

Raadsvergadering : 6 maart 2012

Agendanummer : 14

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 februari 2012;

overwegende, dat ingevolge de Wet ruimtelijke ordening de gemeentelijke bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 actueel moeten zijn;

dat de gemeente Berkelland daartoe het project Actualiseren en Digitaliseren (PAD) heeft opgezet;

dat het bestemmingsplan "Geesteren, Dorp 2011" een conserverend bestemmingsplan is zonder ontwikkelingsmogelijkheden, bestaande uit een algehele administratieve herziening van de bestaande bestemmingsplannen in dit plangebied om te voldoen aan de eisen uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening;

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 het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de Inspraakverordening na kennisgeving voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 23 maart 2011 tot en met 3 mei 2011. Over het voorontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg plaatsgehad met gedeputeerde staten van Gelderland, de VROM-inspectie (Regio Oost) en het Waterschap Rijn en IJssel;

dat de resultaten van de inspraakprocedure en van 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 de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan "Geesteren, Dorp 2011";

dat met ingang van 21 september 2011 tot en met 1 november 2011 ter inzage lag het ontwerpbestemmingsplan "Geesteren, Dorp 2011" met de bijbehorende stukken;

dat die terinzagelegging bekend is gemaakt langs elektronische weg en via publicaties in de Staatscourant en Berkelbericht van 20 september 2011 en aanplakking op het gemeentelijk publicatiebord;

dat tijdens de inzagetermijn drie schriftelijke en één mondelinge zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar zijn gemaakt. De reactie hierop staat in de bijgevoegde zienswijzennota. De zienswijzen van indiener 3 en 4 zijn naar onze mening gedeeltelijk gegrond. Op grond daarvan zijn enkele aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan nodig;

dat indiener 3 aanvullend twee brieven aan de gemeenteraad heeft ingediend gedateerd 22 december 2011 en 16 januari 2012 respectievelijk naar aanleiding van de toezending van het raadsvoorstel aan indiener en de behandeling van het raadsvoorstel in de commissie Ruimte;

dat beide brieven zijn ingekomen buiten de termijn van indiening van zienswijzen;

dat voorts twee ambtshalve wijzigingen noodzakelijk zijn te weten de aanpassing van artikel 15 en een perceeltje naast Keistraat 8;

dat op grond hiervan het bestemmingsplan "Geesteren, Dorp 2011" gewijzigd moet worden vastgesteld;

dat het bestemmingsplan "Geesteren, Dorp 2011" 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 als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

dat er sprake is van een algehele administratieve herziening van bestaande plannen voor de kern Geesteren (Geesteren Dorp), zonder ontwikkelingsmogelijkheden. Gelet daarop is er geen exploitatieplan nodig.

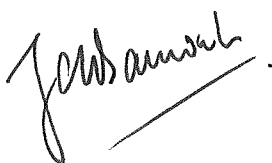
gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

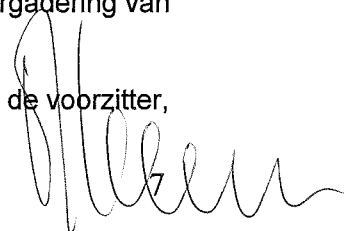
- I. in te stemmen met de conclusies ten aanzien van de ingediende zienswijzen zoals verwoord in de bijgevoegde zienswijzennota;
- II. vast te stellen, dat de werkelijke situatie bij Brinkweg 2-4 ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "Geesteren, Dorp 2011" bestond uit twee woningen in plaats van één, maar dat dit niet leidt tot wijziging van het bestemmingsplan;
- III. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Geesteren, Dorp 2011", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPGTR20090013-0100 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN versie 2009-06-15;
- IV. het bestemmingsplan "Geesteren, Dorp 2011" te wijzigen op de volgende punten:
 - a. Brinkweg 2: de aanpassing "sdh-ptb" wordt qua omvang aangepast;
 - b. Brinkweg 2: de bestemming "Wonen" wordt in westelijke richting verruimd met 8 meter;
 - c. Brinkweg 6a wordt gewijzigd in "Wonen" met specifieke aanduiding "ptb";
 - d. het perceel naast Keistraat 8 wordt gewijzigd in "Wonen";
 - e. de bouwstrook van Kerkplein 6 wordt gecorrigeerd;
 - f. verwijdering van artikel 15.4.1 onder a van het bestemmingsplan Geesteren, Dorp 2011 te verwijderen;
- V. voor het onder I genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
6 maart 2012

de griffier,



de voorzitter,



VOORBLAD

Onderwerp	Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Geesteren, Dorp 2011.			
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 gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Geesteren, Dorp 2011.			
Context	Het ontwerpbestemmingsplan Geesteren, Dorp 2011 wordt in het kader van het project PAD (Project Actualiseren en Digitaliseren) aan u voorgelegd. Eerst lag het plan als voorontwerp ter inzage. In die tijd is een inloopbijeenkomst gehouden. Het ontwerpbestemmingsplan lag daarna van 21 september 2011 tot en met 1 november 2011 ter inzage. Tegen het ontwerpplan zijn drie schriftelijke en één mondelinge zienswijzen ingediend. U moet nu besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.			
Financiële gevolgen	Geen.			
Achterliggende stukken (ter inzage)	Het ontwerpbestemmingsplan Geesteren, Dorp 2011 zoals dat ter inzage lag, de ingediende zienswijzen met ambtshalve wijzigingen en de zienswijzennota.			
Opmerkingen van het presidium (invullen door griffie)				

Portefeuillehouder	Wethouder L.J.H. Scharenborg
Meer informatie bij: (naam en telefoonnummer behandelend ambtenaar)	J.M.G. Lammers, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling telefoonnummer: 0545 – 250 318
Gezien door griffie	Ja

Raadsvergadering : 6 maart 2012
 Agendanummer : 14
 (college) voorstelnummer : 6 / 9
 Onderwerp : Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan
 Geesteren, Dorp 2011.

