

Raadsvergadering : 5 april 2011

Agendanummer : 11

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 maart 2011;

overwegende, dat de gemeente Berkelland in het kader van het project PAD (Project Actualisering en Digitalisering) alle bestemmingsplannen wil actualiseren en digitaliseren conform de wettelijke eisen;

dat het rijk in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project het voornemen heeft uitgesproken om Gelselaar aan te wijzen als een beschermd dorpsgezicht, gelet op de bijzondere karakteristiek van Gelselaar. Dit betrof bebouwing, wegenstructuur, erfinrichting en inrichting van de openbare ruimte;

dat een aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht de gemeente op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 verplicht ter bescherming van een beschermd stad- of dorpsgezicht een bestemmingsplan vast te stellen. Dat bestemmingsplan moet voldoende rekening houden met de karakteristieke waarden van dat beschermd dorpsgezicht;

Dat het gebied van het beschermd dorpsgezicht betrekking heeft op het gebied van drie (toekomstige) bestemmingsplannen namelijk "Gelselaar Dorp 2010", De Heuver en Buitengebied. Het zwaartepunt van het beschermd dorpsgezicht ligt in het plangebied van het bestemmingsplan "Gelselaar Dorp 2010";

dat voor het totale beschermd dorpsgezicht een beeldkwaliteitplan is opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan vloeit voort uit de Woningwet en komt in de plaats voor de welstandscriteria zoals nu in de Welstandsnota Borculo zijn geformuleerd. Het beeldkwaliteitplan geldt voor het in het beeldkwaliteitplan aangegeven gebied namelijk het gebied van het beschermd dorpsgezicht. Het beeldkwaliteitplan is een toetsingskader;

dat dit beeldkwaliteitplan ook van toepassing is op de (toekomstige) plannen De Heuver en Buitengebied. Bij de procedures voor de plannen De Heuver en Buitengebied wordt ingegaan op het beeldkwaliteitplan voor zover dat betrekking heeft op die plannen;

dat het beeldkwaliteitplan apart moet worden benoemd en vastgesteld voorafgaand aan het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan wordt nu voor het hele gebied van het beschermd dorpsgezicht vastgesteld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsplannen De Heuver en Buitengebied is bekend met welke aspecten die plannen rekening moeten houden;

dat het nu gaat om vaststelling van het beeldkwaliteitplan "Beschermd Dorpsgezicht Gelselaar" en het bestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010";

dat het geldende bestemmingsplan Gelselaar, vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Borculo op 29 juni 1978 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 3 april 1979 niet voldoet aan de eisen, gesteld vanuit het beschermd dorpsgezicht. Er is dus een nieuw bestemmingsplan nodig;

dat het bestemmingsplan Gelselaar bovendien ouder is dan tien jaar en vanuit de Wet ruimtelijke ordening moet worden geactualiseerd;

dat daarom het nieuwe bestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010" is ontworpen;

dat de gemeenteraad van Berkelland op 1 juli 2008 heeft besloten om ter uitvoering van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

dat vooruitlopend op het voorontwerpbestemmingsplan een inloopavond op 17 juni 2009 is gehouden over het plan "Gelselaar Dorp 2010". De reacties die hierop binnen kwamen zijn voor zover nodig in het ontwerpplan verwerkt;

dat het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de Inspraakverordening na kennisgeving voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 19 mei tot en met 29 juni 2010. Ook heeft over dit voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg plaatsgehad met gedeputeerde staten van Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel, VROM-inspectie Regio Oost, enkele nutsbedrijven en de Rijksdienst Cultureel erfgoed;

dat gedurende die periode 20 zienswijzen zijn ingekomen, die hebben geleid tot gedeeltelijke aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan;

dat de resultaten in het kader van het voorontwerpplan en het overleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 3.1.6, lid 1, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010";

dat met ingang van 1 december 2010 tot en met 11 januari 2011 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010" met bijbehorende stukken;

dat van deze terinzagelegging kennisgeving is gedaan langs elektronische weg en via publicaties in de Staatscourant en BerkelBericht van 30 november 2010 en door aanplakking op het gemeentelijk publicatiebord;

dat tijdens de termijn van terinzagelegging 14 schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar zijn gemaakt, waarvan sommige (mede) betrekking hadden op het beeldkwaliteitplan;

dat de NAW (naam-adres-woonplaats)-gegevens van de indieners van zienswijzen in verband met de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal beschikbaar zijn. Deze gegevens liggen wel bij de stukken die ter inzage liggen in de Gemeentewinkel;

dat alle zienswijzen tijdig zijn ingekomen en vanuit dat oogpunt ontvankelijk zijn;

dat de beoordeling van deze zienswijzen is uiteengezet op de bij dit besluit behorende en van dit besluit deel uitmakende bijlage I;

dat de zienswijzen geen reden hebben gegeven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Wel zijn er op basis van de zienswijzen enkele redactionele wijzigingen nodig in het beeldkwaliteitplan. Die wijzigingen staan op bijlage II en zijn inhoudelijk niet relevant;

dat één ambtshalve wijziging wordt aangebracht, zodat uniformiteit ontstaat in de systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen in Berkelland. Die wijziging betreft de vervanging van de termen "vaststelling" en "inwerkingtreding" in het ontwerpplan "Gelselaar Dorp 2010". Die termen worden vervangen door "terinzagelegging van het ontwerpplan", zoals in elk nieuw bestemmingsplan wordt bepaald. Door deze wijziging wordt niemand in zijn belangen getroffen;

dat het bestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010" is voorbereid overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een bestemmingsplan;

dat artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening onder meer bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

dat sprake is van een conserverend plan, waarbij geen exploitatiekosten worden gemaakt, zodat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld;

dat de risico's van eventuele planschade in principe voor rekening van de gemeente komen, omdat de gemeente het plan ter hand neemt;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

- I. de zienswijzen tegen het beeldkwaliteitplan "Beschermd Dorpsgezicht Gelselaar" en het bestemmingsplan "Gelselaar Dorp 2010" niet ontvankelijk respectievelijk ongegrond te verklaren zoals aangegeven op de bijgevoegde bijlage 1;
- II. het beeldkwaliteitplan "Beschermd Dorpsgezicht Gelselaar" in de plaats te laten komen voor de welstandscriteria zoals nu in de Welstandsnota Borculo zijn geformuleerd en te laten gelden voor het gebied zoals aangegeven in het beeldkwaliteitplan;
- III. het beeldkwaliteitplan "Beschermd Dorpsgezicht Gelselaar" gewijzigd vast te stellen;
- IV. het bestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand:
NL.IMRO.1859.BPGSL20090014-0100 met bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN versie 05-2009;
- V. voor het bestemmingsplan "Gelselaar Dorp 2010" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
5 april 2011.

de griffier,

de voorzitter,

VOORBLAD

Onderwerp	Bestemmingsplan "Gelselaar Dorp 2010"			
Agendering	0	Commissie Bestuur	x	Gemeenteraad
	x	Commissie Ruimte	0	Lijst ingekomen stukken
	0	Commissie Sociaal		
	0	Informerende Commissie		
Behandelwijze	0	Bespreken		
	0	Kennis van nemen		
	0	Kaderstellen		
	0	Controleren		
	x	Vaststellen door gemeenteraad		
Overlegpunten / Beslispunten	Besluiten tot het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan "Beschermd Dorpsgezicht Gelselaar" en vaststelling bestemmingsplan "Gelselaar Dorp 2010" (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).			
Context	In het kader van het prject PAD (Project Actualisering en Digitalisering worden alle bestemmingsplannen van de gemeente Berkelland geactualiseerd. Daarnaast vergt de aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht Gelselaar een bestemmingsplan voor Gelselaar, dat de belangen van dat Beschermd Dorpsgezicht waarborgt. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een beeldkwaliteitplan (BKP) met criteria voor vergunningaanvragen in het Beschermd Dorpsgezicht.			
Financiële gevolgen	Niet van toepassing			
Achterliggende stukken (ter inzage)	Vast te stellen beeldkwaliteitplan "Beschermd Dorpsgezicht Gelselaar"; Vast te stellen bestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010"; Zienswijzen tegen ontwerpplan (14); Zienswijzennota met reacties op ingediende zienswijzen.			
Opmerkingen van het presidium (invullen door griffie)				

Portefeuillehouder	Wethouder L.J.H. Scharenborg
Meer informatie bij: (naam en telefoonnummer behandelend ambtenaar)	De heren G.F.M. ter Beke, telefoonnummer: 0545 – 250 309, G.W. Janssen, telefoonnummer: 0545 – 250 313, J.M.G. Lammers, telefoonnumme: 0545 – 250 318 en R.J. Oostendorp, telefoonnummer: 0545 – 250 397 van de afdeling Ruimte en Projecten
Gezien door griffie	Ja

Uitkomst commissiebehandeling 22-03-2011

Afhandelingsvoorstel voor raad:

- hamerstuk
- bespreekstuk
- anders, nl.:

Raadsvergadering : 5 april 2011
 Agendanummer : 11
 (college) voorstelnummer : 9/8
 Onderwerp : Beeldkwaliteitplan "Beschermd Dorpsgezicht Gelselaar" en bestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010"

Raadsvergadering van 05-04-2011

Borculo, 1 maart 2011 0 zonder hoofdelijke stemming
 0 met algemene stemmen
 0 stemmen voor, stemmen tegen
 Geachte raad, 0 aangenomen
 0 verworpen
 0

1. Kader

Dit voorstel behoort tot de programmalijn 'Overig doorgaand ruimtelijk beleid' uit de Programmabegroting. Voor dit ruimtelijke plan geldt aanvullend één beoordelingskader namelijk het beeldkwaliteitplan (BKP) voor het beschermd dorpsgezicht Gelselaar. Wij leggen het bestemmingsplan aan u voor, omdat het vaststellen van een bestemmingsplan een bevoegdheid is die aan u is voorbehouden. Dit is bepaald in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De aard van deze wet verzet zich tegen delegatie van deze bevoegdheid aan ons college.

