vrijwaren voor andere werkzaamheden dan bouwen. De gegevens zijn digitaal aangeleverd, maar niet correct verwerkt. Indiener verzoekt het bestemmingsplan conform het wateradvies aan te passen.

Reactie gemeente:

Indiener heeft gereageerd tegen het voorontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze is ten onrechte geadresseerd aan het college van burgemeester en wethouders in plaats van de gemeenteraad. Het college zorgt voor doorzending aan het bevoegd orgaan de gemeenteraad.

A t/m c. Bij het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven, dat de wens van indiener om de persleidingen en gemalen in het bestemmingsplan op te nemen wordt gehonoreerd. De exacte ligging van de leidingen bleek niet correct te zijn aangegeven. Dit is nu hersteld. Voor de persleidingen binnen het bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011 wordt de bestemming Leiding – Riool opgenomen met een stelsel van omgevingsvergunningen. Voor de pompgemalen was al de bestemming “Bedrijf – Nutsvoorziening” opgenomen.

Conclusie: *De zienswijze is gegrond en geeft reden het plan aan te passen door correcte weergave van persleidingen met gemalen en toevoeging van een nieuw artikel “Leiding – Riool”.*

Indiener 2:

1. Voor de gronden ten (zuid)oosten van Elbrinksvonder en ten oosten van De Heure gelegen in het buitengebied is in het ontwerpbestemmingsplan de algemene bestemming “Groen” opgenomen. Die bestemming doet geen recht aan de huidige landschappelijke, natuur- en ecologische waarden van dit natuurontwikkelingsgebied aan de rand van het Elbrink. Hoofdfunctie van het gebied is natuurontwikkeling en natuurbehoud. Andere functies behoren daaraan ondergeschikt te zijn;
2. Voor structureel groen in de woongebieden is de bestemming “Groen” passend en in overeenstemming met het gebruik. Het verdient aanbeveling in de begripsbepaling op te nemen wat moet worden verstaan onder verblijfsgebied binnen de bestemming “Groen”;
3. het natuurontwikkelingsgebied Elbrink II en als overgangszone naar het buitengebied bevat bijzonder waardevolle landschapselementen. Behoud, bescherming en versterking van natuurlijke, landschappelijke en ecologische waarden moeten voorop staan. De bestemmingsregel moet daarop gericht zijn.

Verzocht wordt de bestemming hiervan te heroverwegen en te opteren voor een bestemming "Natuur" of toevoeging van een aanduiding "natuurwaarden" wat tevens in overeenstemming is met het nu geldende bestemmingsplan. Een bestemming "Natuur" sluit goed aan op het huidige gebruik. Ook moet een beperkt extensief recreatief medegebruik mogelijk kunnen worden. Overwogen moet worden een omgevingsvergunning voor te schrijven voor het aanleggen en verharden van wandel- en fietspaden binnen dat natuur(ontwikkelings)gebied. Bovendien moeten de bouw mogelijkheden beperkt worden.

Reactie gemeente:

Indiener heeft niet gereageerd tegen het voorontwerpbestemmingsplan.

1. *Het door indieners bedoelde gebied heeft in het bestaande plan "Elbrink" de bestemming van "Groenvoorzieningen" met de aanduiding "zone landschaps- en natuurontwikkeling". In het ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011" is de bestemming "Groen" opgenomen. Indieners missen de aanduiding "zone landschaps- en natuurontwikkeling". Indieners menen terecht, dat voor het door hen bedoelde gebied een afweging gemaakt moet worden conform het bestemmingsplan "Elbrink".*

Het gebied aan de rand van de wijk "Elbrink" is bedoeld als natuur- en/of natuurontwikkelingsgebied. Het gebied fungeert als ecologische overgangszone / bufferzone naar het buitengebied van de "Heure". De woonwijk "Elbrink" wordt daarbij afgeschermd door dit natuurgebied waar beperkt recreatief medegebruik mogelijk is. Het gebiedje ligt tegen de Ecologische Hoofdstructuur. Het terrein van bijna 3 hectare is aangelegd als natuurontwikkelingssterrein. De inrichting en beheer van het gebied is daarmee in overeenstemming. Om het natuurontwikkelingsgebied te beleven is een uitkijkplaats gemaakt. Het voor ogen staande eindbeeld bestaat uit schrale vegetatie met veel kruiden. De aanwezige poelen worden extensief beheerd waarbij de oeverbegroeiing eens in de 5-8 jaar wordt afgezet. Zowel de inrichting als het gevoerde beheer is erop gericht om de aanwezige natuurwaarden te behouden en te versterken.

Op grond hiervan is het terecht dat de aanduiding "landschaps- en natuurontwikkeling" uit het plan "Elbrink" gehandhaafd blijft. Dat past ook in het uitgangspunt, dat het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011" conserverend is. De bestemming "Groen" wordt voor deze locatie voorzien van de aanduiding "zone landschaps- en natuurontwikkeling" voor de ontwikkeling, behoud en versterking van landschaps- en natuurelementen". Die zonering wordt geregeld in het artikel "algemene aanduidingsregels".

2. *Het opnemen van een aparte begripsbepaling "verblijfsgebied" binnen de bestemming "Groen" is niet gewenst. De in de bestemming "Groen" aangegeven kaders bakenen voldoende af wat onder verblijfsgebied moet worden begrepen;*
3. *Zie 1. Er is geen reden om een aparte omgevingsvergunning te eisen voor het aanleggen en verharden van wandel- en fietspaden. De bouw mogelijkheden zijn beperkt. Alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn toegestaan.*

Conclusie: *De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt voorzien van een zone "landschaps- en natuurontwikkeling" voor de ontwikkeling, behoud en versterking van landschaps- en natuurelementen.*

Indiener 3:

1. *Indiener heeft in 2003 een perceel grond aan de Barchemseweg verworven;*
2. *Op dat moment stond hier een woning met bijgebouwen. Sinds de verwerving heeft indiener intensief overlegd met de gemeente over de wijze waarop, na*