Raadsvergadering van 06-03-2012

Borculo, 7 februari 2012 0 zonder hoofdelijke stemming
 0 met algemene stemmen
 23 stemmen voor, 2 stemmen tegen
 Geachte raad, aangenomen
 0 verworpen

1. Samenvatting 0

Het ontwerpbestemmingsplan Geesteren, Dorp 2011 lag van 21 september 2011 tot en met 1 november 2011 ter inzage. Er zijn drie schriftelijke en één mondelinge zienswijzen ingediend. Het is nu aan u te besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het raadsvoorstel is in uw vergadering van 24 januari 2012 terug genomen en wordt nu opnieuw aangeboden.

2. Inhoud

Dit voorstel behoort tot de programmaliijn "overig doorgaand ruimtelijk beleid" uit de Programmabegroting. Voor dit ruimtelijk plan zijn geen concrete kaders gesteld, die als beoordelingskader kunnen gelden.

Het plan "Geesteren, Dorp 2011" is een van de eerste bestemmingsplannen, die in het kader van actualisering van bestemmingsplannen ter vaststelling worden aangeboden.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Geesteren, Dorp 2011" lag ter inzage van 23 maart 2011 tot en met 3 mei 2011. In dat kader is op 30 maart 2011 een inloopbijeenkomst gehouden. Tegen het voorontwerp zijn vier schriftelijke zienswijzen en een aantal mondelinge reacties ingediend. In het ontwerpplan zijn die zienswijzen waar nodig of wenselijk verwerkt.

Daarna lag het ontwerpbestemmingsplan ter inzage van 21 september tot en met 1 november 2011. Hiertegen zijn drie schriftelijke en één mondelinge zienswijzen ingekomen. De zienswijzen 1 en 4 zijn nieuw.

Zienswijze 1 heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan en is ongegrond. Zienswijze 4 is gegrond. De bouwstrook in het bestemmingsplan moet worden gecorrigeerd.

De zienswijzen 2 en 3 waren ook al gericht tegen het voorontwerpbestemmingsplan, zij het dat enkele nieuwe elementen zijn ingebracht bij zienswijze 3. Wij stellen voor onze standpunten over de eerder ingebrachte punten te bekrachtigen. Aan de nieuwe elementen bij zienswijze 3 is gedeeltelijk medewerking nodig. Het betreft:

- a. herbestemming tot "Wonen" met specifieke aanduiding "ptb"(pottenbakkerij) om aan een vergunde situatie recht te doen;

- b. verruiming van de bestemming “Wonen” om meer ruimte te creëren voor bijgebouwen zodat het betreffende historische erf beter tot zijn recht komt;
- c. aanpassing van de omvang van een specifieke aanduiding;
- d. vaststelling, dat de bestaande situatie Brinkweg 2-4 ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan twee woningen omvatte in plaats van één. De motivering hiervan staat in de zienswijzennota. Dit punt leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Tenslotte is er sprake van twee ambtshalve wijzigingen:

- a. Het betreft een perceeltje, dat moet worden bestemd als “Wonen” zodat de bestemming van een strookje verkocht snippergroen correspondeert met het werkelijke gebruik en
- b. een aanpassing van artikel 15 over Wonen.

In de bijgevoegde zienswijzennota gaan wij op de zienswijzen in. Wij verwijzen daarnaar.

Het is niet nodig voor dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, omdat het een algehele administratieve herziening betreft zonder ontwikkelingsmogelijkheden van de bestemmingsplannen, die betrekking hebben op het gebied van Geesteren Dorp.

Wijzigingen ten aanzien van voorontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan blijft ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan overwegend intact. Er is geen sprake van wezenlijke veranderingen. Het plan wordt op een aantal puntjes aangepast om tegemoet te komen aan de zienswijzen van de indieners 3 en 4 en om de genoemde ambtshalve wijzigingen te realiseren. Het betreft:

1. ten aanzien van indiener 3:
 - a. Brinkweg 2: aanpassing omvang aanduiding “sdh-ptb”;
 - b. Brinkweg 2: verruiming met 8 meter van de bestemming “Wonen” aan westzijde;
 - c. Brinkweg 6a: aanpassing bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” in “Wonen” met specifieke aanduiding pottenbakkerij (ptb) inclusief aanpassing Regels;
2. ten aanzien van indiener 4: Kerkplein 6: bouwstrookcorrectie;
3. Ambtshalve: aanpassing artikel 15.4: Verwijdering van artikel 15.4.1 onder a (artikel over Wonen). Deze wijziging is nodig in verband met de krimp. Bij nader inzien zijn wij van mening dat het ongewenst is om met een binnenplanse flexibiliteitsbepaling gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid om het aantal woningen te vergroten.
4. Ambtshalve: Keistraat 8: correctie bestemming strookje snippergroen van “Verkeer-Verblijfsgebied” naar Wonen;
5. Tekstuele aanpassingen van geringe aard in Toelichting en regels;

Dit voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan “Geesteren, Dorp 2011” was u al aangeboden in uw vergadering van 24 januari 2012. U gaf toen aan, dat bij Brinkweg 2-4 sprake was van een bijzondere bestaande situatie, die gelet op het verleden foutief was benaderd. U hebt daartoe een amendement ingediend. Vervolgens is het raadsvoorstel door ons terug genomen, zonder dat het amendement als zodanig in stemming is gebracht.

U hebt op 24 januari 2012 wel aangegeven in te stemmen met de rest van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan inclusief zienswijzennota. De wijzigingen in dit raadsvoorstel met zienswijzennota zijn dus beperkt tot aanpassing van zienswijze 3.