Het ontwerpbestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010" is na 1 juli 2008 ter inzage gelegd. Op die datum is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden als opvolger van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Op grond daarvan hoeft dit bestemmingsplan niet meer te worden goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland.

2. Samenvatting

In het kader van het project PAD (Project Actualisering en Digitalisering) is de gemeente Berkelland bezig om alle bestemmingsplannen te actualiseren. Tegelijkertijd worden alle bestemmingsplannen conform de wettelijke voorschriften gedigitaliseerd. Inmiddels is gestart met de bestemmingsplannen voor de diverse woongebieden. De plannen voor de bedrijventerreinen en de centra volgen. Als eerste bestemmingsplan in het kader van dit project PAD wordt nu het bestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010" aan u ter vaststelling aangeboden.

Voor het dorp Gelselaar loopt al sinds 2006 een formele procedure tot aanwijzing van Gelselaar als Beschermd Dorpsgezicht. De aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht (hierna BD) is een bevoegdheid van de gezamenlijke ministers van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en van Infrastructuur en Milieu (voorheen VROM).

Artikel 36 van de Monumentenwet 1988 bepaalt, dat de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan vaststelt.

Dat bestemmingsplan moet voldoende rekening houden met de karakteristieke waarden van een BD. De geldende bestemmingsplannen voldeden daaraan niet meer. Bovendien waren die sterk verouderd.

Het gebied van het BD omvat drie bestemmingsplannen namelijk "Gelselaar Dorp 2010" en de toekomstige plannen De Heuver en Buitengebied (ged.). De ministeriële aanwijzing vindt plaats als alle drie bestemmingsplannen zijn vastgesteld. Ook bepalen de ministers dan of de nieuwe bestemmingsplannen als beschermend plan kunnen worden aangemerkt. Voor het gebied van het BD is ook een beeldkwaliteitplan ontwikkeld.

Het zwaartepunt van het BD ligt in het bestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010", dat nu ter vaststelling voor u ligt. Het beeldkwaliteitplan "Beschermd Dorpsgezicht Gelselaar" (hierna BKP) vloeit voort uit de Woningwet. In het BKP staan de (welstand)criteria voor dit gebied benoemd. Het BKP komt in de plaats voor de geldende welstandscriteria zoals nu in de Welstandsnota Borculo geformuleerd en geldt voor het gebied zoals aangegeven in het BKP. Dat gebied komt overeen met het totaalgebied van het BD.

Het ontwerpbestemmingsplan "Gelselaar Dorp, 2010" heeft van 1 december 2010 tot en met 11 januari 2011 zes weken ter inzage gelegen. Iedereen kon in die periode zienswijze indienen. Er zijn in totaal 14 zienswijzen ingekomen. Een aantal daarvan heeft (mede) betrekking op het BKP.

De zienswijzen geven onvoldoende redenen om het bestemmingsplan aan te passen. Het ontwerp-BKP voldoet aan de door ons gestelde minimumeisen. Wij zijn niet bereid tot aanpassing van dit ontwerp. Wij volstaan met het aanbrengen van enkele redactionele wijzigingen. Daarnaast worden mogelijkheden voor een publicatie m.b.t. het beschermd dorpsgezicht Gelselaar nader bekeken.

3. Argumentatie

Beschermd Dorpsgezicht (BD):

Al in de voormalige gemeente Borculo is in verband met het Monumenten Selectie Project (MSP) door het rijk het voornemen uitgesproken om Gelselaar aan te wijzen als BD. Reden daarvoor was om de bijzondere karakteristiek van Gelselaar wat betreft bebouwing, wegenstructuur, erfinrichting en inrichting openbare ruimte te beschermen. Hieruit kon met name de ontstaansgeschiedenis van Gelselaar worden afgeleid. Deze waarden willen we beschermen.

Er is daarom een bestemmingsplan nodig met voorschriften ter bescherming van (de cultuurhistorische waarden en uitgangspunten) van het BD. Daarnaast is een BKP gewenst met concrete toetsingscriteria voor aanvragen om omgevingsvergunningen enz. Het BKP is geen bijlage van het bestemmingsplan.

Daarom is voor Gelselaar in 2006 de formele aanwijzingsprocedure gestart. Die aanwijzing tot BD is een gezamenlijke bevoegdheid van de ministers van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) en van Infrastructuur en Milieu (voorheen VROM).

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader. Het gebied van het BD ligt over drie bestemmingsplannen uitgestrekt. Het zwaartepunt hiervan ligt in het bestemmingsplan "Gelselaar Dorp 2010". Een groot deel van het BD ligt ook over de toekomstige bestemmingsplannen de Heuver en het Buitengebied. Het bestemmingsplan "Gelselaar Dorp 2010" gaat daar echter niet op in. De uitgangspunten van het BKP gelden wel voor De Heuver en Buitengebied.

Beeldkwaliteitplan BKP):

Het bestemmingsplan is het juridische kader. Het BKP is geen onderdeel of bijlage van het bestemmingsplan, maar staat op zichzelf naast het bestemmingsplan. Het BKP vormt een toetsingskader waarbinnen stedenbouwkundige en architectonische veranderingen van bebouwing, erfinrichting en inrichting van de openbare ruimte mogelijk zijn. Het BKP waarborgt de ruimtelijke kwaliteit en beschermt het cultuurhistorische karakter van Gelselaar. Ontwikkelingen worden getoetst aan het BKP. Het BKP "Beschermd Dorpsgezicht Gelselaar" komt in de plaats voor de geldende welstandscriteria zoals nu in geformuleerd in de Welstandsnota Borculo. Het BKP geldt voor het gebied zoals aangegeven in het BKP te weten het gebied van gehele BD.

De aanwijzing tot BD betekent wel, dat voor alle activiteiten voortaan een omgevingsvergunning nodig is. Bij die aanvragen wordt extra gekeken naar de bestaande historische karakteristiek van het BD. Zo worden alle aanvragen om omgevingsvergunning beoordeeld op beeldkwaliteit. Door de aanwijzing tot BD is voor alle bouwactiviteiten, die voorheen vergunningsvrij waren nu een omgevingsvergunning nodig. In de legesverordening zijn die activiteiten vrijgesteld van leges. Voor belanghebbenden bestaat dus geen financieel nadeel.

De uitgangspunten van dit BKP gelden ook voor het gedeelte bestemmingsplan Buitengebied, dat wordt aangewezen als BD en voor het plan De Heuver. De stemmingsplannen Buitengebied en De Heuver gaan te zijner tijd elk apart in op de uitgangspunten en effecten van het BKP.

Voorontwerp

Vooruitlopend op het voorontwerpbestemmingsplan is op 9 juli 2009 een inloopavond gehouden in Gelselaar. Hier zijn veel reacties ontvangen. Voor zover noodzakelijk zijn die reacties verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Gelselaar, Dorp" heeft van 19 mei tot en met 29 juni 2010 ter inzage gelegen. In die periode kon iedereen inspraakreacties sturen. Er zijn 20 reacties ontvangen. Daarnaast is er op 17 juni 2010 opnieuw een inloopavond gehouden. Reacties, die (gedeeltelijk) gegrond waren en aanleiding gaven tot aanpassing van het plan zijn in het ontwerpplan verwerkt.

Tegelijk is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor advies verzonden aan gedeputeerde staten van Gelderland, enkele nutsbedrijven en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (voorheen RACM en Rijksdienst Monumentenzorg). De Rijksdienst heeft enkele opmerkingen gemaakt. Die zijn in het ontwerpplan verwerkt. GS gaven aan, dat het plan van lokale aard is en zij daarom in de verdere proceduregang niet gekend hoeven te worden tenzij er wijzigingen worden aangebracht die betrekking hebben op provinciale belangen.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarna van 1 december 2010 tot en met 11 januari 2011 ter inzage gelegen. In die periode kon iedereen zienswijzen indienen. In die periode heeft ook het ontwerp BKP ter inzage gelegen.

Er zijn 14 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Enkele daarvan waren (ook) gericht tegen BKP. Bij dit voorstel tot vaststelling van BKP en bestemmingsplan treft u de zienswijzennota aan met onze reacties ten aanzien van de zienswijzen. De zienswijzen gaven geen reden het ontwerpplan te wijzigen.

Ander (voor)overleg:

Wij hebben tijdens het gehele voorbereidingstraject de stand van zaken geregeld besproken met Gelselaars Belang als vertegenwoordiger van de Gelselaarse bevolking. Wij hebben Gelselaars Belang zoveel mogelijk betrokken bij de diverse ontwikkelingen. De inbreng van Gelselaars Belang is als waardevol ervaren.

Wij hebben in het gehele voortraject ook een aantal keren contact gehad met de provincie Gelderland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). De provincie heeft voor het pilotproject Gelselaar via de nota Belvoir veel geld beschikbaar gesteld voor Gelselaar. Op basis daarvan konden diverse projecten worden gerealiseerd die van belang waren voor het BD. De Rijksdienst adviseert de gezamenlijke ministers over de vaststelling van het BD voor Gelselaar. Ook de inbreng van Provincie en RCE hebben wij daarbij als waardevol ervaren. De reacties van Gelselaars Belang, de provincie en de RCE zijn verwerkt in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

Gewijzigd vaststellen

Gelet op het bovenstaande zou het BKP met bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld kunnen worden. Wij maken van de gelegenheid gebruik één wijziging voor te stellen. Bij de nieuwe bestemmingsplannen voor de woongebieden is ervoor gekozen om als ijkpunt uit te gaan van het tijdstip "ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan". Bij het plan Gelselaar Dorp was aanvankelijk gekozen voor "inwerkingtreding" dan wel "vaststelling". Dit schept onduidelijkheid. In het kader van uniformiteit stellen wij voor om het plan "Gelselaar, Dorp 2010" gewijzigd vast te stellen door vervanging van de begrippen "vaststelling" respectievelijk "inwerkingtreding" door "het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp". Door deze wijziging wordt niemand in zijn belang getroffen.