- sloop van de bestaande woning met opstallen, hier nieuwe woningbouw zou kunnen plaatsvinden;
3. Bijlage 1 verwijst naar een historisch samenvattend overzicht van dat overleg. Hieruit blijkt, dat de gemeente actief medewerking heeft toegezegd;
 4. Uit dat overleg blijkt, dat telkens met de gemeente is afgestemd hoe de gemeente medewerking zou kunnen en willen verlenen aan woningbouw. Alle noodzakelijk geachte onderzoeken daartoe zijn uitgevoerd. Om er zeker van te zijn, dat die aspecten herontwikkeling niet meer in de weg staan. Indiener is bereid op zijn kosten de verkeersveiligheid te verbeteren;
 5. Indiener is na het overleg over herontwikkeling op deze plek verrast, als de gemeente meedeelt (brief 23 augustus 2011), dat de bestemming van het perceel van indiener in het ontwerpbestemmingsplan in "Groen" wordt gewijzigd;
 6. Bij brief van 5 oktober 2011 heeft indiener zich tot de gemeente gewend. De gemeente heeft daarop geantwoord bij brief van 21 oktober 2011;
 7. Indiener constateert, dat een doorslaggevende betekenis is toegekend aan de Regionale Woonvisie Achterhoek 2010-2020 in het ontwerpbestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011. Indiener waardeert op zich de systematische wijze waarop een aantal gemeenten hun beleid coördineert en bundelt in verband met het woningbouwbeleid op langere termijn vanwege de prognose van de krimp. Indiener vraagt zich echter af of dat rechtvaardigt dat de woningbouwbestemming van de locatie aan de Barchemseweg wordt onttrokken en gewijzigd in "Groen";
 8. De gemeente verwijst in de brief van 21 oktober 2011 voor een toelichting op de selectiecriteria naar de voortgangsrapportage woningbouwplannen, die door de gemeenteraad op 28 juni 2011 is vastgesteld. Uit analysering van die rapportage kan niet worden afgeleid welke criteria zijn toegepast bij de selectie van gestopte of gewijzigde woningbouwplannen. Wel is aangegeven welke plannen worden gestopt, maar selectiecriteria kunnen daar niet uit worden afgeleid;
 9. Ook als men de demografische ontwikkelingen (krimp) aanvaardt is het duidelijk, dat een private partij, na tien jaar intensief kosten te hebben gemaakt en nu wordt geconfronteerd met een bestemming "Groen" in redelijkheid aanspraak kan maken inzicht te krijgen waarop het wegselecteren concreet plaatsvindt. Zeker nu de voortgangsnotitie uitgaat van een daling van de plancapaciteit van 1853 naar 455 woningen. De Structuurvisie 2025 geeft voor wat betreft demografische ontwikkelingen aan, dat tot 2020 het aantal inwoners met 4% daalt, maar het aantal huishoudens in 2021 nog met 2% zal stijgen;
 10. Een bestemmingsplan kent een periode van tien jaar. Uitgaande van een snelle vaststelling omvat het voorliggende bestemmingsplan dus de periode 2011-2021;
 11. Als de bouwmogelijkheden van indiener worden gezien wordt geconcludeerd, dat een woningbouwprogramma voor zijn perceel is te ontwikkelen, dat aansluit bij die behoefte aan grondgebonden woningen. In vooral Borculo is minder behoefte aan gestapelde woningbouw, maar meer aan grondgebonden woningen. Het perceel ligt immers aan de rand van de kom van Borculo en leent zich voor een stedenbouwkundige afronding van bebouwing;
 12. De planontwikkeling van indiener voor de bouw van acht vrijstaande woningen op het perceel van indiener speelt in op de Structuurvisie. Daarin staat, dat er meer vraag is naar grondgebonden woningen en sluit aan bij het gegeven, dat het perceel niet als agrarisch perceel kan worden geëxploiteerd. De geplande bebouwing rondt de hoek van de wijk af;
 13. Indiener meent, dat er geen valide argumenten zijn om nu een binnen de Structuurvisie passend woningbouwplan niet in stand te houden. Indiener is immers van plan de woningen zelf te bouwen en ziet genoeg mogelijkheden ze in de markt af te zetten;
 14. Indiener vraagt zich af of er voldoende afweging heeft plaatsgehad met betrekking tot de financiële consequenties;
 15. In hoofdstuk 7 van het ontwerpbestemmingsplan (economische uitvoerbaarheid) staat, dat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Het is niet

- noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. Naast de procedurele kosten zijn geen kosten verbonden aan dit bestemmingsplan;
16. Indiener zet vraagtekens bij het uitgangspunt onder 15;
 17. Het omzetten van een woonbestemming in een groenbestemming kan volgens indiener niet zonder financiële gevolgen blijven. Als de groenbestemming definitief wordt bedraagt de waarde van het perceel nog maar een fractie van de waarde die het perceel had met de nu geldende woningbouwbestemming;
 18. Indiener meent, dat een plan voor acht vrijstaande woningen op verantwoorde wijze in de markt kan worden gezet. Dan kan een aanzienlijke kapitaalvernietiging worden voorkomen. Ook dit aspect pleit voor kritische heroverweging van het feit om de bebouwingmogelijkheden naar nul terug te brengen. Indiener meent, dat acht vrijstaande grondgebonden woningen geen relevante invloed hebben op de op zich begrijpelijke handelwijze van de gemeente om op langere termijn te voorkomen dat er meer woningen worden gebouwd dan gelet op de demografische ontwikkelingen realistisch is. Indiener verzoekt de raad daarom om heroverweging van het bestemmingsplan met betrekking tot het perceel van indiener.

Reactie gemeente:

Indiener heeft niet gereageerd tegen het voorontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting voorgeschiedenis:

In de periode 2002 - 2011 heeft overleg plaatsgehad met indiener over de locatie Barchemseweg-Heure. Eerst met de gemeente Borculo en vanaf 1 januari 2005 met de gemeente Berkelland als rechtsopvolger door de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2005. In die periode zijn diverse bouwplannen van indiener de revue gepasseerd. Al die plannen zijn om uiteenlopende redenen niet doorgedaan.

In maart 2008 heeft indiener een bouwplan voor 32 woningen niet verder doorgezet in verband met kritische kanttekeningen vanuit de gemeentelijke raadscommissie Ruimtelijk Domein. Daarna heeft indiener op 28 maart 2008 een verkavelingsvoorstel voor de bouw van 8 woningen voorgelegd.

De gemeente heeft daarna een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden laten opstellen door het extern stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard.

Bij brief van 17 juli 2009 heeft indiener verzocht om wijziging van het bestemmingsplan voor de bouw van 8 vrijstaande woningen. Omdat dit verzoek onvoldoende concreet gemaakt werd door indiener heeft de gemeente bij brief van 24 december 2009 bericht het dossier te archiveren. In die brief is ook gemeld, dat de gemeente bij een nieuw verzoek van indiener een nieuwe afweging zal maken op grond van de dan beschikbare informatie.

Indiener wendde zich pas op 24 februari 2011 weer bij de gemeente met het plan voor 8 woningen. Dit plan was in maart 2008 na de vergadering van de gemeentelijke raadscommissie al aangekondigd. In het gesprek van 24 februari 2011 heeft de gemeente aangegeven niet aan het plan te willen meewerken vanwege de demografische ontwikkelingen. Indiener zou 3 weken na dat gesprek reageren. Dat is nooit gebeurd. Door het laten verstrijken van zoveel tijd tussen enerzijds de brief van 24 december 2009, voorafgegaan door het mailbericht van 10 september 2009 en anderzijds het gesprek van 24 februari 2011 is bewust het risico genomen van mogelijke beleidswijzigingen (passiviteit). In de mail van 10 september 2009 was al over die beleidswijzigingen gecommuniceerd. Juist in die periode is het beleid gewijzigd.

Puntsgewijs:

1. *Volgens de kadastrale gegevens staat de eigendom van het perceel nog steeds op naam van de gezusters Maats. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan een ieder tegen een ontwerpplan zienswijzen indienen.*

Het overleggen van een exemplaar van de koopovereenkomst door indiener is echter gewenst om diens belangen goed in beeld te krijgen;

2. *Het overleg heeft gedurende een reeks van jaren plaatsgehad, maar kan niet als intensief worden aangemerkt. Beter is "geregeld overleg". Zie ook hiervoor en punt 3;*
3. *De stedenbouwkundige uitgangspunten van juli 2008 leidden in 2008 / 2009 uiteindelijk tot een plan voor acht vrijstaande woningen. In die tijd is ook een aantal onderzoeken gehouden. Inhoudelijk wordt daarop nu niet ingegaan. De gemeente Berkelland zette in zijn brief van 24 december 2009 uiteen, dat indiener het initiatief moest nemen als hij een plan voor het perceel van indiener (De Heure) wilde ontwikkelen. In de brief is gewezen op de bestaande afspraken tussen indiener en gemeente. Daarvóór was in 2009 enkele keren bij indiener geïnformeerd naar de stand van zaken, maar niets concreets meer vernomen. In de brief van 24 december 2009 concludeerde de gemeente, dat indiener geen belangstelling meer had voor de ontwikkeling van deze plek. Een eventueel alsnog in te dienen plan, zou door de gemeente worden afgewogen op grond van de dan bestaande informatie. Het is opmerkelijk, dat deze brief niet bij de bescheiden van de zienswijze is gevoegd.*

Op grond van het gemeentelijk beleid wordt aan de raad formeel voorgesteld om aan het verzoek van 17 juli 2009 om bestemmingsplanherziening nu geen medewerking meer te verlenen..