Zienswijzennota

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “Geesteren, Dorp 2011”

Januari 2012

**Zienswijzennota
Ontwerp-
bestemmingsplan
Geesteren, Dorp 2011**

Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

Ontwerpbestemmingsplan “Geesteren, Dorp 2011”

Het ontwerpbestemmingsplan “Geesteren, Dorp 2011” heeft van 21 september tot en met 1 november 2011 ter inzage gelegen. In die periode zijn 3 schriftelijke zienswijzen en 1 mondelinge zienswijze 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. Nu stellen wij de gemeenteraad voor het bestemmingsplan “Geesteren, Dorp 2011” 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 ook aangegeven wat er wordt gewijzigd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

2. Overzicht indieners zienswijze

De terinzagetermijn was van 21 september 2011 tot en met 1 november 2011. Tijdens deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend. De indieners zijn:

1. Familie Penterman, Dorpsstraat 21, 7274AM Geesteren (ingekomen 19 oktober 2011).
2. Familie Reurslag - Groot Landeweer, Morsweg 29, 7274 AE Geesteren (ingekomen 27 oktober 2011);
3. De heer en mevrouw Heykamp-Neijland, Brinkweg 2-4, Geesteren (ingekomen 31 oktober 2011).
4. De heer Groesgen, Kerkplein 2, 7274 AP Geesteren (mondeling).

3. Algemene aspecten zienswijzen

Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen en vanuit dat oogpunt ontvankelijk. Er zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. Twee indieners hebben ook tegen het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd. De punten die door deze twee reclamanten worden aangedragen komen inhoudelijk nagenoeg overeen met de reacties in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Daarom verwijzen wij voor de beantwoording ook naar het verslag van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan.

4. Individuele zienswijzen en beoordeling

Indiener 1:

Indiener mist de aanduiding "bed and breakfast" waarvoor in 2010 een vergunning is verkregen. Deze aanduiding moet worden toegevoegd. Bed and breakfast vindt immers plaats in de woning en niet in de winkel.

Reactie gemeente:

De zienswijze is gericht aan ons college. Wij dragen zorg voor doorzending aan de gemeenteraad.

Op 21 april 2010 heeft indiener ontheffing gekregen ingevolge artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening voor bed and breakfast (hierna BB) in de woning Dorpsstraat 21 in Geesteren. Die ontheffing blijft gelden. Het nieuwe bestemmingsplan "Geesteren, Dorp 2011" doet daaraan niets af.

Binnen dat bestemmingsplan Geesteren, Dorp 2011 valt BB onder de bedrijfsmatige activiteiten aan huis (tenzij BB groter is dan 30% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m²). Het is niet nodig om voor elke gebruiksvorm een aparte regeling te treffen. Relevant is, dat de gebruiksvorm zich verdraagt met de planregels. Dat is het geval.

Uit de ontheffing blijkt, dat voornoemde normen niet worden overschreden. Voor bedrijfsmatige activiteiten binnen voornoemde normen kan een omgevingsvergunning verleend worden. De aan u verleende ontheffing wordt ingevolge de Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht opgenomen in artikel 1.2 onder g gelijk gesteld met een omgevingsvergunning. In 2010 zijn alle relevante factoren afgewogen. Het bestemmingsplan "Geesteren, Dorp 2011" heeft voor indiener geen consequenties.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond. Er is geen reden tot aanpassing van het ontwerpplan.

Indiener 2:

Indiener heeft gereageerd tegen het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Burgemeester en wethouders stellen in hun reactie van 16 september 2011 over de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, dat sinds 1978 geen gebruik is gemaakt van de bouwmogelijkheid van het door indiener bedoelde perceel, kadastraal bekend gemeente Geesteren, sectie H, nr. 1657. Er is volgens burgemeester en wethouders geen bijzonder geval;
2. indiener is sinds 2007 eigenaar van het perceel. In 2007 zijn oriënterende gesprekken met de gemeente gevoerd. Toen bleken er geen onoverkomelijke bezwaren te zijn om op dit perceel een huis te bouwen;
3. Een ernstige ziekte van indiener heeft de plannen vanaf 2007 vertraagd. Nu die gezondheidstoestand verbeterd is wil indiener de plannen alsnog realiseren. De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan maakt dat onmogelijk
4. Indiener verzoekt de bestaande woonbestemming te handhaven.

Reactie gemeente:

Indiener heeft ook gereageerd tegen het voorontwerpbestemmingsplan

1. Bij het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij op 11 augustus 2011 op de inspraakreactie gereageerd. Er is geen reden hiervan af te wijken. De brief van 16 september 2011 was een kennisgeving van het ter inzage leggen van het ontwerpplan.
2. Indiener is in 2007 eigenaar geworden van het perceel. Sindsdien is geen gebruik gemaakt van de bouwmogelijkheid. De oriënterende besprekingen vanaf 2007 hebben nooit geleid tot concrete planvorming;

3. De ziekte van indiener heeft de plannen vertraagd. Besluiten tot bestemmingsplanherzieningen en wijzigingen mogen alleen worden genomen op grond van planologische redenen en beleid ten tijde van het indienen van een (bouw)aanvraag. Nu is dat het beleid ten aanzien van de demografische ontwikkelingen en gelden er nieuwe planologische inzichten en nieuw beleid. Die ontwikkelingen geven voor Berkelland aan, dat de bevolking in de nabije toekomst afneemt. Op basis daarvan is de behoefte aan nieuwe woningen drastisch afgenomen en zijn geen extra nieuwe woningen nodig. Ziekte is, hoe vervelend ook, geen ruimtelijk motief. Op grond hiervan bestaat geen reden nieuwe woningbouwplannen mogelijk te maken;
4. De woonbestemming met bouwmogelijkheid op perceel, kadastraal bekend gemeente Geesteren, sectie H, nr. 1657 wordt gelet op het beleid over demografische ontwikkelingen niet gehandhaafd. Zie ook de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond. Er is geen reden tot aanpassing van het ontwerpplan.