4. Financiële consequenties / dekking

Deze ruimtelijke procedure heeft geen financiële gevolgen. Het plan wordt ontwikkeld door de gemeente. De risico's in het kader van tegemoetkoning in schade zijn voor rekening van de gemeente. Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan .waarbij geen sprake is van kostenverhaal. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5. Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010" is volgens de regels van de gemeentelijke inspraakverordening, afdeling 3.4 van de Wet algemeen bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter inzage gelegd. Ook het BKP is op de juiste manier ter inzage gelegd.

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

Wij stellen u voor om te besluiten:

- I. de zienswijzen tegen het beeldkwaliteitplan "Beschermd Dorpsgezicht Gelselaar" en het bestemmingsplan "Gelselaar Dorp 2010" niet ontvankelijk respectievelijk ongegrond te verklaren zoals aangegeven op de voor u in de raadsportefeuille ter inzage gelegde bijlage 1;
- II. het beeldkwaliteitplan "Beschermd Dorpsgezicht Gelselaar" in de plaats te laten komen voor de welstandscriteria zoals nu in de Welstandsnota Borculo zijn geformuleerd en te laten gelden voor het gebied zoals aangegeven in het beeldkwaliteitplan;
- III. het beeldkwaliteitplan "Beschermd Dorpsgezicht Gelselaar" gewijzigd vast te stellen;

- IV. Het bestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand:
NL.IMRO.1859.BPGSL20090014-0100 met bijbehorende bestanden **gewijzigd** vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN versie 05-2009;
- V. voor het bestemmingsplan "Gelselaar Dorp 2010" geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

drs. A.G. Dekker.

mr. H.L.M. Bloemen.

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010'

Februari 2011



**Zienswijzennota
Ontwerp-
bestemmingsplan
'Gelselaar, Dorp 2010'**

Inhoudsopgave

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

Inleiding

Ontwerpbestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010' heeft van 1 december 2010 tot en met 11 januari 2011 ter inzage gelegen. In die periode zijn 14 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. De zienswijzen zijn als bijlage integraal opgenomen in deze nota.

Tegen dit ontwerpplan konden gedurende de bovengenoemde periode van zes weken zienswijzen worden ingediend. De zienswijzen worden in deze nota beoordeeld. Dan stellen wij de gemeenteraad voor het bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010' gewijzigd vast te stellen. Het gewijzigde 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 1 december 2010 tot en met 11 januari 2011. Tijdens deze periode zijn 14 zienswijzen ingediend.

De NAW-gegevens (naam-adres-woonplaats) van deze indieners van zienswijzen zijn in verband met de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal beschikbaar. Deze gegevens hebben wel bij de stukken ter inzage gelegen in de Gemeentewinkel.

Algemene aspecten zienswijzen

Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen en vanuit dat oogpunt ontvankelijk. In de zienswijzennota van het voorontwerpbestemmingsplan is ook ingegaan op de punten over 'Teeuwland 2' en 'De Heuver'. De punten die in de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan worden ingebracht verschillen niet veel van die tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Daarom verwijzen wij voor de beantwoording ook weer naar het verslag van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Beide punten worden hieronder kort belicht.

'Teeuwland 2'

In meerdere zienswijzen wordt de locatie 'Teeuwland 2' aangehaald als bouwlocatie voor woningen. De indieners van de zienswijzen geven aan dat zij daar graag woningen zien. Dit in tegenstelling tot de locatie 'De Heuver'. De demografische ontwikkelingen geven aan, dat de bevolking in de nabije toekomst krimpt. Op grond daarvan zijn er de komende jaren geen extra woningen nodig. Dit heeft ook gevolgen voor ontwikkellocaties voor woningbouw. Volgens de structuurvisie gemeente Berkelland 2025 is de locatie 'Teeuwland 2' ook een zoeklocatie voor woningbouw. Dit betekent niet dat deze als zodanig ingevuld moet worden in het bestemmingsplan. Op dit moment zijn er nog een aantal locaties in Gelselaar die ontwikkeld kunnen worden. Daarnaast bestaan er nog plannen om 'De Heuver' te ontwikkelen (zie hoofdstuk 'De Heuver'). Verder is het zo dat er op de locatie waar 'Teeuwland 2' moet komen nog een bosbouwbedrijf is gevestigd. Er is nog geen duidelijkheid over een eventueel vertrek van het bedrijf. Daarom moet de locatie bestemd worden volgens de manier waarop het nu wordt gebruikt. De locatie 'Teeuwland 2' wordt in de Ontwikkelingsvisie Gelselaar 2001 aangemerkt als een ontwikkellocatie. Dit geeft niet aan dat de locatie ook daadwerkelijk moet worden ontwikkeld en dat als deze wordt ontwikkeld dat dit gebeurt voor woningbouw.

'De Heuver'

Ook meerdere zienswijzen richten zich tegen de locatie 'De Heuver'. Zij vinden dat 'De Heuver' moet worden opgenomen in het bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010'. Daarnaast vinden zij dat niet eerst 'De Heuver' moet worden ontwikkeld voor woningbouw, maar 'Teeuwland 2'.

In de Ontwikkelingsvisie Gelselaar wordt gesproken over de locatie van de boerderij Heinemans. Hierbij gaat het om de uitplaatsing en het herbestemmen van de boerderij (pagina 53 van de Ontwikkelingsvisie). De boerderij van Heinemans is gestopt. Hierdoor verviel de geurcirkel over het dorp. Dit maakt bepaalde geurgevoelige ontwikkelingen in Gelselaar mogelijk. In die tijd was er behoefte aan nog veel woningen en daarom is toen gekozen voor woningbouw op deze plek. Inmiddels is op basis van de demografische ontwikkelingen de behoefte aan woningen drastisch afgenomen. Dit heeft tot gevolg dat er minder woningen worden ontwikkeld. 'De Heuver' blijft echter wel een ontwikkellocatie. Dit is dan ook de reden dat het niet is meegenomen met het bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010'. Doordat de eerste plannen ook voor de gronden achter de andere bestaande woningen aan de westzijde van Dorpsstraat waren is ervoor gekozen om een apart bestemmingsplan te maken van het gebied aan de westkant van de Dorpsstraat. Door dat gebied als geheel te ontwikkelen is er meer duidelijkheid te geven

over de invulling. Daarbij komt dat het bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010' niet hoeft te wachten op de exacte invulling van de locatie 'De Heuver'.

Het plangebied 'De Heuver' ligt buiten het bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010'. De zienswijzen tegen 'De Heuver' zijn dus formeel niet-ontvankelijk. In het ontwerp- / vaststellingstraject stellen wij de raad voor **alle opmerkingen over 'De Heuver' niet ontvankelijk** te verklaren.

Individuele zienswijzen en beoordeling

Indiener 1:

1. Het perceel aan de Van Bevervoordestraat 18 moet niet de bestemming “bedrijfsterrein” krijgen:
 - a. Hiermee krijgt de scheefgegroeide en tijdelijke situatie een structureel karakter.
 - b. De bedrijfsactiviteiten veroorzaken geluidsoverlast en stankoverlast. De activiteiten horen niet thuis aan de rand van een woonwijk. Los van de geldende bestemming vraagt indiener zich af of dergelijke bedrijfsactiviteiten aan de rand van een woonwijk mogelijk zijn volgens de (milieu) wet- en regelgeving.
 - c. De bergen houtsnippers, de grote machines en andere elementen geven een rommelig beeld. Dit is niet goed voor het kwaliteitsbeeld van de wijk en de woonbeleving.
 - d. De bestemming bedrijventerrein leidt tot waardedaling van de aangelegen percelen.

Reactie gemeente:

1. Het bestemmingsplan ‘Gelselaar, Dorp 2010’ is conserverend van aard en legt de bestaande bestemming en gebruik vast. De bestaande situatie is dat er een bosbouwbedrijf zit met een caravanstalling.
 - a. De bebouwing die in de aangegeven bestemming “bedrijf” staat, mag daar staan. Dit was mogelijk binnen de oude agrarische bestemming. De schuur achterop het terrein is daar met een tijdelijke vergunning neergezet en zit niet in de aangegeven bestemming “bedrijf”. Die tijdelijke situatie wordt niet gelegaliseerd. Het bestemmingsplan biedt niet méér mogelijkheden dan nu is toegestaan.
 - b. Op basis van dit bestemmingsplan verandert de aard van het bedrijf niet. Het bedrijf moet binnen de milieuwetgeving opereren. Het bedrijf zoekt naar mogelijkheden om te verplaatsen. Het bedrijf wil naar een locatie waar inderdaad meer mogelijkheden zijn voor een goede bedrijfsvoering.
 - c. Indiener moet zich houden aan de melding die indiener heeft gedaan op 16 juni 2009 in het kader van het activiteitenbesluit. Als het bedrijf dat naar de mening van indiener niet doet kan een verzoek tot handhaving worden gedaan.
 - d. Mocht er “tegemoetkoming in schade” (voorheen planschade) ontstaan, dan is het mogelijk om hiertoe een verzoek in te dienen bij de gemeente binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ‘Gelselaar, Dorp 2010’.

De zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot aanpassing van het plan.

Indiener 2:

1. Zienswijzen die zijn ingebracht met de brief van 18 juni 2010 handhaven.
2. Wegens het ontbreken van de plannen voor ‘De Heuver’ bestaat bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Gelselaar, Dorp 2010’ als geheel.

3. Het bosbouwbedrijf gebruikt het hele perceel dus het hele perceel moet een bedrijfsbestemming krijgen. De agrarische bestemming wordt niet meer gerealiseerd dus er bestaan geen gegronde redenen om de agrarische bestemming voor de rest van het perceel te handhaven.
4. Naast de bedrijfsbestemming op het gehele perceel moet er op het gehele perceel ook een wijziging komen te liggen die zeker 5 tot 10 woningen mogelijk maakt voor het geval de bedrijfsverplaatsing de komende tijd wordt uitgevoerd. Indiener verwijst naar pagina 35 van de Ontwikkelingsvisie van Gelselaar.
5. De opmerking in de zienswijzennota dat de aard en tijdsduur van de onderhandelingen ruimtelijk niet relevant zijn, maar een privaatrechtelijke zaak, is dus in strijd met alles wat in planologisch en ruimtelijke zin in de Ontwikkelingsvisie als belangrijkste locatie voor invulling/herbestemming van ons perceel tot woongebied wordt genoemd.
6. De bedrijfsbestemming is te krap bemeten. In de voorschriften moeten ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen. Een bedrijf moet uitbreidingsmogelijkheden hebben om levensvatbaar te blijven.
7. Indiener gaat uitvoerig in op de kwestie 'De Heuver'.
8. 'De Heuver' is een uitbreidingslocatie, maar dit geldt niet voor 'Teeuwland 2'. Dit is een inbreidingslocatie, gezien het aan drie kanten is ingesloten door bebouwing.
9. Volgens de Ontwikkelingsvisie is in de voormalige gemeente Borculo juist gekozen voor het ontwikkelen van 'Teeuwland 2' en niet van 'De Heuver'. Hierbij is onjuist dat eventuele krimp van de bevolking lang geleden tot voorrang bij de ontwikkeling van woningbouw op 'De Heuver' in plaats van op Teeuwland zou hebben genoodzaakt.
10. De zichtassen, beschreven in de ontwikkelingsvisie, vormen bij de ontwikkeling van 'De Heuver' een belemmering en bij 'Teeuwland 2' niet.
11. 'Teeuwland 2' schept een mogelijkheid tot verbetering van de wegenstructuur in Gelselaar.
12. Uit de Ontwikkelingsvisie blijkt dat ook de verplaatsing van het bosbouwbedrijf uit Gelselaar een wens is van de gemeente in combinatie met de bedrijfsverplaatsing van aanvrager.
13. Door 'De Heuver' niet in het ontwerpbestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010' te betrekken is het niet mogelijk om beide locatie voor woningbouw op ruimtelijk relevante aspecten te beoordelen en zo een gebiedsafweging te maken. Dit vloeit voort uit de vastgestelde Structuurvisie Berkelland 2025, waarin 'De Heuver' en Teeuwland zijn aangewezen als zoekzone.
14. De zoekzone van 'De Heuver' is groter dan die van 'Teeuwland 2' en pleegt daardoor een grote aanslag op de groene ruimte ten zuidwesten van Gelselaar. Dit pleit er ook voor eerst 'Teeuwland 2' te ontwikkelen.

Reactie gemeente:

1. Wij handhaven onze reactie op de zienswijze van 18 juni 2010.
2. Zie algemeen stuk over 'De Heuver'.
3. Het perceel wordt gedeeltelijk gebruikt voor bebouwing en gebruik van het bosbouwbedrijf. Het overige deel van het perceel is weiland. Dit weiland is agrarische grond en wordt dan ook als zodanig bestemd. Het bebouwde gedeelte wordt bestemd als bedrijf. Er loopt op dit moment een handhavingszaak voor de

achterste schuur. Deze schuur is vergund met een vergunning volgens artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Dit is een tijdelijke vergunning en is daarom dan ook niet meegenomen in de bedrijvenbestemming. Deze locatie is gezien de ligging in het dorp niet geschikt voor uitbreiding van de huidige bedrijfsactiviteiten. Het ontwerpbestemmingsplan biedt daarvoor dan ook geen mogelijkheden.

4. De demografische ontwikkeling in de gemeente Berkelland en de rest van de Achterhoekse gemeenten is dat er geen behoefte meer is aan extra woningen in de gemeente Berkelland en dus ook niet op de locatie 'Teeuwanland 2'. De bedoeling is dat eerst de bestaande mogelijkheden in het dorp nog worden benut. Volgens de kaarten waarnaar op pagina 35 van de Ontwikkelingsvisie Gelselaar wordt verwezen is het gebied naast 'Teeuwanland 1' niet het enige gebied dat in aanmerking komt om te worden herbestemd. Er wordt gezocht naar een passende invulling van het terrein als het bedrijf weg is, maar woningbouw is nu geen optie.
5. Er worden onderhandelingen gevoerd om het betreffende bedrijf te verplaatsen. De Ontwikkelingsvisie is belangrijk, maar garandeert geen uitvoering van alle onderdelen in het uitvoeringsprogramma. Hierbij verwijzen wij ook naar de Structuurvisie Berkelland 2025.
Die onderhandelingen als zodanig zijn van privaatrechtelijke aard en hebben nog niets te maken met de invulling van het gebied van het bedrijf. Het bedrijf is daar op dit moment nog aanwezig en moet als zodanig worden bestemd. Het bedrijf ligt in de kern en kan ingeval van uitbreiding of wijziging mogelijk een belemmering vormen voor de omgeving. Dit is dan ook de reden om het bedrijf geen verdere uitbreidingsmogelijkheden te geven. Het bedrijf is daarbij gebonden aan de melding die het bedrijf heeft gedaan op 16 juni 2009.
6. De indiener geeft zelf al aan bezig te zijn om het bedrijf te verplaatsen. Indiener probeert een passende invulling te vinden voor de locatie. Verder is het geen ruimtelijke afweging om te bepalen bij welke oppervlakte een bedrijf levensvatbaar is. Het bedrijf mag ter plaatse niet uitbreiden. Vestiging van een ander bedrijf op deze plek is gebonden aan de lagere milieucategorie (maximaal categorie 2) of dezelfde bedrijfsvorm als de huidige.
7. Zie het algemene stuk over 'De Heuver'.
8. De locaties 'Teeuwanland 2' en Heuver zijn beide uitbreidingslocaties. 'De Heuver' en Teeuwanland zijn beide gelegen aan de rand van het dorp Gelselaar. Van een inbreidingslocatie is sprake als een terrein geheel is omsloten door bebouwing.
9. Er is in de Ontwikkelingsvisie geen rangorde aangegeven in de ontwikkeling van mogelijke locaties voor woningbouw in Gelselaar. In het verleden is gekozen voor de locatie 'De Heuver'. Door de demografische ontwikkelingen (krimp) is deze locatie in aantal potentiële woningen flink naar beneden bijgesteld. De demografische ontwikkelingen als zodanig zijn recent van aard. Zij waren niet de reden om voor 'De Heuver' te kiezen als eerste locatie. Die keuze is jaren geleden gemaakt in de voormalige gemeente Borculo.
10. De zichtassen die beschreven worden op kaart 6 van de Ontwikkelingsvisie Gelselaar worden niet belemmerd door eventuele nieuwbouw op 'De Heuver'. Het zicht verbetert, doordat de schuren op het perceel van Heinemans weg worden gehaald na ontwikkeling van het gebied. Ook het sterk verminderde aantal te bouwen woningen waarborgt handhaving van zichtassen.

11. Het is onduidelijk wat indiener bedoelt. De doorgaande weg (de Van Bevervoordestraat) verandert niet als de weg Teeuwland zou worden doorgetrokken naar 'Teeuwland 2' en daar weer aansluiting zou vinden op de Van Bevervoordestraat. De weg Teeuwland en het eventuele door te trekken gedeelte krijgen/hebben een erffunctie volgens de verkeersregels en kan daardoor niet worden aangemerkt als een ontsluitingsweg of doorgaande weg. Deze weg zal dan enkel dienen voor de toegang tot de woningen. Eventuele aanpassingen aan de wegenstructuur moeten ook passen binnen het Beschermd Dorpsgezicht.
12. In de ontwikkelingsvisie staat dat de initiatiefnemers, voor de verplaatsing van het bedrijf, de gemeente en de eigenaar zijn. Daarin is de eigenaar natuurlijk de hoofdinitiatiefnemer. De gemeente heeft daar een ondersteunende rol, maar verder geen belang.
13. Zie algemeen stuk over 'De Heuver'.
14. Zoekzones zijn gebieden, die om diverse redenen geschikt zijn om nader ingevuld te worden. Een zoekzone geeft een mogelijkheid aan maar schept geen plichten.

De zienswijze is voor wat betreft de aspecten over "De Heuver" niet ontvankelijk en voor het overige ongegrond. De zienswijze geeft geen reden tot aanpassing van het plan.

Indiener 3:

1. Wro-zone – wijzigingsbeleid I: Er is op de Van Bevervoordestraat 19 de mogelijkheid gegeven om een pannenkoekenhuis in horeca categorie 2 te starten. Dit is een te uitgebreide horecavergunning. Indiëners zijn bang voor overlast.
2. De overlast zou dan bestaan uit de volgende milieutechnische aspecten:
 - a. Geluidsoverlast.
 - b. Stankoverlast.
 - c. Afval op straat.
3. Verzoek is dan ook om alleen horeca uit categorie 1 toe te staan, hier valt ook een crêperie onder, waardoor het aanbieden van pannenkoeken mogelijk blijft en er minder overlast voor de omgeving ontstaat.