Het overgangsrecht met betrekking tot het nieuwe beleid biedt daartoe de mogelijkheid, omdat dit uitgaat van onmiddellijke werking en dus kan worden toegepast op reeds bestaande aanvragen.

Voorwaarde hiervoor is, dat het vertrouwensbeginsel niet wordt geschaad. Dat is niet het geval, omdat de gemeente in de brief van 24 december 2009 (voorafgegaan door mailwisseling in 2009) voldoende duidelijk heeft gemaakt, dat geen medewerking meer zou worden verleend. In die brief staat duidelijk, dat bij een nieuw verzoek een afweging gemaakt wordt op grond van de dan beschikbare informatie.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat de onderhandelingen over de realiseringsovereenkomst na de passiviteit van indiener zijn gestaakt. De brief van 24 december 2009 geldt ook wat dat betreft als afsluiting.

In ieder geval heeft de gemeente bij brief van 24 december 2009 duidelijkheid gegeven. Pas op 24 februari 2011 heeft indiener zich weer tot de gemeente gewend. Het planproces heeft dan ruim een jaar stilgelegen. Dit is te wijten aan passiviteit van indiener. Daarbij is bewust het risico genomen van de consequenties van wijzigend beleid, dat reeds eerder in de mail van 10 september 2009 was aangekondigd.

Op basis van de beschikbare informatie is het verzoek uit 2009, dat in 2011 opnieuw ter sprake kwam afgewogen. Daarbij was het nieuwe beleid over demografische ontwikkelingen doorslaggevend. Op grond daarvan worden bestemmingsplanherzieningen voor nieuwe bouwplannen zeer terughoudend ter hand genomen. Binnen de planperiode van het plan "Borculo, Woongebieden 2011" blijft dit naar verwachting zo.

Gelet op het beleid ten aanzien van demografische ontwikkelingen is het duidelijk, dat honorering van het verzoek van indiener om bestemmingsplanherziening van 17 juli 2009 niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Die honorering past niet binnen dat beleid en moet worden afgewezen. Het nieuwe beleid is voor woningbouwplannen in de

kernen geconcretiseerd in de regionale Woonvisie 2010-2020. Die is voor zover het de gemeente Berkelland betreft vastgesteld bij raadsbesluit van 25 januari 2011. Gelet op de demografische ontwikkelingen is de financieel-economische uitvoerbaarheid niet gewaarborgd.

4. zie punt 3;
5. het beleid op demografische ontwikkelingen vergde een herbezinning op alle in procedure zijnde en in ontwikkeling zijnde plannen. Dat beleid was de reden waarom een aantal nog te ontwikkelen woningbouwlocaties geschrapt is. Dit nieuwe beleid is voldoende duidelijk gecommuniceerd. De brief van 23 augustus 2011 (bijlage 2 van de zienswijze) bevestigt het gesprek van 24 februari 2011, waarin al is gewaarschuwd, dat de locatie De Heure mogelijk niet meer als woningbouwlocatie wordt aangeduid;
6. volgens de brief van indiener van 5 oktober 2011 zijn nog geen alternatieven gevonden voor de locatie De Heure. De brief van 21 oktober 2011 van de gemeente geeft desgevraagd meer duidelijkheid over de selectiecriteria;
7. De gemeenteraad heeft in 2009 bij de behandeling van de zogenaamde "Voortgangsrapportage Woonvisie ingestemd met het Kwalitatief WoonProgramma 3 (KWP3) en het ontwikkelen van een regionale woonvisie. Die regionale woonvisie bevat de verdeling van nieuwbouw (toevoeging van extra woningen aan de woningvoorraad) over de regiogemeenten. Voor Berkelland betekent dat een groei van 635 extra woningen voor de periode van 2010 tot 2020 in plaats van de aanvankelijke ruim 1800. De ambitie van Berkelland uit de gemeentelijke Woonvisie 2007-2020 moest dus met ruim 1200 extra woningen negatief worden bijgesteld. Een combinatie van aanstaande krimp, vergrijzing en economische crisis dwong de regiogemeenten tot bundeling van krachten om in regionaal verband afspraken te maken voor een goed beleid in het kader van demografische ontwikkelingen. Daarbij was de verantwoordelijkheid voor een goede woningmarkt in de regio Achterhoek doorslaggevend. De regionale afspraken zijn op basis van een aantal thema's over het woonbeleid op gemeentelijk niveau gemaakt. Die thema's zijn:
 - a. Kwalitatieve kenmerken van woningvoorraad en nieuwbouwprogramma;
 - b. Kwantitatieve omvang van woningvoorraad;
 - c. Wonen en Zorg;
 - d. Kwaliteit bestaande woningvoorraad;
 - e. Energie en klimaat.

De regionale afspraken hebben geleid tot zeer forse ingrepen. Daarbij moesten soms pijnlijke keuzes worden gemaakt. In het raadsbesluit van 28 juni 2011 is de voortgangsrapportage voor de diverse woningbouwplannen opgenomen. Daaruit bleek ook welke plannen werden geschrapt. Met het schrappen van deze plannen is slechts een eerste stap gezet naar het terugdringen van woningbouwplannen.

Voor deze locatie De Heure heeft de gemeente woningbouw niet geheel op voorhand uitgesloten. Er is immers een groenbestemming opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden naar Wonen. Daarbij is terecht doorslaggevende betekenis toegekend aan het beleid over demografische ontwikkelingen;

8 en 9. bij brief van 24 december 2009 was het bouwplan afgesloten.

Uit het raadsbesluit van 28 juni 2011 over de voortgangsrapportage van woningbouwplannen blijkt, dat dit een opdracht bevat om alle latente

bouwcapaciteit in bestemmingsplannen ongedaan te maken. De argumentatie daarvoor ligt in de demografische ontwikkelingen. Die ontwikkelingen eisten, dat de gezamenlijke ambitie van de zeven regiogemeenten van aanvankelijk 10.500 extra woningen op grond op grond van KWP3 sterk negatief moest worden bijgesteld naar 5900. De oorspronkelijke ambitie voor de zeven gemeenten lag zelfs op 14.000. Voor Berkelland resulteerde dat in een groei van 635 extra woningen voor de periode tot 2020, terwijl de plancapaciteit ruim 1.800 extra woningen omvatte. Het vergt een forse inspanning om dat nieuwe doel te bereiken en alle harde en zachte woningbouwplannen met vergunningen terug te dringen. Als totale plancapaciteit per 1 januari 2011 gold daarbij:

- a. harde en zachte woningbouwplannen in de kernen;*
- b. woningen in aanbouw of die worden gesloopt;*
- c. verleende bouw- en sloopvergunningen, die nog niet zijn gestart;*
- d. het afhandelen van de in procedure zijnde bouwvergunningen of verzoeken om functieverandering naar wonen;*
- e. latente plancapaciteit over woningbouw in bestemmingsplannen;*

Berkelland wil de afgesproken reductie van woningbouwplannen bereiken door:

- 1. het aanpassen van woningbouwplannen;*
- 2. het niet meer toestaan van nieuwe woningen;*
- 3. het hanteren van een strak intrekbeleid voor verleende omgevings- of bouwvergunningen voor woningen waarvan de uitvoering niet start of wordt afgerond;*
- 4. het afhandelen van lopende aanvragen functieverandering buitengebied;*
- 5. het ongedaan maken van latente woningbouwplan capaciteit (schrappen van bestaande, nooit benutte capaciteit);*
- 6. regionaal onderzoek naar financieel arrangement voor deze regio samen met provincie en andere partijen.*

Bij indiener gaat het nu vooral om de punten 1 en 5. bij punt 1 zijn plannen geselecteerd op basis van de volgende selectiecriteria:

- a. streven om resterende woningcapaciteit evenredig te verdelen over de kernen en buitengebied op basis van de huidige woningvoorraad. Daardoor blijft in elke kern en het buitengebied ruimte voor een beperkte toevoeging van extra woningen. De kern Borculo bevat nog enkele mogelijkheden in onder andere het plan Schollenkamp. Verdere uitbreidingen in Borculo zijn niet nodig. Mocht daaraan behoefte ontstaan dan kan een aparte bestemmingsplanherziening worden overwogen;*
- b. herstructurering en transformatie van bestaande woningen. Die processen moeten doorgaan, omdat hierdoor kwalitatieve verbeteringen worden gerealiseerd zonder dat het aantal extra woningen toeneemt;*
- c. aspecten van ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en maatschappelijke factoren. Het nu extra toevoegen van woningen moet voldoen aan het uitgangspunt "de juiste woning op de juiste plaats". Het accent ligt op inbreidingen bij het centrum en invalswegen. Woningbouwplannen met extra betekenis vanwege aspecten van cultuurhistorie, leefbaarheid of milieu hebben een pre. Het perceel van indiener ligt aan een invalsweg, maar vormt geen inbreiding in het centrum. Voorts behelst ruimtelijke ordening meer dan alleen het beoordelen van een locatie op zich. Ook andere factoren zoals de behoefte zijn relevant. Op de huidige woningmarkt in Borculo bestaat uit volkshuisvestelijk oogpunt geen behoefte aan deze acht vrijstaande woningen. Het bouwplan heeft evenmin meerwaarde vanuit milieu, leefbaarheid of cultuurhistorie. Er zijn geen maatschappelijke factoren die de bouw van deze woningen*

- noodzakelijk of gewenst maken. Kortom de bouw van deze woningen voldoet niet aan het uitgangspunt van de juiste woning op de juiste plaats;
- d. De woningmarkt en de mogelijkheden om in overleg met de betrokken partijen tot bijstelling van de plannen te komen. De huidige situatie op de woningmarkt geeft geen reden tot realisering van dit bouwplan. Daarbij is het niet relevant of indiener die woningen zelf bouwt. De netto-effecten op de woningmarkt zijn gelijk. Overleg met indiener over zijn bouwplan in relatie tot het beleid over demografische ontwikkelingen heeft tot niets geleid. Zie meergenoemde brief van 24 december 2009 en verder hiervoor;

Punt 5 vermeldt, dat alle latente capaciteit verwijderd zal worden. In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen zijn alle latente bouwlocaties geïnventariseerd. Voor die locaties is nooit een omgevings- of bouwvergunning aangevraagd of verleend. Deze locaties zijn vaak al jarenlang in een bestemmingsplan opgenomen. Aan de eigenaren van deze percelen wordt passiviteit verweten. De gemeente wordt daarin gesteund door de uitspraak van de Raad van State van 27 april 2011 betreffende het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Overberkel (Borculo)". De gemeente conformeert zich hieraan. De raad van State overwoog samengevat:

"In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Een gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen voor gronden vaststellen. Tot dusver heeft indiener geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een woning te bouwen en ook geen aanvraag voor een bouwvergunning ingediend. Aan het voormalig planologisch regiem kan indiener derhalve geen rechten ontleen".
(In dit geval had indiener sinds 1978 geen gebruik gemaakt van de bouwmogelijkheden (passiviteit). Er was geen sprake van een bijzonder geval).

Inmiddels gelden in Berkelland nieuwe planologische inzichten en nieuw beleid vanwege de demografische ontwikkelingen. De conclusies en uitgangspunten uit dit beleid gelden onverkort voor het perceel van indiener. Dat hierover de afgelopen jaren overleg heeft plaatsgehad doet daaraan niet af. Het overleg heeft nooit geleid tot een concrete bouw aanvraag. Sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan in 1997 is geen gebruik gemaakt van de geldende positieve bestemming, die dus meer dan een bestemmingsplanperiode ongebruikt is verlopen. In 2007 is het bestaande pand gesloopt en sindsdien ligt het terrein geheel braak. Het handhaven van een woonbestemming is niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is, nu de bestemming niet is gerealiseerd ook de financieel-economische uitvoerbaarheid niet gewaarborgd.

Indiener merkt vervolgens op, dat tot 2020 het aantal inwoners met 4% daalt, terwijl het aantal huishoudens dan nog met 2% stijgt. Het raadsbesluit van 25 januari 2011 over de regionale woonvisie Achterhoek meldt onder het kopje "waarom is een regionale woonvisie nodig" echter, dat het aantal huishoudens na 2020 op grond van de verwachte demografische ontwikkelingen ook daalt. Dit blijkt ook duidelijk uit de gegevens in hoofdstuk 3.2 "Actuele demografische ontwikkeling van de vastgestelde Structuurvisie gemeente Berkelland 2025". De geconstateerde stijging van het aantal huishoudens op korte termijn is daarom nauwelijks relevant. De bestemming Groen met wijzigingsbevoegdheid voor de locatie van indiener kan dus alles samenvattende nauwelijks een verrassing zijn.

10. *Deze opmerking is op zich juist. Uitgangspunt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is, dat een bestemmingsplan binnen tien jaar gerekend vanaf de datum van vaststelling, telkens opnieuw wordt vastgesteld. De raad kan deze termijn vervolgens verlengen;*
11. *De conclusie, dat er in Borculo meer behoefte is aan grondgebonden woningen dan aan gestapelde woningbouw is op zich juist. De opmerking, dat het perceel zich qua locatie goed leent voor een verdere stedenbouwkundige afronding van de bebouwing begrijpen wij. Dit aspect moet echter beoordeeld worden in het totaal kader van alle relevante factoren op het gebied van ruimtelijke ordening inclusief bijbehorend beleid en wetgeving. Op grond van die totaalafweging komt (afronding van) bebouwing naar verwachting binnen de planperiode niet in beeld.*
12. *De opmerking, dat het perceel niet geschikt is voor agrarische exploitatie onderschrijven wij. Daardoor komt echter de weg niet automatisch vrij voor de bouw van woningen. De gemeente deelt niet de conclusie van indiener, dat dit plan inspeelt op de Structuurvisie gemeente Berkelland 2025. Het bouwplan is niet op voorhand in strijd met de Structuurvisie. Een Structuurvisie is een algemeen beleidsstuk, maar is niet juridisch bindend. Een Structuurvisie beperkt zich tot de hoofduitgangspunten van beleid, nader te specificeren in juridisch bindende bestemmingsplannen. Een structuurvisie geeft geen bouwrecht. Bouwrechten zijn alleen opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen.*