Indiener 3:

Indiener heeft ook gereageerd tegen het voorontwerpbestemmingsplan

1. Indiener verzoekt de raad vast te stellen, dat Brinkweg 2-4 sinds 1983 een dubbele woning is en dit vast te leggen in het nieuwe bestemmingsplan
2. Indien planologisch noodzakelijk aan te geven, dat bij de vrijstellingsbesluiten uit 2006 en 2009 sprake is van een pottenbakkerij en verkoopruimte. Volgens indiener is dit niet goed op de verbeelding verwerkt.
3. De in het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven locatie voor eventuele bouw van een schuur/garage uit te breiden en/of te wijzigen naar een meer voor de hand liggende plek. Indiener wil de mogelijkheden voor de bouw van bijgebouwen aan de westkant van het perceel verruimen. Daardoor blijven de zichtlijnen op de voorkant van het gemeentelijk monument Brinkweg 2-4 vanaf de zuid-/ zuidwestzijde bewaard. Die zichtlijnen zijn van cultuurhistorisch van belang;
4. De gemeentelijke reactie op de zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan bevat enkele fouten. Ad a vermeldt, dat indiener bij de aanvraag om een bouwvergunning wist, dat die geen woningsplitsing betrof maar vergroting van de bestaande woonruimte. Dit is onjuist. Naast woningverbetering/renovatie is ook verzocht om uitbreiding van de woning in het voormalige bedrijfsgebouw. De bouwvergunning uit 1983 spreekt over het gedeeltelijk veranderen van woning en schuur. Het leek logisch, dat dit alleen betrekking had op Brinkweg 2a omdat aanvrager geen eigenaar was van Brinkweg 2. De suggestie van de gemeente, dat die bouwvergunning Brinkweg 2 en 2a betrof is daarom merkwaardig. In 1983 is het perceel kadastraal gesplitst. Brinkweg 2a werd vernummerd tot Brinkweg 4. Indiener meende daardoor een zelfstandige woning te bezitten. Hij wist niet, dat formeel splitsing moest plaatshebben voor Brinkweg 2 en 2a (nu 4).

Voorts wordt demografische ontwikkeling genoemd als argument om geen medewerking te verlenen aan het splitsingsverzoek. Het raadsbesluit van oktober 2010 staat splitsing in de weg.

Sinds 2008 is gesproken over vestiging van een pottenbakkerij en verkoopruimte in een deel van Brinkweg 2 (sinds 2007 eigendom). Naast behoud van een gedeeltelijke woonbestemming kan de start van een pottenbakkerij op Brinkweg 2 gekoppeld worden aan beëindiging van de huurovereenkomst voor een gemeentelijk pand aan de Korte Wal.

De pottenbakkerij in Geesteren moest economisch haalbaar zijn. Zo niet, dan moest Brinkweg 2 in zijn geheel weer een woonfunctie krijgen. Uit de brief van juni 2010 werd voor het eerst duidelijk, dat geen sprake was van een gesplitste

woning. (bevestigd bij de brief van 21 april 2011). Geadviseerd werd bij de komende bestemmingsplanherziening de splitsing formeel te regelen. Het raadsbesluit van oktober 2010 doorkruist dit traject. De gevolgen (ook financieel) zijn voor rekening van indiener. Indiener maakt uit gemeentelijke publicaties op, dat de intentie is uitgesproken medewerking te verlenen aan splitsing van boerderijen in Gelselaar. Indiener vraagt zich af welke criteria gebruikt worden en hoe die zich verhouden tot de demografische ontwikkelingen en hoe de verdeelsleutel is gezien de beperkte groeimogelijkheden. Dubbele bewoning van Brinkweg 2 en 4 is sinds 1983 praktijk en staat los van demografische ontwikkelingen. Formele splitsing ligt dus voor de hand.

5. Onder Ad b moet naast pottenbakkerij verkoopruimte ook de vrijstelling uit 2006 voor een pottenbakkerswerkplaats op Brinkweg 2 worden opgenomen.

Reactie gemeente:

Indiener heeft twee aanvullende brieven gestuurd, gedateerd 22 december 2011 en 16 januari 2012. De eerste naar aanleiding van de ontvangst van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan. De tweede na de behandeling van dit raadsvoorstel in de commissie Ruimte, waar indiener heeft ingesproken. Beide brieven zijn ingediend buiten de inzagertermijn van het ontwerpplan. De primaire zienswijze is wel binnen die termijn ingediend.

Indiener is sinds 1983 eigenaar van Brinkweg 4 en sinds 2008 ook van Brinkweg 2.

De zienswijze puntsgewijs beoordeeld:

Punten 1+4:

Het bestemmingsplan Geesteren, Dorp 2011 is conserverend van aard. De voorschriften uit de geldende bestemmingsplannen worden dus in principe overgenomen. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De in het verleden vergunde situaties zijn bestaande rechten en worden gerespecteerd. Ingevolge de systematiek van dit bestemmingsplan zijn de woningen toegestaan, zoals die bestonden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan "Geesteren, Morsweg 1980" en heeft daarin de bestemming van "agrarisch gebied" voor het agrarisch bedrijf. Die bestemming biedt en bood geen mogelijkheid het pand te splitsen in twee burgerwoningen. In het bestemmingsplan "Geesteren, Dorp 2011" is die bestemming vervangen door de bestemming "Wonen" voor de bestaande woning.

Hierbij zijn twee aspecten relevant:

1. bouwvergunning 1983:

Op 22 februari 1983 is een bouwvergunning verleend aan indiener voor het gedeeltelijk vernieuwen en veranderen van een schuur met woning tot woning voor Brinkweg 2a (nu nr. 4). Dit betrof een interne verbouwing van Brinkweg 2a. Brinkweg 2a was een zelfstandige woning. Die bouwaanvraag paste in het bestemmingsplan Geesteren, Morsweg 1980. Het bestemmingsplan hoefde niet te worden gewijzigd. Deze bouwaanvraag is juist afgehandeld.

2. werkelijke situatie:

Uit de bouwvergunning van 1983 bleek, dat er in ieder geval al sinds 1983 sprake was van twee zelfstandige woningen op Brinkweg 2-4 (nrs. 2 en 4). Archiefonderzoek bevestigt dit. Dit verzuim moet worden hersteld.

Het bestemmingsplan "Geesteren, Dorp 2010" is conserverend en respecteert die werkelijke situatie. Het bestemmingsplan hoeft niet te worden gewijzigd. De Regels van het bestemmingsplan verstaan onder het bestaande aantal woningen namelijk het aantal,

dat aanwezig was ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (Brinkweg 2 en 4).