Reactie gemeente:

1. Voor het betreffende perceel is een vrijstellingsprocedure nodig van "Wonen" naar "Horeca". De gemeente behoudt in het kader van een Wro-zonewijziging de mogelijkheid om eisen te stellen. Die eisen zijn onder andere van milieutechnische aard, zodat de ontwikkeling geen belemmering voor de buurt is, maar hebben ook betrekking op de te ontplooiën activiteit. Een theeschenkerij/pannenkoekenhuis valt in categorie 2, dit wil niet zeggen dat alle activiteiten genoemd in categorie 2 mogelijk zijn. De wijzigingsmogelijkheid is beperkt to theeschenkerij/pannenkoekenhuis.
2. Naar deze aspecten wordt gekeken op het moment dat er om een wijziging wordt gevraagd door de initiatiefnemer. Daarnaast is deze wijziging gekoppeld aan een procedure waarin iedereen zijn zienswijze kan indienen. Aanvrager heeft een milieuvergunning (omgevingsvergunning) nodig, waarin milieuvoorschriften worden opgenomen.

3. De wijziging betreft pannenkoekenhuis/theeschenkerij. Die valt in categorie 2. Zie ook onze reactie op de zienswijze in het kader van het voorontwerp.

De zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot het aanpassen van het plan.

Indiener 4:

1. Op grond van het voorliggende bestemmingsplan blijkt dat 'Teeuwland 2' niet wordt bestemd voor wonen. Als eerst 'De Heuver' wordt ontwikkeld dan is er geen vraag meer naar woningen op 'Teeuwland 2'. Wij zijn van mening dat deze omkering negatief uitpakt voor Gelselaar. Als 'Teeuwland 2' nu een woonbestemming krijgt dan is er tegen de tijd dat er vraag is naar woningen geen bestemmingsplanwijziging meer nodig. Indiëners zijn voorstander van nieuwbouw naast 'Teeuwland 1' om jonge gezinnen te trekken.
2. De kaart op pagina 38 suggereert dat ook de Tieberinkweg 1 (het perceel van de indieners) onder deel is van "De Linten". Daartegen maken wij bezwaar, omdat ons perceel zich in het buitengebied bevindt en geen ruimtelijke relatie heeft met de Dorpsstraat. Het gebied ten zuiden van de boerderij "De Heuver" moet vallen onder 'Boeren erven buiten de dorpskom', zoals ook de schuren nabij Dorpsstraat 21 zijn ingekleurd. Ook historisch gezien hoort het pand van indieners niet tot "De Linten".
3. Op pagina 44 van het bestemmingsplan wordt gemeld dat bij de indieners al jaren bekend is dat gewerkt wordt aan plannen voor de ontwikkeling van 'De Heuver'. Dit is suggestief:
 - a. Het is ons niet duidelijk wat die opmerking te maken heeft met de argumentatie om woningen te bouwen op 'De Heuver'.
 - b. Vanaf het eerste moment hebben wij weerstand gehad tegen deze plannen. Deze argumenten staan ook in brief bekend onder nummer 'in06/4915'.
 - c. De zin 'Overigens is indieners van 'De Heuver"' (pagina 44) moet worden geschrapt uit het vast te stellen bestemmingsplan.
4. De percelen ten zuidwesten van de Dorpsstraat hebben nu al de bestemming wonen. Deze moeten samen met de panden waar geen concrete bouwplannen voor zijn worden meegenomen in het bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010'.

Reactie gemeente:

1. De hoeveelheid woningen voor de uitbreiding bij 'De Heuver' neemt flink in omvang af in vergelijking met eerdere ontwerpen. Dit komt omdat er in de hele gemeente, zelfs in heel de regio Achterhoek de komende jaren geen behoefte meer is aan nieuwbouw in verband met krimp van de bevolking. Vestiging van jonge gezinnen in Gelselaar is marginaal aan de orde. Tot 2020 is de huidige capaciteit aan woningen voldoende en na 2020 is de verwachting dat er zelfs te veel woningen zijn. Op basis daarvan ligt het voor de hand, dat er weinig tot geen locaties meer bij komen om te ontwikkelen voor woningbouw.
2. De typering van de verschillende gebieden is niet puur en alleen op historische gronden gebeurd. In beginsel is het pand Tieberinkweg 1 inderdaad geen onderdeel van een historisch lint, maar is gemakshalve meegenomen als begrenzing van de linten aan de Diepenheimseweg en de Dorpsstraat. Dat de nieuwe ontwikkeling van 'De Heuver' hierin is meegenomen is bewust op de

toekomst gericht, om later voor dit gebied geen nieuwe criteria te hoeven maken. Tieberinkweg 1 wordt aangepast en behoort tot de 'Boerenerven buiten de dorpskom'.

3.
 - a. Wat er met de zinsnede is bedoeld is dat er al tijden sprake is van het ontwikkelen van de gronden achter en op de boerderij van Heinemans. Dat dit bekend was bleek onder andere uit de reacties op de inloopavond van 17 juni 2010. Deze zinsnede is ook geen inhoudelijk relevant argument voor de plannen. Het is echter meer bedoeld om aan te geven dat er niet de suggestie moet worden gewekt, dat de gemeente plannen bedenkt zonder dat de inwoners van Gelselaar daar van op de hoogte worden gehouden en/of (kunnen) zijn.
 - b. Deze argumenten zijn eerder beantwoord. Het bestemmingsplan 'De Heuver' staat niet ter discussie.
 - c. Het betreft de zin "Overigens is indieners al jaren bekend, dat gewerkt wordt aan plannen voor de ontwikkeling van 'De Heuver'". Het schrappen van deze zin is niet aan de orde. Zie antwoord 3a. Wij laten deze zin in de beantwoording staan.
4. De door indiener bedoelde woningen horen tot het plan 'De Heuver'. Dat plangebied heeft door middel van de Dorpsstraat een natuurlijke begrenzing met 'Gelselaar, Dorp 2010'. Bedoelde woningen vallen binnen dit gebied. Doordat er nog geen concrete plannen waren voor 'De Heuver' is het niet nodig geweest om het gebied 'De Heuver' mee te nemen in het bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010'. Zie ook de algemene passages over 'De Heuver' en 'Teeuwland 2' en onze reacties op de zienswijze in het kader van het voorontwerp.

De zienswijze is voor wat betreft 'De Heuver' niet ontvankelijk en voor het overige ongegrond. De zienswijze geeft geen reden tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Wel wordt het BKP tekstueel aangepast.

Indiener 5

1. Het argument dat 'De Heuver' voorrang verdient boven 'Teeuwland 2' vanwege demografische ontwikkelingen snijdt geen hout. Indiener verwijst naar de Structuurvisie 2025 en derhalve de locatie 'Teeuwland 2' te bestemmen als wonen. Door de locatie Heuver ongemoeid te laten, biedt deze plek een mooie overgang van buitengebied naar het dorp Gelselaar.
2. De opmerking op pagina 44 dat indieners al jaren bekend zij met de planontwikkeling van 'De Heuver' is volstrekt onbegrijpelijk als argumentatie voor nieuwbouw op 'De Heuver'.

Reactie gemeente:

1. Zie de algemene aspecten 'De Heuver' en 'Teeuwland 2'. De gemeente geeft in een structuurvisie mogelijke toekomstige ontwikkelingen aan. De invulling daarvan moet nader worden bekeken. De locaties die in de structuurvisie staan aangegeven als zoekzone voor wonen geven aan dat als er vraag is naar woningbouw er gekozen kan worden uit deze plekken. In een structuurvisie legt een gemeente vast wat zij ziet als ontwikkelingen in de toekomst en waar zij deze ontwikkelingen ziet.
2. Zie ook indiener 4 onder punt 3c en reactie voorontwerp.

De zienswijze is voor wat betreft 'De Heuver' niet ontvankelijk en voor het overige ongegrond. De zienswijze geeft geen reden tot het aanpassen van het plan.

Indiener 6

1. Het argument dat 'De Heuver' voorrang verdient boven 'Teeuwland 2' vanwege demografische ontwikkelingen snijdt geen hout. Indiener verwijst naar de Structuurvisie 2025 en derhalve de locatie 'Teeuwland 2' te bestemmen als wonen. Door de locatie Heuver ongemoeid te laten, biedt deze plek een mooie overgang naar van buitengebied naar dorp Gelselaar.
2. De opmerking op pagina 44 dat indieners al jaren bekend zijn met de planontwikkeling van 'De Heuver' is volstrekt onbegrijpelijk als argumentatie voor nieuwbouw op 'De Heuver'.

Reactie gemeente:

De zienswijze van indiener 6 is gelijk aan die van indiener 5. Zie voor de beantwoording van de zienswijze de reactie van de gemeente bij indiener 5. Zie ook onze reactie op de zienswijze uit het voorontwerp.

De zienswijze is voor wat betreft 'De Heuver' niet ontvankelijk en voor het overige ongegrond. De zienswijze geeft geen reden tot het aanpassen van het plan.

Indiener 7

1. Perceel aan de Dorpsstraat 35/37 opnemen in het bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010'. Dit perceel is onlosmakelijk verbonden met aan 'Gelselaar, Dorp 2010':
 - a. Het woonhuis is karakteristiek voor de dorpsbebouwing (pagina 49 BKP).
 - b. Het huis heeft een belangrijke relatie met de brink van het dorp.
 - c. Er is geen ruimtelijke relatie tussen ons perceel en 'De Heuver'.
 - d. We zijn onlosmakelijk verbinden met het Beschermd Dorpsgezicht en niet met nieuwbouw.
2. De rest van de zienswijze is gelijk aan 5 en 6.