In de vastgestelde structuurvisie gemeente Berkelland 2025 zijn de demografische ontwikkelingen weergegeven (zie hoofdstuk 3.2). Ook zijn zoekzones voor mogelijk nieuwe stedelijke functies opgenomen. Daarbij is nadrukkelijk de opmerking geplaatst dat de demografische ontwikkelingen tot een prioritering of herziening van de zoeklocaties kan leiden. De locatie van indiener is niet als zoekzone aangemerkt. Indiener heeft niet gereageerd toen de ontwerpstructuurvisie ter inzage lag.
13. *Het nu in Berkelland geldende beleid over demografische ontwikkelingen is wel degelijk een valide en zelfs doorslaggevend argument om bouwplannen te schrappen. Dat staat zelfs los van de vraag of een bouwplan in een Structuurvisie past. Ieder nieuw bouwplan, dat in strijd met het geldende beleid wordt gerealiseerd verstoort de verhoudingen op de woningmarkt. Wie het plan realiseert doet hieraan niet af. De netto- effecten hiervan op de woningmarkt zijn gelijk;*
14. *Het bestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011” heeft voor de gemeente geen financiële consequenties. Het bestemmingsplan is conserverend zonder ontwikkelingsmogelijkheden. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Alleen de procedurele plankosten zijn voor rekening van de gemeente;*
15. *zie 14;*
16. *zie 14;*
17. *indiener doelt op tegemoetkoming in schade (voorheen planschade). Dit is een ander financieel aspect. “Borculo, Woongebieden 2011” is een conserverend plan. Planschade is in principe dus niet aan de orde. Dit punt staat los van de economische uitvoerbaarheid. Bij een bestemmingsplan met ontwikkelingsmogelijkheden moet in het kader van economische uitvoerbaarheid wel rekening worden gehouden met planschade als*

onderdeel van de exploitatie, tenzij dat is afgewenteld. Als indiener meent planschade te ondervinden kan een verzoek tot tegemoetkoming in schade worden gedaan op grond van artikel 6.1 Wro;

18. *wij delen niet de opvatting van indiener, dat in de huidige woningmarkt acht vrijstaande woningen verantwoord weggezet kunnen worden. Vaststaat, dat er geen behoefte is aan deze woningen en er gelet op de demografische ontwikkelingen geen mogelijkheden meer geboden kunnen worden. Voorts heeft indiener ruimschoots de tijd gehad om hier woningbouw te ontwikkelen. Kapitaalvernietiging uit hoofde van gemaakte voorbereidingskosten, sloop en aankoop vormen onderdeel van normaal ondernemersrisico en moeten niet op de gemeenschap worden afgewenteld.*

Samenvattend:

1. *het verzoek tot bestemmingsplanherziening van indiener van 17 juli 2009 wordt afgewezen. Realisering van het bouwplan past niet binnen het beleid van de gemeente Berkelland over demografische ontwikkelingen. De acht vrijstaande woningen hebben wel degelijk een relevante invloed op de huidige woningmarkt;*
2. *De bestemming voor het betreffende perceel is gewijzigd van "Woonhuizen" in "Groen" met wijzigingsbevoegdheid naar Wonen. In het kader van de demografische ontwikkelingen zijn regioafspraken gemaakt. Op grond daarvan gaat Berkelland zeer terughoudend om met de nog beschikbare woningen;*
3. *Het aspect planschade staat los van de punten 1 en 2.*

Conclusie: *De zienswijze is ongegrond en heeft geen gevolg voor het bestemmingsplan.*

Indiener 4:

De schriftelijke zienswijze richt zich op:

1. Het huidige bestemmingsplan Schollenkamp Borculo 2007 is in het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011 geïntegreerd". Voor de ontwikkeling van de wijk Schollenkamp was een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen gemeente en indiener;
2. Het nieuwe bestemmingsplan Borculo, Woongebieden 2011 perkt de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst in. Gedoeld wordt vooral op de maximalisering van het aantal wooneenheden op bepaalde bouwstroken in het gebied Schollenkamp. Die toedeling per bouwstrook/zone is nieuw en nooit met indiener besproken. Die indeling is niet acceptabel. In de samenwerkingsovereenkomst staat, dat partijen in overleg treden als aanpassing van het beleid of markttechnische gegevens daartoe aanleiding geven. Indiener erkent, dat markttechnische gegevens aanleiding kunnen zijn tot eventuele herziening van planonderdelen. Daarbij gaat het dan vooral om de categorisering van de te bouwen woningen. In onderling overleg moet worden bepaald hoe die aanpassing er uit moet zien om het gezamenlijk belang, de ontwikkeling van het plangebied Schollenkamp, zo snel mogelijk te realiseren. De toevoeging van het aantal wooneenheden in de bouwstroken is op voorhand een beperkende factor in oplossingsrichtingen. Daardoor kan binnenplannen niet meer worden geschoven met wooneenheden;
3. Het plangebied Schollenkamp heeft nog 16 kavels beschikbaar voor een vrijstaande woning. Dit aanbod sluit niet meer aan bij de gewijzigde vraag. Door passende herverkaveling van de beschikbare grond en het kritisch kijken naar categorisering van woningen kan een betere aansluiting bij de markt worden gezocht. Indiener vraagt flexibiliteit juist nu de marktomstandigheden op een aantal fronten slecht zijn. Het is vanuit volkshuisvestingsoptiek van groot belang te kunnen inspelen op gewijzigde marktomstandigheden. Afronding van het plan

“Schollenkamp” kan snel zijn beslag krijgen als aansluiting tussen vraag en aanbod zijn geoptimaliseerd. Indiener verzoekt daarom de cijfertoevoegingen voor het maximaal te bouwen aantal woningen te verwijderen. Dit om de mogelijkheden tot afronding van de wijk Schollenkamp niet op voorhand te beperken.

Reactie gemeente:

Indiener heeft niet gereageerd tegen het voorontwerpbestemmingsplan.

De schriftelijke zienswijze vormde reden tot ongegrondverklaring omdat:

1. *Het geldende bestemmingsplan Schollenkamp is geïntegreerd in het plan “Borculo, Woongebieden 2011”. Op 23 december 2004 is tussen de gemeente Borculo en indiener een intentieovereenkomst afgesloten voor de ontwikkeling van de wijk “Schollenkamp”. Dit betrof een inspanningsverplichting voor de bouw van minimaal 120 en maximaal 175 woningen (minimaal 15 voor particuliere opdrachtgevers). Inmiddels zijn er ± 150 woningen gebouwd voor overwegend particuliere opdrachtgevers. Op 4 september 2006 sloten Berkelland en indiener een samenwerkingsovereenkomst.*

Het nieuwe bestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011” is conserverend van opzet zonder ontwikkelingsmogelijkheden. De verkaveling in “Borculo, Woongebieden 2011” is overgenomen uit het plan “Schollenkamp”. Het nieuwe bestemmingsplan beperkt het aantal te bouwen woningen van indiener echter in geringe mate ten opzichte van het plan “Schollenkamp”. De nog niet (geheel) bebouwde bouwvlakken zijn in het ontwerpplan “Borculo, Woongebieden 2011” namelijk voorzien van een getalsaanduiding voor het maximumaantal woningen, dat daarop mag worden gebouwd. Die aanduidingen vloeien voort uit het beleid demografische ontwikkelingen en de plansystematiek “Borculo, Woongebieden 2011”. De getallen zijn gebaseerd op het inrichtingsplan “Schollenkamp”. (De getalsaanduidingen stonden ook in het voorontwerpbestemmingsplan. Daartegen heeft indiener niet gereageerd).