Brinkweg 2-4 is in "Geesteren, Dorp 2010" bestemd als "Wonen".. De onderliggende bestemming blijft Wonen. Brinkweg 2-4 kan worden gebruikt voor in **totaal maximaal** twee woningen (Brinkweg 2 en Brinkweg 4). Op grond van voornoemde vrijstelling met ontheffing is de specifieke vorm van detailhandel pottenbakkerij toegevoegd

Pottenbakkerij:

Indiener heeft op 27 november 2006 op grond van artikel 19, lid 3 Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling gekregen voor een pottenbakkerij aan de Brinkweg 4 te Geesteren. De opslag van materialen vindt plaats in Brinkweg 6a (voormalig brandspuitenhuysje).

Op 10 maart 2009 is op grond van artikel 3.23 Wro ontheffing verleend van de voorschriften van het plan Geesteren, Morsweg 1980 voor de verbouw van het voorhuis van Brinkweg 2 tot winkelruimte voor de verkoop van het ter plaatse gemaakte keramiek.

Gemeentelijk monument:

Op 3 november 2009 is Brinkweg 2-4 aangewezen als gemeentelijk monument.

Raad 24 januari 2012:

U hebt op 24 januari 2012 duidelijk gemaakt de zienswijze te willen honoreren. Daartoe is een, niet in stemming gebracht amendement ingediend om de bestemming van Brinkweg 4 te wijzigen in "Wonen". Brinkweg 2-4 is echter al bestemd tot "Wonen" in het ontwerpplan. De raad heeft beoogd in het bestemmingsplan "Geesteren, Dorp 2011" de feitelijke situatie voor Brinkweg 2-4 duidelijk te maken.

Korte Wal:

De eventuele relatie tot het gemeentelijk pand aan de Korte Wal heeft geen raakvlak met het bestemmingsplan Geesteren, Dorp 2011 en doet in dit kader niet terzake.

Criteria:

Tenslotte gaan we nog in op vragen van indiener over de criteria. Zeven gemeenten in de Achterhoek hebben in regionaal verband afspraken gemaakt over het woonbeleid op gemeentelijk niveau over vijf thema's. Die thema's zijn:

- a. Kwalitatieve kenmerken van de woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma;
- b. Kwantitatieve omvang van de woningvoorraad;
- c. Wonen en Zorg;
- d. Kwaliteit bestaande woningvoorraad;
- e. Energie en klimaat.

De regionale afspraken vloeiden uit in een binnenregionale verdeling (per gemeente). Dit staat in de Regionale Woonvisie Achterhoek 2010-2020, die is gerelateerd aan het provinciale KWP3 (Kwalitatief WoonProgramma 2010-2019). Op basis van dat KWP3 is de binnengemeentelijke verdeling uitgewerkt. Berkelland beschikte voor die periode over plancapaciteit voor ruim 1800 woningen. Dit is bijgesteld tot 635 voor dezelfde periode. Berkelland wil die reductie bereiken door:

- aanpassing van bouwplannen;
- geen nieuwe woningen meer toestaan;
- een strak intrekbeleid voor verleende bouw- of omgevingsvergunningen voor woningen waarvan de uitvoering niet start of wordt afgerond;
- afhandeling van de lopende aanvragen functieverandering Buitengebied;
- ongedaan maken van latente woningbouwplancapaciteit (schrappen van al jaren bestaande capaciteit, die nooit gebruikt is (passieve risicoaanvaarding).

Op grond hiervan wordt geen medewerking verleend aan bouwplannen, die leiden, tot toename van het aantal woningen. Dat is hier niet aan de orde. Het bestemmingsplan "Geesteren, Dorp 2011" voorziet niet in uitbreiding van het aantal woningen.

Boerderijsplitsing Gelselaar:

Indieners opmerking over boerderijsplitsingen in Gelselaar (plan De Heuver) is hier niet van belang. Gelselaar is een ander plangebied met een ander planologisch regiem. Uitgangspunt is, dat splitsing in Berkelland niet meer wordt toegestaan met uitzondering van enkele panden in Gelselaar (plan De Heuver).

Punten 2+5:

De ontheffing van 29 april 2009 ingevolge artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening betrof de verbouw van het voorhuis tot woonruimte en winkel op het adres Brinkweg 2. Dit is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Geesteren, Dorp 2011. Aan dat punt is tegemoet gekomen. Uit een gesprek met indiener op 24 november 2011 bleek, dat verwerking in het bestemmingsplan foutief is gebeurd. Dit wordt aangepast. De vrijstelling ingevolge artikel 19, lid 3 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening van 27 november 2006 betreft de start van een kleinschalige ambachtelijke pottenbakkerij op Brinkweg 4 met opslag van materiaal in Brinkweg 6a. Die vergunning blijft intact. In het ontwerpbestemmingsplan "Geesteren, Dorp 2011" is Brinkweg 6a bestemd als "V-Verblijfsgebied". Dat moet worden aangepast in "Wonen" met de specifieke aanduiding "ptb". Die bestemming is niet gekoppeld aan Brinkweg 2-4. De bouw mogelijkheden voor bijgebouwen voor Brinkweg 2-4 worden niet beperkt. Het bestemmingsplan komt op dit punt tegemoet aan de wensen van indiener.