Reactie gemeente:

1. Het perceel aan de Dorpsstraat 35/37 is niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010', omdat er sprake is van een ontwikkeling ten westen van de Dorpsstraat. Dit is het gebied waar dit perceel in is gelegen (Heuver). Doordat de ontwikkeling ('De Heuver') nog niet concreet genoeg was/is, is dit gebied bewust buiten het bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010' gelaten. De Dorpsstraat is een duidelijke grens. Dat het perceel in een ander bestemmingsplan komt te liggen wil niet zeggen dat het geen onderdeel uitmaakt van Gelselaar of van het Beschermd Dorpsgezicht. De regels van het bestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010' zijn ook basis voor het bestemmingsplan 'De Heuver'. Ook voor het gebied van 'De Heuver' en van een deel van het Buitengebied geldt dat zij in het Beschermd Dorpsgezicht komen te liggen. Daarnaast is het zo dat er in het beeldkwaliteitsplan (BKP) al rekening is gehouden met dit gebied. Vandaar dat dit ook al omschreven staat in het BKP. Het pand is als beeldbepalend aangemerkt en zal binnen het Beschermd

Dorpsgezicht en het nieuwe bestemmingsplan 'De Heuver' ook als zodanig aangemerkt worden.

2. Zie de reactie van de gemeente bij de indieners 5 en 6. Zie ook onze reactie op de zienswijze in het voorontwerp.

De zienswijze is voor wat betreft 'De Heuver' niet ontvankelijk en voor het overige ongegrond. De zienswijze geeft geen reden tot het aanpassen van het plan.

Indiener 8

1. Indiener wil niet dat de agrarische bestemming op het perceel aan de Dorpsstraat 16 wijzigt in de bestemming wonen.
2. De beperkte milieutoets is niet meegegeven in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente:

1. Het gaat erom dat er wordt bestemd wat er feitelijk is. Op het perceel Dorpsstraat 16 zit geen agrarisch bedrijf meer. Er is geen sprake meer van een inrichting volgens de Wet milieubeheer. Gezien de ligging en de afstanden tot de omliggende woningen is het ook niet mogelijk dat er nog een agrarisch bedrijf terugkomt. Het hobbymatig houden van dieren is niet uitgesloten. Verder verwijzen wij naar onze reactie op de zienswijze van indiener uit de voorontwerpfase.
2. Het klopt dat deze niet in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Dit had wel gemoeten en zal in de vastgestelde versie worden hersteld. Dit verandert echter niets aan de situatie. Zie antwoord 1.

De zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot het aanpassen van het plan, behoudens het als nog opnemen van de beperkte milieutoets.

Indiener 9

1. 'Teeuwland 2' wordt niet bestemd.
2. Bestaande percelen aan de zuidwestkant van de Dorpsstraat zijn niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010'.

Reactie gemeente:

1. Zie het algemene stuk over 'Teeuwland 2'.
2. Zie indiener 4 punt 4. Zie ook onze reactie op de zienswijze in het voorontwerp.

De zienswijze is voor wat betreft 'De Heuver' niet ontvankelijk en voor het overige ongegrond. De zienswijze geeft geen reden tot het aanpassen van het plan.

Indiener 10

1. Vertegenwoordiger van indiener is weggehouden van berichtgeving ter zake de voortgang na uw brief van 2 september 2010.
2. De reactie van indiener, in eerdere fase, is opgenomen in de zienswijzennota. Die reactie blijft overeind.
3. Het perceel aan Diepenheimseweg/Pierinkdijk dient te worden voorzien, conform afspraak en toezegging, van een woonbestemming. De onderliggende stukken,

mede op initiatief van het gemeentebestuur ingezonden, afkomstig van Witpaard zijn de grondslag voor de op te nemen bestemming.

4. Voor zoveel het ontwerpbestemmingsplan afwijkt, en opgenomen bestemmingen in de weg staan aan de met indiener besproken invulling van het hiervoor genoemde perceel, richt de zienswijze zich daartegen.

Reactie gemeente:

1. Het is niet onze bedoeling geweest om de vertegenwoordiger van de indiener hiervan weg te houden. Wij nemen aan dat de vertegenwoordiger via zijn cliënt de stukken heeft ontvangen. Wij sturen de stukken voortaan uitsluitend aan de vertegenwoordiger van indiener.
2. Onze reactie op de zienswijze vanuit het voorontwerp blijft in stand.
3. Indiener heeft nadere informatie overlegd op 19 augustus 2010 in de vorm van een situatietekening van 1 april 2010. Uit deze tekening blijkt niet dat er toezeggingen zijn van de gemeente om hieraan mee te werken. Tevens is de ingediende situatietekening afwijkend van eerder ingediende plannen. De gemeente blijft bij haar eerdere standpunt over deze locatie. Dit standpunt is met een brief aangegeven aan de indiener op 14 december 2007 en 16 maart 2010. Het plan 'De Heuver' is de eerste ontwikkellocatie en de locatie 'Teeuwland 2' is daarna eventueel de volgende ontwikkellocatie. Daarbij in acht nemend dat Gelselaar in een krimpregio ligt komt de locatie die wordt aangedragen door de indiener niet in aanmerking voor de ontwikkeling van woningen.
4. Zie punt 3. De bestemming "Groen", zoals in het ontwerpbestemmingsplan 'Gelselaar, Dorp 2010' is aangegeven blijft. Verder is er gezien de demografische ontwikkeling in de gemeente Berkelland geen aanleiding om een bestemming "Wonen" mogelijk te maken.

De zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot het aanpassen van het plan.

Indiener 11

1. Het aantal woningen wordt niet vergroot door woningsplitsing in ons geval:
 - a. Er is al sprake van twee wooneenheden. Het gaat hier om een omzetting van inwoning naar twee wooneenheden. Er is sprake van inwoning welke wordt omgezet naar een tweede woning met een tweede huisnummer onder één kap.
 - b. Omzetting van inwoning naar een tweede woning heeft geen ongewenste verdichting dan wel toename van de bebouwing tot gevolg en dus ook geen aantasting van het Beschermd Dorpsgezicht.
 - c. Wat betreft krimp: er wordt geen extra woning gerealiseerd, het huidige gebruik gaat gewoon door, als twee woningen onder dezelfde kap.
 - d. U gaat ervan uit dat het aantal bijgebouwen in onze situatie fors zal toenemen. Dit is niet waar. Er zal uitsluitend een garage en een carport worden bijgebouwd.
 - e. Het pand is 1250 m³. De huidige wetgeving staat woningsplitsing toe bij 900 m³. Het pand voldoet en de gemeente moet dan ook medewerking verlenen.

Reactie gemeente

1. Zoals indiener aangeeft is er sprake van inwoning. Planologisch is er dan één woning. Op het moment dat dit wijzigt in twee zelfstandige wooneenheden dan is er juridisch sprake van woningsplitsing en van een toevoeging van een nieuwe woning. Op dit moment is er geen behoefte aan nieuwe woningen in Berkelland. Indiener geeft aan dat er geen extra woning wordt gecreëerd, maar erkent dat er wel twee woningen onder 1 kap ontstaan door woningsplitsing. Indiener geeft dus zelf ook al aan dat er een woning bij komt. Een extra woning (door splitsing onder een al bestaand dak) hoeft geen aantasting van het Beschermd Dorpsgezicht als zodanig te zijn. Dat is dan ook niet de reden om niet mee te willen werken aan woningsplitsing. Op dit moment is er sprake van krimp van de bevolking, zodat de behoefte aan woningen terug loopt. Hier wordt op geanticipeerd door geen nieuwe woningen te bouwen, ook niet door het creëren van nieuwe woningen door woningsplitsing. De wetgeving waarop wordt gedoeld onder e. is beleid van de gemeente. Het beleid waarop de norm van 900 m³ was gebaseerd had betrekking op het buitengebied. Dit beleid is echter veranderd op 26 oktober 2010 toen de gemeenteraad heeft besloten om aan functieverandering naar wonen, waaronder woningsplitsing, niet meer mee te werken. Zie ook onze reactie op de zienswijze in het kader van het voorontwerp.

De zienswijze is ongegrond en geeft geen reden tot het aanpassen van het plan.

Indiener 12

1. Indiener tekent uitdrukkelijk bezwaar aan tegen het ontwerpplan alsof het plan 'De Heuver' de eerste keuze is voor uitbreiding voor Gelselaar. Volgens indiener was de eerste locatie 'Teeuwland 2' conform de Ontwikkelingsvisie Gelselaar 2001. Het bewijs leverde de gemeente Borculo door de aankoop van het pand met gronden Viskerdijk 10 voor de verplaatsing van Mensink Bosbouw. Het tweede bewijs is het extra bestemmingsplan 'De Heuver'. De Ontwikkelingsvisie rept met geen zin over twee noodzakelijke bestemmingsplannen voor de kom Gelselaar. Inspraakprocedures zijn nooit aan de orde geweest, omdat de zaken "onder de rechter" lagen. Het is daarom verwerpelijk om de kom op te splitsen in twee plannen en te stellen, dat dit bij de vele indieners van de zienswijzen bij het voorontwerpplan al jaren bekend is. Dit is een verkeerde voorstelling van zaken, die alleen maar ruimte schept voor de gemeente om vanwege financiële redenen de realiteit een passende wending te geven.
2. Uitdrukkelijk bezwaar wordt gemaakt tegen het beeldkwaliteitsplan. De inhoud hiervan is een pure opsomming. Het ontbreekt totaal aan de gewenste en noodzakelijke inspiratie voor het Beschermd Dorpsgezicht.