2. *Volgens de overeenkomst treden partijen in overleg als wijziging van beleid of markttechnische gegevens daartoe aanleiding geven. Het beleid is gewijzigd door demografische ontwikkelingen. Nader overleg met indiener is niet nodig geacht, omdat de in de overeenkomst vermelde percentages niet wijzigen door de getalstoevoegingen en geen invloed hebben op de inhoud van de overeenkomst.*
3. *De gemeente heeft op 20 december 2010 met indiener gesproken over demografische ontwikkelingen, de markt en het nieuwe beleid. In dat gesprek heeft de gemeente aangegeven, dat niet alle geplande woningen in Berkelland gerealiseerd kunnen worden. Concreet is indiener in overweging gegeven om de woningen tegenover het appartementencomplex niet meer te realiseren.*

Indiener wil méér woningen kunnen bouwen op de nog niet geheel bebouwde bouwvlakken waarvoor nu een maximumaantal geldt. In eerdere mailwisselingen van september en oktober gaf de gemeente aan, dat dit geen optie is vanwege het beleid demografische ontwikkelingen.

In dat nieuwe beleid mag het aantal nieuwe extra woningen niet stijgen. Daartoe wordt verwezen naar de afspraken uit de Regionale woonvisie waarmee de raad op 25 januari 2011 heeft ingestemd. Die woonvisie is gebaseerd op afspraken tussen de zeven regiogemeenten. Bij indiener 3 is daarop uitvoerig ingegaan. Die uitgangspunten gelden ook hier. Indiener wil een zo snel mogelijke ontwikkeling van de wijk Schollenkamp te realiseren.

De bestemming "Woondoeleinden" in "Schollenkamp" laat vrijstaande, halfvrijstaande en rijtjeswoningen toe. Het plan bevat geen juridisch bindende bepalingen qua aantallen tenzij anders aangegeven.

*Ook de plantoelichting "Schollenkamp" biedt in dit kader geen aanknopingspunten. Die toelichting is namelijk nog gebaseerd op het groeimodel van het provinciale KWP2 (Kwalitatief WoonProgramma). Die toelichting is achterhaald en bovendien niet juridisch bindend. Inmiddels geldt het KWP3, gebaseerd op het beleid demografische ontwikkelingen. **Dat beleid is nu leidend en op grond daarvan is het snel volbouwen van het plan "Schollenkamp" vanuit volkshuisvestelijke optiek niet gewenst. Het bouwprogram Schollenkamp zoals afgesproken in de samenwerkingsovereenkomst is bovendien nagenoeg gerealiseerd***

Op 15 februari 2012 ontstond een nieuwe situatie.

Ontwikkelaar Roelofs (hierna indiener) heeft zijn zienswijze in de commissie Ruimte van 15 februari 2012 toegelicht. Dat heeft een aantal bewoners van de wijk Schollenkamp verontrust. Die bewoners hebben de gemeente daarover uitgebreid per brief en mail ingelicht. De bewoners hebben geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Voornoemde brieven en mails zijn buiten de formele termijn ingekomen en hebben geen juridische status.

Op 6 maart 2012 heeft de gemeenteraad het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011" aangehouden. De raad wilde eerst overleg tussen indiener en buurt om te proberen een voor alle partijen aanvaardbare oplossing te bereiken.

Overleg indiener en buurt:

Indiener en bewoners hebben gehoor gegeven aan het raadsverzoek tot overleg. Hieraan voorafgaand hebben burgemeester en wethouders een algemene brief (30 maart 2012) gestuurd aan de bewoners die hadden gereageerd. In die brief zijn de juridische consequenties vergeleken van het geldende plan "Schollenkamp" met het ontwerpplan "Borculo, Woongebieden 2011" ten opzichte van het verzoek van indiener. Die brief was niet bedoeld om tussentijdse vragen van bewoners te beantwoorden. Die vragen worden voor zover relevant beantwoord op basis van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Op 3 april 2012 vond het eerste overleg tussen indiener en de buurt plaats. Indiener heeft zijn eerste ideeën uiteengezet. Die konden niet rekenen op draagvlak. Op 18 april 2012 volgde overleg tussen gemeente en indiener ter voorbereiding op het vervolgoverleg tussen indiener en buurt op 3 mei 2012.

In dit vervolgoverleg toonde indiener zich bereid af te zien van de mogelijkheid tot rijtjesbouw. Het geldende plan "Schollenkamp" staat rijtjesbouw toe. Indiener zegde toe zich in te spannen voor de verkoop van kavels voor vrijstaande woningen conform de inrichtingsschets "Schollenkamp". De verkoopbrochure wordt daarop gericht. Het beeldkwaliteitplan Schollenkamp blijft van toepassing. Als blijkt, dat er na minimaal 1 jaar na datum van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011" geen markt is voor vrijstaande woningen wil indiener vrijstaande en halfvrijstaande woningen kunnen bouwen op 4 nog niet geheel bebouwde bouwvlakken. Er worden maximaal 16 woningen aan die 4 bouwvlakken toegevoegd. De bewoners waren hierover niet enthousiast en verwezen naar het voor hen wel aanvaardbare alternatief Kieft.

Alternatief Kieft:

Dit alternatief is door een van de bewoners (hr. Kieft) ontwikkeld. Indiener gaf op 3 mei 2012 al aan, dat dit alternatief uit financieel oogpunt niet haalbaar was. De realisering vergt aanleg van extra infrastructuur, terwijl veel vierkante meters onverkocht blijven. De financiële consequenties zijn ingrijpend. Financiële gevolgen kunnen onder voorwaarden aanvaardbaar zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit navenant verbetert. Dat is niet het geval. Realisering van dit alternatief betekent weliswaar extra groen in de wijk, maar gezien de al bestaande hoeveelheid groen is dit geen serieuze kwaliteitsverbetering. Deze variant vergt ook een extra verkeerslusje. Dit alternatief is niet aanvaardbaar.

Vervolgoverleg:

De buurtbewoners hebben daarna gevraagd om een open overleg met de gemeente. Daarbij was ook indiener aanwezig. Dat overleg vond plaats op 11 juni 2012. De bewoners vroegen welke visie de gemeente heeft voor de wijk "Schollenkamp" en of dat mogelijkheden kon bieden voor het vervolgoverleg met indiener. De gemeente heeft zich geconformeerd aan het beeldkwaliteitplan Schollenkamp. In het overleg is veel informatie uitgewisseld. De gemeente heeft de bewoners een termijn van 14 dagen gesteld om een gezamenlijke oplossing met indiener te vinden. De buurtbewoners hebben bij brief van 4 juli 2012 laten weten, dat ze vast houden aan bebouwing van de wijk conform inrichtingsschets.

Privaatrechtelijke bezwaren bewoners:

De bezwaren van de bewoners tegen het plan van indiener richten zich op de contracten die zij met indiener hebben afgesloten over aankoop van hun kavels. Bij die contracten zat een inrichtingsschets. De bewoners willen bebouwing van de wijk conform dat inrichtingsplan.

Het koopcontract is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen partijen (bewoners en indiener). De gemeente is geen partij. De juridische gevolgen van de overeenkomst zijn beperkt tot partijen voor de privaatrechtelijke aspecten. Indiener draagt het openbare gebied over aan de gemeente maar blijft eigenaar van onverkochte kavels. De gemeente treedt niet in individuele koopcontracten.

Publiekrechtelijke planologisch-juridische aspecten:

Publiekrechtelijke planologisch-juridische aspecten voor de toegestane bebouwing zijn geregeld in een bestemmingsplan (nu nog "Schollenkamp"). Dat plan kent een inrichtingsschets. Een inrichtingsschets geeft aan hoe een wijk er uit kan zien rekening houdend met bij voorbeeld uitgeefbare grond en gewenst aanzien. Een inrichtingsschets is niet juridisch bindend voor toegestane bebouwing. Dat is alleen een bestemmingsplan.

Bestemmingsplan "Schollenkamp":

Het huidige bestemmingsplan "Schollenkamp" staat in principe ongelimiteerde bouw van vrijstaande, halfvrijstaande en rijtjeswoningen toe op de bewuste 4 bouwvlakken. Elke beperking hiervan past in ons beleid demografische ontwikkelingen.

Bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011":

Het ontwerpplan "Borculo, Woongebieden 2011" integreert het plan "Schollenkamp". Het ontwerpplan is getoetst op het beleid demografische ontwikkelingen. Vanwege dat beleid en de systematiek in de Regels "Borculo, Woongebieden 2011" bevat het ontwerpplan getalsaanduidingen voor maximumaantallen woningen voor nog niet (geheel) bebouwde bouwvlakken. Die getalsaanduidingen komen overeen met de verkavelingschets "Schollenkamp". Het aantal woningen wordt daardoor juridisch enigszins beperkt.

Planologisch-juridische vertaling verzoek Roelofs in "Borculo, Woongebieden 2011":

Indiener heeft kavels voor maximaal 16 woningen te koop. Die 16 woningen worden gebouwd op in totaal 7 bouwvlakken. Drie kavels zijn uit stedenbouwkundig en praktisch (fysiek) oogpunt zodanig markant, dat hierop maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan is. Die 3 kavels zijn als zodanig bestemd. De overige 13 woningen (16 min 3) worden toegevoegd aan de resterende 4 bouwvlakken, waarop al 6 woningen staan. Deze 4

bouwvlakken krijgen gezamenlijk een aanduiding “minimumbreedte” (5 meter per woning) en vormen een zone. Binnen die zone zijn de 6 bestaande woningen toegestaan met maximaal 13 toe te voegen woningen als vrijstaand / halfvrijstaand. In totaal dus 19. (Bestemmingsplantechnisch vormen de 4 bouwvlakken één zone met de aanduiding “minimumbreedte”. Daarbinnen zijn de bestaande 6 woningen toegestaan en mogen 13 woningen als vrijstaande of halfvrijstaande woningen worden toegevoegd (in totaal maximaal 19 woningen).

Verdichting van bebouwing op een plaats betekent verdunning elders.

Plan “Kooweide 2009”:

De verwijzing van de bewoners naar het bestemmingsplan “Kooweide 2009” is niet relevant. Dit wijzigingsplan op “Schollenkamp” voorzag in verdichting van het aantal woningen in een deel van het plangebied “Schollenkamp” en is verwerkt in “Borculo, Woongebieden 2011”. Het plan is beoordeeld op grond van het beleid vóór het beleid demografische ontwikkelingen. Het plan Kooweide 2009 is vanwege vormfouten vernietigd door de Raad van State (31 augustus 2010, nr. 201003053/2/R2) en niet inhoudelijk behandeld. De op basis daarvan verleende bouwvergunning bleef intact.

Beeldkwaliteitplan:

Op 6 maart 2012 zou het bestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011” worden vastgesteld. Op 6 maart 2012 gold nog het oude welstandskader. Op 22 mei 2012 heeft de raad een nieuwe welstandsnota vastgesteld. Het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan is aangehouden tot 11 september 2012. Het nieuwe welstandsbeleid geldt ten aanzien van de daarna vastgestelde bestemmingsplannen. Het ontwerpplan “Borculo, Woongebieden 2011” is gepubliceerd geweest in de periode voorafgaand aan de vaststelling van de nieuwe welstandscriteria. Het was altijd de bedoeling dat het beeldkwaliteitsplan Schollenkamp voor de daar nog te bouwen woningen van toepassing bleef. In het overleg tussen buurtbewoners en ontwikkelaar is dat ook steeds gesteld. De welstandsnota van 22 mei 2012 zegt hierover:

“Enkele woongebieden zijn nog in ontwikkeling. Voor deze gebieden zijn beeldkwaliteitplannen opgesteld. Bij de beoordeling van nieuwbouwplannen zijn de beeldkwaliteitplannen van toepassing als aanvulling op de welstandsnota. Na voltooiing van het stedenbouwkundig plan gaat het betreffende gebied over van ontwikkeling naar beheer. De gebiedsgerichte welstandscriteria uit de welstandsnota zijn dan van toepassing”.

Het beeldkwaliteitplan (bkp) “Schollenkamp” vult de nieuwe welstandsnota aan en blijft in aansluiting op de nieuwe welstandsnota gelden voor de nieuwe plannen van indiener. De ruimtelijke kwaliteit blijft vanuit dit oogpunt gewaarborgd. Goedkopere woningtypen zoals halfvrijstaande zijn in principe inpasbaar.

Conclusies:

Vergelijking van het geldende plan “Schollenkamp” met het nieuwe bestemmingsplan “Borculo, Woongebieden 2011” wijst uit, dat de belangen van de buurtbewoners niet zijn geschaad bij honorering van het verzoek van indiener. Samengevat:

- a. Het plan Schollenkamp staat ongelimiteerde bouw toe van vrijstaande, halfvrijstaande en rijtjeswoningen op de 4 bedoelde bouwvlakken;
- b. Het plan “Borculo, Woongebieden 2011” beperkt het aantal toe te voegen woningen juridisch tot maximaal 16 als vrijstaande en halfvrijstaande;
- c. Rijtjeswoningen worden geschrapt;
- d. Kavelverkoop start voor vrijstaande woningen conform inrichtingsplan;
- e. Halfvrijstaande woningen op de bewuste 4 vlakken worden mogelijk als na een termijn **van minimaal 1 jaar** na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan blijkt, dat kavelverkoop voor vrijstaande woningen niet haalbaar is;
- f. Het beeldkwaliteitplan Schollenkamp geldt voor de nieuwe woningen;
- g. De minimumbreedte voor de nieuwe woningen bedraagt 5 meter.

De zienswijze is gegrond en heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

Indiener 5:

Indiener bezit een perceel aan de Grolsesteeg. Het achterste deel daarvan is in het voorontwerpbestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011" bestemd als "Tuin". Indiener wil voor dat deel de bestemming "Wonen". Hij wil hier een tuinhuisje met zwembad maken. Op de betreffende grond staan al twee vergunde schuurtjes en vergunningsvrije bouwwerken. Vanaf de openbare weg is het stuk grond niet zichtbaar

Reactie gemeente:

Indiener heeft niet gereageerd tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Hij bezit hier drie percelen met een totale oppervlakte van 2.660 m2. Het achterste perceel van 1.280 m2 is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als "Tuin". De overige twee percelen zijn bestemd als "Wonen". Op het perceel, waarop indiener ook de bestemming "Wonen" wil, staat één vergund bouwwerk. (Het andere staat al op de bestemming "Wonen"). De bestemming "Tuin" moet voor dit vergunde bouwwerk worden gewijzigd in "Wonen", maar is daartoe beperkt.

Het nieuwe bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011" is conserverend. De huidige bestemmingen worden waar mogelijk overgenomen. Het voorontwerpplan "Borculo, Woongebieden 2011" bevatte daarom een agrarische bestemming voor het door indiener bestreden plandeel. Een agrarische bestemming is niet meer toegestaan als die geheel omringd wordt door woonbebouwing. Dat is hier het geval. Gelet daarop is dat stuk nu bestemd tot "Tuin". Die bestemming komt qua gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk overeen met de agrarische bestemming. Er is geen ruimtelijk motief om de bestemming "Tuin" aan te passen.

Het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011" omvat ook het bestemmingsplan voor de nieuwe wijk "Schollenkamp". Die woonwijk grenst op een aantal plaatsen aan bestaande percelen (waaronder het perceel van indiener). De voornoemde voormalige agrarische bestemming (nu Tuin) is als onbebouwde groene ruimte overgebleven. Die ruimte sluit aan bij de grotere groene zones en watergangen in de wijk "Schollenkamp". Die grotere ruimtes zijn zo opgenomen in plaats van allerlei stukjes snippergroen. Het is de bedoeling, dat die groene ruimte onbebouwd blijft. Bij de verkaveling van de wijk Schollenkamp is gekozen voor projectie van achtertuinen die grenzen aan achtertuinen of aan openbaar groen. Het omzetten van de groenbestemming ("Tuin") schuin achter het perceel van indiener voor woonbebouwing van indiener past niet in deze structuur.

In het recente verleden heeft indiener de vergunde schuur in strijd met het bestemmingsplan uitgebreid. Berkelland was niet bereid die uitbreiding te legaliseren vanwege voornoemde planologische redenen en is handhavingsacties gestart. Daarbij is de gemeente in het gelijk gesteld (uitspraak Raad van State 24 november 2010). Inwilliging van het verzoek van indiener is in strijd met genoemde planologische uitgangspunten en daarop gevolgd handhavingsacties. Overigens bepalen de Regels van het bestemmingsplan bij de bestemming "Tuin", dat hier bouwwerken gebouwd mogen worden ten dienste van de bestemming. Op grond daarvan behoort de bouw van een zwembad in principe tot de mogelijkheden.

Conclusie: *De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast door wijziging van een stuk grond met de bestemming "Tuin" in "Wonen" uitsluitend voor het vergunde bouwwerk.*

Tenslotte zijn er vijf ambtshalve wijzigingen:

1. De gemeente heeft langs het perceel Het Patronaat 17 een strookje grond verkocht, zodat de kopers dit bij hun tuin konden trekken. Dit perceel is in het

ontwerpbestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011" bestemd als "Verkeer-Verblijfsgebied". Die bestemming moet worden aangepast in "Tuin" en "Wonen" in aansluiting op de bestaande bestemmingen om recht te doen aan het gebruik. Deze wijziging levert geen gebruiksbeperkingen op;

2. Ambtshalve te schrappen artikel 24.4.1 onder a in verband met de demografische ontwikkelingen. Dat artikel bevat de mogelijkheid om bij binnenplanse afwijking het aantal woningen te vergroten. Bij nader inzien is het ongewenst om met een binnenplanse flexibiliteitsbepaling het aantal woningen te vergroten. Een dergelijke bepaling past niet in het beleid in het kader van demografische ontwikkelingen en wordt geschrapt in alle bestemmingsplannen voor de woongebieden. Als een dergelijke ontwikkeling zich voordoet past daarvoor in het huidige beleid de weg van een bestemmingsplanherziening.
3. De passage in paragraaf 3.4.3 van de toelichting over de welstandsnota moet worden aangepast. Het bestemmingsplan "Borculo Woongebieden 2011" zou worden vastgesteld op 6 maart 2012. Toen gold nog het oude welstandskader. Op 22 mei 2012 heeft de raad het nieuwe welstandsbeleid vastgesteld. Dat is gepubliceerd op 29 mei 2012. Normaliter geldt het nieuwe welstandsbeleid voor de daarna vastgestelde bestemmingsplannen. Het ontwerpplan "Borculo, Woongebieden 2011" lag gepubliceerd in de periode voorafgaand aan de vaststelling van de nieuwe welstandscriteria. Het was altijd de bedoeling, dat het beeldkwaliteitplan Schollenkamp van toepassing bleef voor de daar te bouwen woningen. In het overleg tussen buurtbewoners en indiener is dat ook steeds gesteld ten aanzien van de nieuwe woningen. De welstandsnota van 22 mei 2012 zegt hierover:
"Enkele woongebieden zijn nog in ontwikkeling. Voor deze gebieden zijn beeldkwaliteitplannen opgesteld. Bij de beoordeling van nieuwbouwplannen zijn de beeldkwaliteitplannen van toepassing als aanvulling op de welstandsnota. Na voltooiing van het stedenbouwkundig plan gaat het betreffende gebied over van ontwikkeling naar beheer. De gebiedsgerichte welstandscriteria uit de welstandsnota zijn dan van toepassing.

Voor het gebied Schollenkamp blijft het geldende beeldkwaliteitplan gelden als aanvulling op het nieuwe welstandsbeleid bij de beoordeling van plannen voor nieuwe woningen. Dat geldt ook voor de nieuwe woningen van indiener;

4. Het gebied A.H. Zwartschool, Ruurloseweg 1 wordt uit het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011" geschrapt. Voor het perceel Ruurloseweg 1 is inmiddels een apart bestemmingsplan onherroepelijk geworden;
5. AOC Oost heeft verzocht om een omgevingsvergunning voor de omzetting van al aanwezige tijdelijk toegestane bebouwing (leslokalen) naar permanent gebruik. Een deel van die bebouwing was toegestaan op grond van een vergunning met instandhoudingstermijn van 5 jaar ingevolge de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening. Die termijn is per 1 januari 2012 afgelopen. Op 20 september 2011 hebben burgemeester en wethouders voor alle tijdelijke bebouwing een gedoogbesluit genomen. Daarin is bepaald, dat de situatie per 1 oktober 2012 in overeenstemming moet zijn met het bestemmingsplan.
De bebouwing past als zodanig in de bestemming "Maatschappelijk – Onderwijs" van het bestemmingsplan "Borculo, Woongebieden 2011". De uitbreiding aan leslokalen voorziet in een dringende maatschappelijke behoefte. Hierover is uitgebreid overleg aan vooraf gegaan. AOC stemt hiermee in. Gelet daarop is het verantwoord het bouwplan ambtshalve te verwerken. Daarna is nog een omgevingsvergunning nodig, maar die doorloopt een eenvoudiger procedure. De omzetting naar permanente bebouwing vereist aanpassing van het bouwvlak. De maximumbouwhoogte voor het te vergroten bouwvlak bedraagt 4m. Dit berust niet op planologische of op stedenbouwkundige bezwaren.

Tenslotte vindt een aantal tekstuele wijzigingen van zeer ondergeschikte aard plaats in Toelichting en Regels plaats. Die aanpassingen hebben geen invloed op de planinhoud.

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen:

- a. aanpassing van een strookje grond langs het perceel Het Patronaat 17. Dit strookje is bestemd als "Verkeer-Verblijfsgebied" en wordt aangepast in "Tuin" en "Wonen". De nieuwe bestemming doet recht aan het gebruik;
- b. schrappen van artikel 24.4.1 onder a in verband met de demografische ontwikkelingen;
- c. aanpassen van de paragraaf welstandsnota in verband met de op 22 mei 2012 vastgestelde welstandsnota;
- d. schrappen plangebied Ruurloseweg 1 (AH Zwartschool). Hiervoor is inmiddels een apart bestemmingsplan onherroepelijk.
- e. Aanpassing bouwvlak AOC terrein voor permanent gebruik bestaande leslokalen.