Punt 3:

3. Dit is in vergelijking met het voorontwerpbestemmingsplan een nieuw element. Indiener heeft dit op uitnodiging van de gemeente in een gesprek op 24 november 2011 toegelicht. In reactie daarop willen wij die ruimte verruimen. Als bijgebouwen alleen aan de zuidzijde van het gemeentelijk monument Brinkweg 2-4 kunnen worden gebouwd, tast dit de zichtlijnen op het pand aan. Uit een oogpunt van cultuurhistorie zijn echter alle zichtlijnen op een beschermd monument van belang. Op basis van ligging en oriëntatie van het pand, pal aan de Brinkweg, op de overgang van dorp naar buitengebied, kan geen duidelijke "voorkant" aangegeven worden. De zichtlijnen op het pand zijn niet beschermd. Wel wordt steeds meer naar de omgeving gekeken, waarin een monument staat. Het verruimen van de gevraagde mogelijkheden past daarin en biedt ruimte om zichtlijnen meer te respecteren. Op een boerenerf stonden vroeger vaker bijgebouwen, zowel voor als achter de boerderij. Door de gevraagde ruimte te bieden komt het historische erf beter tot zijn recht. Het perceel, waarop bijgebouwen gebouwd mogen worden is echter beperkt. Gelet daarop stellen wij voor het bestemmingsvlak "Wonen" te verruimen in westelijke richting. Voor het overige verwijzen wij nog naar de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

Conclusie: De zienswijze is gegrond. Vastgesteld wordt, dat Brinkweg 2-4 bestaat uit twee woningen in plaats van één. Er zijn **in totaal maximaal** twee woningen toegestaan. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt niet te worden gewijzigd. Brinkweg 6a wordt aangepast en krijgt de bestemming "Wonen" met specifieke aanduiding "ptb". Op Brinkweg 2 wordt de aanduiding "sdh-ptb" op Brinkweg 2 aangepast. De bestemming Wonen wordt in westelijke richting met 8 meter uitgebreid.

Indiener 4:

Indiener stelt, dat het bestemmingsplan Geesteren, Dorp 2011 ten onrechte alleen een bouwstrook opneemt voor het pand Kerkplein 6. indiener meent, dat de bouwstrook moet worden doorgetrokken tot en met het aansluitende perceel Kerkplein 6.

Reactie gemeente:

De opmerking is terecht. De bouwstrook Kerkplein 6 staat foutief op de ontwerpverbeelding en moet worden gecorrigeerd.

Conclusie: de zienswijze is gegrond. De bouwstrook op het perceel Kerkplein 6 wordt gecorrigeerd.

5. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen:

1. De gemeente heeft langs het perceel Keistraat 8 een strookje grond verkocht. Dit perceel was in het voorontwerpbestemmingsplan Geesteren, Dorp 2011 bestemd als "Verkeer-Verblijfsgebied". Die bestemming moet worden aangepast in "Tuin". De nieuwe bestemming correspondeert dan met het bestaand gebruik. Qua gebruiksmogelijkheden levert dit geen beperkingen op;
2. Aanpassing artikel 15.4: Verwijdering van artikel 15.4.1 onder a (artikel over Wonen). Deze wijziging is nodig in verband met de krimp. Bij nader inzien zijn wij van mening dat het ongewenst is om met een binnenplanse flexibiliteitsbepaling gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid om het aantal woningen te vergroten.

Raad
van State

Afdeling bestuursrechtspraak

Raad van de gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA BORCULO

Afdeling : R0	beh :
Afschrift : LA	ovb :
Ingekomen: 31 JAN 2013	nr: 1413
Afhandelen voor:	
Afgehandeld: 0 schriftelijk - briefnr: 0 mondeling - inhoud:	

Datum 30 januari 2013
Ons nummer 201205165/1/R2

Uw kenmerk

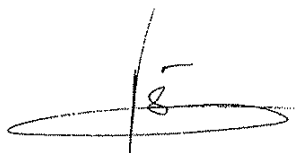
Onderwerp
Berkelland
Bp Geesteren, Dorp 2011

Behandelend ambtenaar
S.G. Antonio-Macaay
070-4264260

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

201205165/1/R2.

Datum uitspraak: 30 januari 2013

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

J. Reurslag en J.J. Reurslag-Groot Landeweer (hierna tezamen en in enkelvoud: Reurslag), wonend te Geesteren, gemeente Berkelland, appellanten,

en

de raad van de gemeente Berkelland, verweerder.

201205165/1/R2

2

30 januari 2013

Procesverloop

Bij besluit van 6 maart 2012 heeft de raad het bestemmingsplan "Geesteren, Dorp 2011" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Reurslag beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Reurslag 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 5 december 2012, waar Reurslag, bijgestaan door mr. H.A. Gooskens, en de raad, vertegenwoordigd door P. Arends en J.M.G. Lammers, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het plan voorziet in een actualisatie van het planologische regime van de kern van Geesteren en is conserverend van aard.

2. Reurslag heeft bezwaar tegen de vaststelling van het plan voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" zonder de aanduiding "bouwvlak" aan de zuidzijde van de Hagensweg te Geesteren (hierna: het perceel). In het voorheen geldende plan "Geesteren 1973" was het perceel bestemd als "Woningbouw EO" met de aanduiding "bouwvlak". Op grond van deze bestemming waren op het perceel vrijstaande en dubbele woningen toegestaan.

3. Reurslag betoogt dat aan het perceel ten onrechte een woonbestemming zonder de aanduiding "bouwvlak" is toegekend. Reurslag voert aan dat op het moment dat hij in 2007 eigenaar werd van het perceel hij in overleg met de gemeente Berkelland heeft gesproken over bouwmogelijkheden op het perceel. Door omstandigheden heeft Reurslag geen gebruik gemaakt van de bouwmogelijkheden onder het voorheen geldende plan, aldus Reurslag. Reurslag betoogt dat hij zijn bouwplannen, zoals deze zijn besproken met de gemeente, alsnog wil realiseren, maar dat dit door het plan onmogelijk is geworden. Voorts betoogt Reurslag dat de raad ter motivering van de wijziging van het plan ten opzichte van het vorige plan niet specifiek voor dit geval heeft beoordeeld of het handhaven van de bestaande bouwmogelijkheid in strijd is met het door de raad gehanteerde beleid. Reurslag merkt in dit verband op dat binnen het volgens het beleid van de gemeente Berkelland nog te bouwen aantal woningen, het bouwen van een seniorenwoning op het perceel, gezien de geschiktheid hiervan, juist geen probleem is.

3.1. Niet in geschil is dat tussen Reurslag en de gemeente overleg heeft plaatsgevonden over mogelijke woningbouw op het perceel. De raad stelt

zich op het standpunt dat de gesprekken met Reurslag niet hebben geleid tot een concreet bouwplan waar de raad bij de vaststelling van het plan rekening mee had moeten houden. Ten aanzien van het toekennen van een woonbestemming zonder de aanduiding "bouwvlak" aan het perceel heeft de raad uiteengezet dat bij actualisering van het plan het nieuwe beleid leidend is wegens demografische ontwikkelingen. Het handhaven van het bouwvlak binnen deze woonbestemming acht de raad niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

3.2. De Afdeling stelt voorop dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

3.3. Ten aanzien van het in het plan al dan niet toekennen van een woonbestemming dan wel de aanduiding "bouwvlak" binnen een woonbestemming heeft de raad uiteengezet dat bij de actualisering van het plan vanwege demografische ontwikkelingen het in dit verband opgestelde nieuwe beleid leidend is. Dit nieuwe beleid is neergelegd in de Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020, die op 18 oktober 2010 is opgesteld door zeven gemeenten uit de Achterhoek samen met de woningcorporaties en de provincie Gelderland (hierna: de woonvisie). De woonvisie heeft als taakstelling voor de gemeente Berkelland dat het aantal woningbouwplannen in de gemeente in verband met de verwachte bevolkingsdaling en de afnemende behoefte aan woningen in de periode van 2010 tot 2020 naar beneden moet worden bijgesteld van ongeveer 1.800 naar 635 woningen. In de woonvisie is als maatregel genoemd dat er geen nieuwe principeverzoeken voor woningbouwontwikkeling in behandeling worden genomen die leiden tot extra woningen. Deze maatregel is tevens vastgesteld in het raadsbesluit van 26 oktober 2010, waarin is bepaald dat geen medewerking meer wordt verleend aan nieuwe woningbouwplannen die niet passen in een bestemmingsplan en die leiden tot extra woningen. De raad heeft bij besluit van 25 januari 2011 ingestemd met de woonvisie.

Teneinde te kunnen voldoen aan de taakstelling uit de woonvisie heeft de raad bij besluit van 28 juni 2011 als kader vier concrete maatregelen vastgesteld om de woningbouwplannen te verminderen. Deze maatregelen zijn het aanpassen van de woningbouwplannen, het aanscherpen van het intrekingsbeleid voor verleende vergunningen voor woningen waarvan de uitvoering niet start of wordt afgerond, het afhandelen van lopende aanvragen voor functieverandering naar wonen in het buitengebied en het ongedaan maken van latente plancapaciteit voor woningbouw. De motivering hiervoor is dat de raad de uitvoering van extra woningbouwplannen door de demografische ontwikkeling niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening acht. Het beleid van de gemeente Berkelland staat derhalve geen uitbreiding van het aantal tot 2020 te realiseren woningen van 635 meer toe.

3.4. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat Reurslag het in de woonvisie neergelegde en in de raadsbesluiten nader

uitgewerkte beleid niet in strijd acht met een goede ruimtelijke ordening. Vaststaat dat sinds de vaststelling van het voorheen geldende plan in 1973 van de in dat plan aan het perceel toegekende bouwmogelijkheid voor een woning geen gebruik is gemaakt. In het thans aan de orde zijnde plan gaat het wat het perceel betreft om het ongedaan maken van de in het vorige plan aanwezige latente plancapaciteit voor woningbouw. Dit betekent het laten vervallen van de rechtstreekse bouwmogelijkheden voor woningbouw die al vele jaren in het bestemmingsplan zijn opgenomen maar waar geen gebruik van is gemaakt. Volgens het beleid wordt alle binnen de geldende bestemmingsplannen aanwezige latente plancapaciteit beleidsmatig geschrapt. Voorts heeft de raad ter zitting toegelicht geen precedenten te willen creëren voor de overige in de gemeente Berkelland op dit punt nog te actualiseren bestemmingsplannen.

3.5. De Afdeling ziet in hetgeen Reurslag heeft aangevoerd geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad voor de keuze om aan het perceel geen bouwvlak toe te kennen niet in redelijkheid mocht aansluiten bij dit beleid. De raad heeft bij de beoordeling hiervan in redelijkheid van belang mogen achten dat van het aantal over een periode van tien jaar nog te bouwen woningen al circa 400 woningen in aanbouw dan wel opgeleverd zijn en dat voor het resterende aantal woningen reeds zodanige concrete plannen bestaan dat er geen ruimte meer bestaat voor nieuwe woningbouwlocaties en dat zelfs in bestaande woningbouwplannen moet worden geschrapt. Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat Reurslag geen gebruik heeft gemaakt van de in het voorheen geldende plan aan het perceel toegekende bouwmogelijkheid en ook voorafgaand aan de vaststelling van het thans aan de orde zijnde plan geen concreet plan voor het bouwen van een woning heeft ingediend. Aan het voormalige voor het perceel geldende planologische regime kan Reurslag derhalve geen rechten ontlenen. Reurslag heeft geen omstandigheden aangevoerd die voor de raad aanleiding hadden moeten zijn om van het bedoelde beleid af te wijken. Het betoog faalt.

4. Reurslag voert aan dat de raad in strijd met het gelijkheidsbeginsel heeft gehandeld door onder hetzelfde beleid het bestemmingsplan "Geesteren, Meiweg 19-21 2010" vast te stellen en ter plaatse twee nieuwe seniorenwoningen mogelijk te maken, terwijl de raad aan het verzoek van Reurslag om binnen het bestreden plandeel een voorheen bestaande bouwmogelijkheid voor een seniorenwoning te handhaven geen medewerking verleent.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de voorbereiding van het bestemmingsplan "Geesteren, Meiweg 19-21 2010" dateert van ruim voordat het beleid met betrekking tot de demografische ontwikkelingen in de Achterhoek tot stand was gekomen.

4.2. Ten aanzien van de door Reurslag gemaakte vergelijking met het bestemmingsplan "Geesteren, Meiweg 19-21 2010", waar ter plaatse twee nieuwe seniorenwoningen mogelijk zijn gemaakt, wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de

hier aan de orde zijnde situatie, omdat het in de situatie van Meiweg 19-21 ging om een tussen de gemeente en de eigenaar van die gronden gesloten realiseringsovereenkomst die de gemeente heeft willen honoreren. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat hij reeds voordat het beleid met betrekking tot de demografische ontwikkelingen in de Achterhoek tot stand was gekomen, had ingestemd met de realiseringsovereenkomst. Gelet hierop ziet de Afdeling in hetgeen Reurslag heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door Reurslag genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie. De enkele omstandigheid dat het in beide situaties seniorenwoningen betreft, voor de bouw waarvan, zoals Reurslag betoogt, binnen de toepassing van het beleid nog ruimte zou bestaan, maakt dit naar het oordeel van de Afdeling niet anders. Uit het vorenstaande volgt dat de raad het plan niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel heeft vastgesteld. Het betoog faalt.

5. Voorts betoogt Reurslag dat het perceel door de vaststelling van het plan voor hem onbruikbaar is geworden, nu door het ontbreken van een bouwvlak de bestemming "Wonen" niet gerealiseerd kan worden.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het bestaande gebruik mag worden gehandhaafd en dat het perceel volgens het bestemmingsplan gebruikt kan worden voor het oprichten van bijgebouwen tot een maximum van 100 m².

5.2. De Afdeling overweegt dat de raad de vrijheid heeft bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die hij uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Het is in beginsel niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening om in een bestemmingsplan bestemmingen op te nemen die niet binnen de planperiode van tien jaar zullen worden verwezenlijkt.

5.3. Ingevolge artikel 15, lid 15.1, van de planregels zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. de waterhuishouding;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – pottenbakkerij' voor een pottenbakkerij;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – theehuis' voor een theeschenkerij;
- met daarbij behorende:
- e. gebouwen;
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - g. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
 - h. tuinen;
 - (...)
 - m. groenvoorzieningen;
 - (...).

Ingevolge artikel 15, lid 15.2.1, onder a, van de planregels moet een hoofdgebouw binnen een bouwvlak worden gebouwd.

In artikel 15, lid 15.2.2, van de planregels is – kort samengevat –

201205165/1/R2

6

30 januari 2013

bepaald dat het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend is toegestaan bij een woning.

5.4. Op het perceel is ongeveer 40 m² aan gebouwen aanwezig in de vorm van een kippen- en duivenhok en een berging voor de opslag van materialen. Voorts is een gedeelte van het perceel in gebruik als moestuin. De raad heeft ter zitting verklaard dat op grond van het plan het bestaande gebruik mag worden voortgezet en dat de bestaande gebouwen mogen worden gehandhaafd.

Aan de gronden van het perceel is de bestemming "Wonen" toegekend zonder de aanduiding "bouwvlak". Vaststaat dat het ontbreken van de aanduiding "bouwvlak" op het perceel de bouw van een woning ter plaatse uitsluit. Uit de planregels blijkt dat de doeleinden voor de bestemming "Wonen" met uitzondering van 'waterhuishouding' gekoppeld zijn aan de mogelijkheid een woning ter plaatse te kunnen realiseren en dat bijgebouwen alleen bij een woning kunnen worden gebouwd. De raad heeft ter zitting verklaard dat niet aannemelijk is dat het perceel zal worden gebruikt ten behoeve van de doeleinde 'waterhuishouding' die deel uitmaakt van de bestemming "Wonen".

De Afdeling stelt vast dat, gelet op artikel 15, lid 15.2.2, van de planregels, het realiseren van bijgebouwen op het perceel tot een maximum van 100 m² niet mogelijk is, nu de aanduiding "bouwvlak" op het perceel ontbreekt, waardoor de bouw van een woning ter plaatse is uitgesloten en het bouwen van bijgebouwen volgens de planregels uitsluitend is toegestaan bij een woning. Voorts is in artikel 15, lid 15.1, van de planregels bepaald dat de op de verbeelding voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd zijn voor wonen, al dan niet gecombineerd met ruimten voor een aan huis gebonden beroep ter plaatse van een dergelijke specifieke aanduiding, dan wel voor de waterhuishouding met de daarbij onder meer behorende gebouwen, bouwwerken en tuinen. Gelet op de in artikel 15, lid 15.1, van de planregels, voor zover hier relevant, tussen onderdeel a en de onderdelen e, f, g, h en m opgenomen koppeling 'met daarbij behorende' is het plan wat betreft de bestemming "Wonen" voor het perceel in zoverre niet binnen de planperiode van tien jaar uitvoerbaar, nu ter plaatse een woning ontbreekt. Bovendien is het gelet op deze koppeling de vraag of door het ontbreken van een woning het huidige gebruik van het perceel op grond van de planregels kan worden voortgezet. Het betoog slaagt.

6. In hetgeen Reurslag heeft aangevoerd ziet de Afdeling 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. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening te worden vernietigd.

7. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

201205165/1/R2

7

30 januari 2013

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Berkelland van 6 maart 2012, voor zover dat betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" gelegen aan de zuidzijde van de Hagensweg te Geesteren, zoals nader aangeduid op de bij deze uitspraak behorende kaart;
- III. veroordeelt de raad van de gemeente Berkelland tot vergoeding van bij J. Reurslag en J.J. Reurslag-Groot Landeweer in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 944,00 (zegge: negenhonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
- IV. gelast dat de raad van de gemeente Berkelland aan J. Reurslag en J.J. Reurslag-Groot Landeweer het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 156,00 (zegge: honderdzesenvijftig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. N.S.J. Koeman, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. P. Plambeck, ambtenaar van staat.

w.g. Koeman
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Plambeck
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 30 januari 2013

159-772.

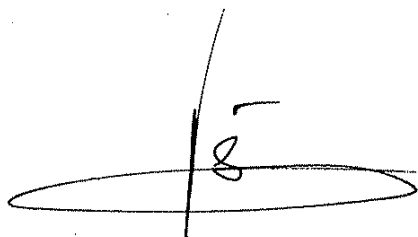
Verzonden: 30 januari 2013

201205165/1/R2

8

30 januari 2013

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' shape with a horizontal line across it, and a small 'S' or similar character to the right.

mr. H.H.C. Visser