Reactie gemeente:

1. Zie voor wat betreft 'De Heuver' en 'Teeuwland 2' de algemene aspecten. In een lokale ontwikkelingsvisie staat niet in hoeveel bestemmingsplannen een kern wordt opgesplitst. Dat is de vrijheid van het gemeentebestuur. In dit geval is voor een logische begrenzing met de Dorpsstraat als natuurlijke grens gekozen. Bovendien wil het gemeentebestuur geen ontwikkelingslocaties betrekken bij conserverende bestemmingsplannen voor de woongebieden (zoals 'Gelselaar, Dorp 2010'). Zie ook reactie 13, punt 3.

2. Het is aan het gemeentebestuur om te bepalen welke vorm een beeldkwaliteitsplan moet krijgen. Uitgangspunt is dat daarin de relevante uitgangspunten staan vermeld met betrekking tot beeldkwaliteit voor het betreffende gebied. Hierbij streeft de gemeente naar een juridisch en historisch juist stuk, met daarin toetsingscriteria. De gemeente gaat in het kader van het proces rond het Beschermd Dorpsgezicht een aparte publicatie wijden aan Gelselaar met hierin ruimte voor inspirerende voorbeelden, de kenmerken van alle karakteristieke panden en het verhaal waarom Gelselaar 'Gelselaar' is. Alvorens het ontwerp BKP is gemaakt is aan indiener 12 een inhoudelijke reactie gevraagd. Op dat moment konden zij duidelijk aangeven wat voor hun aandachtspunten waren, maar zij hebben in deze fase geen reactie ingebracht.

De zienswijze is voor wat betreft 'De Heuver' niet ontvankelijk en voor het overige ongegrond. De zienswijze geeft geen reden tot het aanpassen van het bestemmingsplan of BKP.

Indiener 13

1. Het plan Gelselaar Dorp bevat niet het gehele dorp maar slechts driekwart daarvan.
2. Het weglaten van de zuidwestkant van de Dorpsstraat maakt het plan onvolledig. Daartegen bestaan bezwaren, omdat het plan 'De Heuver' wel in 'Gelselaar, Dorp 2010' wordt genoemd. In 'De Heuver' kunnen allerlei suggesties gedaan worden, waartegen geen bezwaar gemaakt kan worden.
3. Plan 'De Heuver' heeft een te grote maat gekregen door andere panden hiervan deel te laten uitmaken.
4. Wijziging van 'Teeuwland 2' in deels agrarisch bedrijf heeft niet de instemming van indiener. De bedrijfsfunctie blijft een belemmering voor 'Teeuwland 1'. Ook met uitplaatsing van Mensink zijn de problemen niet opgelost.
5. Bladzijde 14, paragraaf 3.4.1 geeft een verkeerde voorstelling van zaken. Daartegen bestaat bezwaar. Indiener was nauw betrokken bij de ontwikkeling van 'Teeuwland 1'. Doel was het Beschermd Dorpsgezicht vanaf Diepenheim toonbaar te maken. Tegelijk was er vraag naar woningen. Aansluitend zou 'Teeuwland 2' worden ontwikkeld. De veronderstelling, dat 'De Heuver' dus al langer bestond is foutief. Het huidige 'De Heuver' is Heinemans of liever gezegd Heinemans 2. Nog in de zomer 2010 was sprake van 17 woningen, nu worden andere getallen genoemd.
6. Indiener wijst op meerdere opvattingen binnen Gelselaar. Het benoemen van de bebouwing langs de Diepenheimseweg als "lint" stuit op bezwaren. Van oorsprong staan hier slechts enkele boerderijen. Pas rond 1970 zijn hier andere woningen bijgekomen. Ook heeft indiener bezwaar tegen het benoemen van de Krebbersstraat en de nieuwe burgerbebouwing als "naoorlogse bouw". Aanduiding 70er jaren is passender.
7. Indiener heeft opmerkingen ten aanzien van de foto's in het BKP. Op pagina 20, afbeelding 15 staat een namaakmetselwerk. Die is niet echt. De afbeeldingen 23 en 24 op pagina 30 komen niet overeen met de beschrijving van boerderij Olthof. Dat is een naoorlogse boerderij uit 1948-49. Boerderij Winkels is geen hallenhuis.

Reactie gemeente:

1. Berkelland is bezig met het maken van nieuwe conserverende bestemmingsplannen voor alle woongebieden. Gekozen is voor een uniforme naamgeving voor die bestemmingsplannen. Kleine kernen worden daarin aangeduid als "Dorp". Dat betekent echter niet altijd, dat de totale kern deel uitmaakt van het betreffende plan.
2. Zie indiener 4 en 9. Het plan 'De Heuver' wordt in 'Gelselaar, Dorp 2010' genoemd, omdat binnen een bestemmingsplan aandacht moet worden besteed aan de planomgeving. Pas in het plan 'De Heuver' wordt inhoudelijk op dat plan ingegaan.
3. De omvang van een aangrenzend plan is niet relevant in het kader van de beoordeling van het plan 'Gelselaar, Dorp 2010'. Door de gekozen omvang ontstaan voor de plannen 'Gelselaar, Dorp 2010' en 'De Heuver' door de Dorpsstraat logische plangrenzen.
4. De in het ontwerp opgenomen bedrijfsbestemming is conform het feitelijk gebruik (conserverend) door Mensink Bosbouw. Deze functie levert geen belemmering op voor 'Teeuwland 1'. De Regels van het ontwerpplan Gelselaar Dorp bepalen, dat afwijkingen, die bestaan op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan mogen worden gehandhaafd. Als het bedrijf vertrekt, zijn op de bedrijfsbestemming alleen nieuwe bedrijven toegestaan zoals genoemd in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel een nieuw bedrijf dat inhoudelijk gelijk is aan het bestaande. De beperking tot categorie 2 sluit milieuhinder voor de woonomgeving uit.
5. Het door indiener gestelde over de historie is niet meer relevant. Voor de planontwikkelingen rondom 'De Heuver' wordt verwezen naar de algemene aspecten hiervoor. Inmiddels zijn er andere demografische ontwikkelingen opgetreden (krimp bevolking). Die ontwikkelingen vereisen een andere kijk op het woningbouwbeleid.
6. Bij de keuze van de typen gebieden zijn de onderliggende termen ontstaan. Een lint is van oudsher de bebouwing die ontstaat aan een doorgaande weg. De Diepenheimseweg is één van de oudste doorgaande routes tussen Borculo en Diepenheim. Ook al is het dorp rond een brink ontstaan, langs de Diepenheimseweg ontstond vervolgens wel lintbebouwing die langzaam verdichtte.
De term na-oorlogs is misschien wat verwarrend. De periode 'wederopbouw' geldt van 1940 tot 1965, dus dat dekt de lading ook niet. Aangezien de Tweede Wereldoorlog voor Nederland de grootste invloed heeft gekend, is de term na-oorlogs in dit geval voor deze typering afdoende.
7. Klopt, wij zullen verzoeken om authentieke putten uit Gelselaar op te nemen. Klopt, kenmerken aanpassen voor hallehuis, bovenste foto vervangen door beter exemplaar. Tweede en vierde foto omwisselen.

De zienswijze is voor wat betreft 'De Heuver' niet ontvankelijk en voor het overige ongegrond. De zienswijze geeft geen reden tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Wel worden er redactionele wijzigingen in het BKP doorgevoerd.

Indiener 14:

De Erfgoedcommissie heeft zienswijzen tegen het beeldkwaliteitsplan (BKP):

1. Het historische deel is voornamelijk een opsomming.
2. Het bestemmingsplan is het juridisch kader. In het BKP wordt dan meer inspiratieruimte verwacht.
3. De criteria in het BKP zijn zwaar en gaan uit van beperkende maatregelen. Daarbij is te weinig gekeken naar de specifieke kwaliteiten die Gelselaar tot Gelselaar maken.
4. De groep waarvoor het BKP is bestemd wordt niet geïnspireerd, omdat de inspiratie duidelijk wordt gemist.
5. Er ontbreekt samenhang tussen het beschrijvende en het regulerende deel.
6. Opdrachtverstrekking aan bureau was niet helder.
7. Gemist wordt de waarde en waardebeoordeling van beeldbepalende panden. Het BKP geeft niet aan waarom een pand bijzonder is op grond waarvan het moet worden gerespecteerd.
8. Samenvattend adviseert de erfgoedcommissie om niet in te stemmen met het BKP.

Reactie gemeente:

Het is aan het gemeentebestuur om te bepalen welke vorm een beeldkwaliteitsplan moet krijgen. Uitgangspunt is dat daarin de relevante uitgangspunten staan vermeld met betrekking tot beeldkwaliteit voor het betreffende gebied. Hierbij streeft de gemeente naar een juridisch en historisch juist stuk, met daarin toetsingscriteria.

De gemeente gaat in het kader van het proces rond het Beschermd Dorpsgezicht een aparte publicatie wijden aan Gelselaar met hierin ruimte voor inspirerende voorbeelden, de kenmerken van alle karakteristieke panden en het verhaal waarom Gelselaar 'Gelselaar' is.

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen:

1. Bij de opstelling van nieuwe bestemmingsplannen voor de woongebieden is overal gekozen om als ijkpunt uit te gaan van het tijdstip “ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp”. Daarvoor was bij Gelselaar gekozen voor de tijdstippen van “inwerkingtreding” dan wel “vaststelling”. Dit geeft onnodige onduidelijkheid in het kader van bv. het toetsen van omgevingsvergunningen. Gelet daarop stellen wij voor om het plan Gelselaar Dorp ambtshalve te wijzen door de vervanging van de begrippen “vaststelling” respectievelijk “inwerkingtreding” door “het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp”.

Raad
van State

Afdeling bestuursrechtspraak

Raad van de gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA BORCULO

Afdeling :	R.O.	beh :
Afschrift :	J.A.	ovb :
Ingekomen :	19 JAN 2012	nr:
Afhandelen voor:		
Behandeld:	0 schriftelijk - briefnr:	
	0 mondeling - inhoud:	

Datum
18 januari 2012

Ons nummer
201106975/1/R2

Uw kenmerk

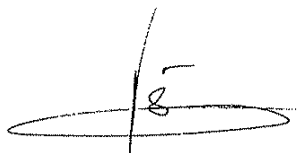
Onderwerp
Berkelland
Bp. Gelselaar, Dorp 2010

Behandelend ambtenaar
J.R.S. de Groot Heupner
070-4264701

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

Raad
van State

201106975/1/R2.

Datum uitspraak: 18 januari 2012

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. E.H. Mensink, wonend te Lochem, en andere (hierna tezamen en in enkelvoud: Mensink),
2. S.N. Masselink, wonend te Gelselaar, gemeente Berkelland, appellanten,

en

de raad van de gemeente Berkelland,
verweerder.

201106975/1/R2

2

18 januari 2012

1. Procesverloop

Bij besluit van 5 april 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Mensink bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 25 juni 2011, en Masselink bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 29 juni 2011, beroep ingesteld. Mensink heeft zijn beroep aangevuld bij brief van 21 juli 2011.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Mensink en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 7 december 2011, waar Masselink, bijgestaan door mr. F.B.M. van Aanhold, advocaat te Zutphen, en de raad, vertegenwoordigd door J.G.M. Lammers en G.W. Janssen, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Mensink Bosbouw v.o.f., vertegenwoordigd door J.G. Mensink, verschenen.

Buiten bezwaren van partijen zijn ter zitting nog stukken in het geding gebracht.

2. Overwegingen

2.1. Met het plan beoogt de raad een grotendeels conserverend planologisch regime aan het dorp Gelselaar te geven. Tevens geeft het plan de mogelijkheid om bij toekomstige ontwikkelingen rekening te houden met het voornemen van het Rijk om het dorp aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht.

Het beroep van Mensink

2.2. De raad stelt dat de beroepsgronden die zijn aangevoerd in het nader ingekomen stuk van Mensink van 25 juli 2011 niet-ontvankelijk moeten worden verklaard. Hiertoe voert de raad aan dat gronden naar voren worden gebracht die niet eerder zijn aangevoerd.

2.2.1. Anders dan de raad stelt, heeft Mensink in voornoemd stuk geen nieuwe beroepsgronden aangevoerd, maar een nadere toelichting gegeven op al eerder ingediende gronden. Nu deze toelichting beknopt is, ruimschoots voor de behandeling van de zaak ter zitting is ingediend en niet dusdanig van aard is dat de andere partijen hierop niet adequaat hebben kunnen reageren, bestaat geen aanleiding deze buiten beschouwing te laten wegens strijd met een goede procesorde.

2.3. Mensink betoogt dat ten onrechte aan de locatie Diepenheimseweg/Pierinkdijk, aan de zuidzijde van de Pierinkdijk, de

201106975/1/R2

3

18 januari 2012

bestemming "Groen" is toegekend en wenst op deze locatie een woonbestemming. Hij voert hiervoor aan dat tussen hem en het gemeentebestuur de afspraak bestond dat een woonbestemming zou worden toegekend aan de desbetreffende locatie. Voor zover de raad aanvoert dat de voorgelegde situatietekeningen die bij de zienswijze zijn overgelegd, zouden afwijken van de gemaakte afspraken, stelt Mensink dat dit geen grond voor de afwijzing van een woonbestemming kan zijn, nu het onderhandelingsresultaat zag op de toezegging van deze bestemming en niet op de verlening van een vergunning op basis van een specifiek ontwerp. De enkele verwijzing naar "demografische ontwikkelingen" is volgens Mensink niet voldoende om van dat resultaat af te wijken.

2.3.1. Over het betoog van Mensink dat gemaakte afspraken niet zijn nagekomen, overweegt de Afdeling dat hij niet aannemelijk heeft gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan in een woonbestemming, ter plaatse van bedoelde locatie zou voorzien. De raad heeft het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld. Hierbij betreft de Afdeling dat van gemeentewege bij brieven van 14 december 2007 en 16 maart 2010 aan Mensink is aangegeven dat niet wordt meegewerkt aan de uitvoering van woningbouwplannen op de desbetreffende locatie.

2.3.2. Mensink heeft zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van zijn zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. Mensink heeft in beroep geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

2.3.3. In hetgeen Mensink heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluitonderdeel anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van Masselink

2.4. Masselink richt zich tegen het plandeel met de bestemming "Bedrijf" dat betrekking heeft op het perceel Van Bevervoordestraat 18-20. Volgens Masselink maakt dit ten onrechte de vestiging mogelijk van bedrijven tot en met categorie 2 van de bij de planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hij betoogt dat deze bestemming ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, nu zijn woning op 18 meter afstand van het perceel is gelegen en andere woningen tot 3 meter afstand van het perceel zijn gelegen. Volgens Masselink zou moeten worden gekozen voor een conserverende bestemming.

Voorts voert Masselink aan dat de raad onvoldoende duidelijk heeft gemaakt wat het doel van de bestemming is nu de bestemming niet kan dienen om het bestaande bedrijf te legaliseren. Dit bedrijf is ook onder het thans geldende plan niet toegestaan, aldus Masselink.

2.4.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat het plan voornamelijk conserverend van aard is, zodat de geldende bestemmingen, waar mogelijk, opnieuw zijn opgenomen. De raad stelt dat de vestiging van een agrarisch bedrijf, hetgeen mogelijk was op grond van het vorige bestemmingsplan, op de locatie Van Bevervoordestraat 18-20, welke is gelegen binnen de bebouwde kom van Gelselaar ongewenst is, omdat een agrarisch bedrijf meer overlast aan omwonenden zou geven dan een bedrijf dat valt onder de gekozen bestemming.

Het doel van de bestemming voor deze locatie is volgens de raad duidelijk, namelijk om de bestaande bedrijvigheid van een passende bestemming te voorzien. Ter zitting heeft de raad gesteld dat de bestemming op deze locatie uitsluitend bedoeld is om het bestaande bedrijf tijdelijk toe te staan met het oog op de verhuizing van het bedrijf, waarvoor concrete plannen bestaan.

Voorts heeft de raad ter zitting gesteld dat de vestiging van andere bedrijven op de betrokken locatie niet gewenst is. Daarom is de raad begonnen met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan dat de vestiging van woningen en zorg mogelijk maakt na de verhuizing van het bestaande bedrijf.

2.4.2. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, van de planregels zijn, voor zover van belang, de voor "Bedrijf" aangewezen gronden bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Bij het opstellen van de staat van bedrijfsactiviteiten is door de raad aangesloten bij de brochure Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG-brochure).

2.4.3. Ingevolge artikel 25, lid 25.4, van de planregels mag, voor zover van belang, het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, worden voortgezet.

Ingevolge artikel 25, lid 25.6, van de planregels is het bepaalde in artikel 25, lid 25.4, niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

2.4.4. Tussen partijen is niet in geschil dat het bestaande gebruik op het perceel in strijd is met de bepalingen uit het vorige bestemmingsplan. Evenmin is in geschil dat het bestaande bedrijf, dat niet valt onder categorie 1 of 2 van bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', niet als zodanig is bestemd in het plan en niet onder de werking van het overgangsrecht valt. Nu de raad heeft gesteld met het plan het bestaande bedrijf op deze locatie mogelijk te hebben willen maken en de vestiging van andere bedrijven op deze locatie niet wenselijk te achten, overweegt de Afdeling dat de raad met het plan in zoverre niet heeft bereikt hetgeen is beoogd. In hetgeen Masselink heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit, voor zover het de bestemming "Bedrijf" aan het perceel Van Bevervoordestraat 18-20 toekent, dient wegens strijd met artikel 3:2

201106975/1/R2

5

18 januari 2012

van de Algemene wet bestuursrecht te worden vernietigd.

Proceskosten

2.5. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten van Masselink te worden veroordeeld. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding ten aanzien van Mensink.

201106975/1/R2

6

18 januari 2012

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep van S.N. Masselink gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Berkelland van 5 april 2011 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Gelselaar, Dorp 2010" voor zover dat het plandeel betreft dat de bestemming "Bedrijf" aan het perceel Van Bevervoordestraat 18-20 toekent;
- III. verklaart het beroep van E.H. Mensink en andere ongegrond;
- IV. veroordeelt de raad van de gemeente Berkelland tot vergoeding van bij S.N. Masselink in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.236,65 (zegge: twaalfhonderdzesendertig euro en vijfenzestig cent), waarvan € 874,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- V. gelast dat de raad van de gemeente Berkelland aan S.N. Masselink het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 152,00 (zegge: honderdtweënvijftig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. M.G.J. Parkins-de Vin, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. A.J. Kuipers, ambtenaar van staat.

w.g. M.G.J. Parkins-de Vin
lid van de enkelvoudige kamer

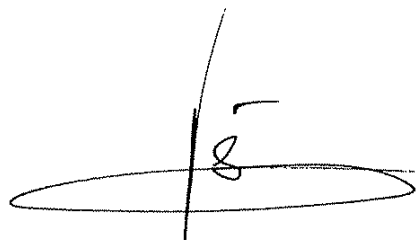
w.g. Kuipers
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 18 januari 2012

271-723.

Verzonden: 18 januari 2012

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser