INHOUDSOPGAVE **Blz.**

1. INLEIDING

1.1. Redenen voor herziening

Het bestemmingsplan Buitengebied 2000 van de gemeenten Bergh, Doetinchem, Gendringen en Wehl is in november 2000 ongeveer gelijktijdig (gewijzigd) vastgesteld door de vier gemeenten. Op juli 2001 zijn de plannen grotendeels goedgekeurd door gedeputeerde staten (GS).
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) dient, indien aan een plan geheel of gedeeltelijk goedkeuring is onthouden, een nieuw plan te worden vastgesteld, waarbij het goedkeuringsbesluit in acht wordt genomen.
Hierbij dient vermeld te worden dat het plan van de gemeente Wehl naderhand op basis van een besluit van de Raad van State alsnog integraal buiten goedkeuring is gelaten, vanwege een procedurefout. Daarom moet dit plan integraal herzien worden en is daarvoor een afzonderlijk plan opgesteld. Overigens zijn de voorschriften van de gemeente Wehl in grote lijnen wel gelijkluidend aan die van de andere drie gemeenten. Deze artikel 30-herziening heeft alleen betrekking op Doetinchem.

De belangrijkste reden voor het opstellen van deze herziening 2002 is dan ook het voldoen aan het wettelijk voorschrift uit artikel 30 W.R.O.
Een andere belangrijke reden is dat bij het achterwege blijven van herziening zich voor wat betreft de buiten goedkeuring gehouden onderdelen een aantal problemen zou kunnen gaan voordoen. Voor die onderdelen ("witte vlekken") zouden dan de verouderde bestemmingen en bepalingen blijven gelden uit het "oude" plan, dat gold vóór bovenbedoeld plan Buitengebied 2000. Aan nieuwe, op zich acceptabele bouwplannen en andere gewenste gebruiksvormen zou daar dan niet of slechts moeizaam, met name via een procedure ex artikel 19 WRO of een partiële herziening kunnen worden meegewerkt.
Een meer praktische reden is verder dat het nuttig is het hele buitengebied zoveel mogelijk in een compleet bestemmingsplan te vervatten, inclusief regeling van de "witte vlekken". Dat bevordert de inzichtelijkheid en de hanteerbaarheid van het plan in de praktijk.

Voor alle duidelijkheid, de bovenbedoelde herzieningsplicht heeft uitsluitend betrekking op het bestemmingsplan in juridische zin, dat wil zeggen de plankaart en de voorschriften. De toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied 2000 wordt in het kader van deze herziening niet gewijzigd.

1.2. Doel van het plan en opzet van de toelichting

Het doel van deze herziening is het plan Buitengebied 2000 zodanig aan te passen, dat de buiten goedkeuring gehouden gedeelten van de plankaart en de voorschriften opnieuw worden geregeld, nu op een wijze die wel tot goedkeuring leidt.
Een bijkomende, op de praktijk gerichte doelstelling is dat er, zodra deze herziening rechtskracht verkrijgt, een compleet plan voor het buitengebied ontstaat dat in de praktijk als één plan gaat gelden, met één plankaart en één (doorlopende) set voorschriften.

De toelichting is verder als volgt opgezet:
In hoofdstuk 2 wordt het goedkeuringsbesluit van GS weergegeven en wordt tegelijk aangegeven hoe dit is verwerkt in het plan.
In hoofdstuk 3 wordt de (juridisch-technische) opzet van het plan - de plankaart en de voorschriften - beschreven.
Hoofdstuk 4 zullen te zijner tijd de resultaten van de inspraak en het overleg krachtens artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) worden vermeld.

2. VERWERKING VAN HET GOEDKEURINGSBESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN

2.1. Inleiding

In de navolgende tekst zijn de onderdelen die bepalend zijn voor de herziening puntsgewijs weergegeven.
De onderdelen die zijn gewijzigd naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit van GS, zijn voorzien van een korte toelichting, waarbij zowel de overwegingen van GS als de wijze van "reparatie" van het plan is toegelicht.

2.2. Besluit van gedeputeerde staten en verwerking

Gedeputeerde Staten hebben bij besluit van 3 juli 2001 goedkeuring onthouden aan een aantal onderdelen van de plankaart en de voorschriften. Eerst zal worden ingegaan op de onderdelen van het goedkeuringsbesluit, die voor alle vier gemeenten (Bergh, Doetinchem, Gendringen en Wehl) van toepassing zijn (§ 2.2.1). Dit betreft vooral onderdelen uit de voorschriften. Daarna wordt ingegaan op enkele specifieke zaken van de gemeente Doetinchem (§ 2.2.2).

2.2.1. Gemeenschappelijke onderdelen, die buiten goedkeuring zijn gelaten.

REACTIE OP BEDENKING GMF: verwerking ecologische verbindingszones
(art. 5, lid 12 en 13, art. 6, lid 12 en 13 en art. 7, lid 9)
Goedkeuring is onthouden omdat er geen toetsingscriterium is opgenomen dat er geen onomkeerbare ontwikkelingen mogen plaatsvinden die de realisatie van de ecologische verbindingszones kunnen bemoeilijken.
Tevens dient in beide wijzigingsbevoegdheden te worden opgenomen dat aangrenzende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

voorstel verwerking:
De bedoelde toetsingscriteria zijn toegevoegd aan de wijzigingsbevoegdheden.

REACTIE OP BEDENKING MILIEUWERKGROEP OUDE IJSSELSTREEK
Aanlegvergunning voor scheuren van grasland
(art. 33, lid 1 onder f)
Het scheuren van grasland in verband met het geschikt maken van de bodem voor een ander gewas kan volgens GS een grote invloed hebben op de omgeving (landschappelijke en natuurlijke waarden), waardoor een aanlegvergunning noodzakelijk is. Volgens de bedenking van de milieuwerkgroep zou de aanlegvergunning moeten gelden in de hydrologische bufferzone en in ALN en AL en weidevogelgebieden.
De opgenomen regeling voor diepploegen biedt voor het tegengaan van scheuren onvoldoende waarborg. Art. 33, lid 1 onder f is dan ook buiten goedkeuring gelaten.

voorstel verwerking:
In de bestemming ALN en in de hydrologische bufferzone is een aanlegvergunning toegevoegd voor het scheuren van grasland in verband met het geschikt maken van de bodem voor een ander gewas (dus een nieuwe aanlegvergunning toevoegen en niet toevoegen aan de aanlegvergunning voor diepploegen; zie hierna). De gevolgen van het scheuren voor de landschappelijke waarden (AL) zijn niet zodanig dat het opnemen van een aanlegvergunning daarvoor is gerechtvaardigd. Weidevogelgebieden zijn in het plan niet afzonderlijk aangegeven.
De aanlegvergunning voor het diepploegen was "slechts" opgenomen voor het tegengaan van grondbewerkingen in archeologisch waardevolle gebieden en had dus ook niets te maken met het bovenstaande. De bedoelde aanlegvergunning is in deze herziening dus opnieuw opgenomen.

ONDERDEEL PLANBEOORDELING

Foutieve verwijzing
(art. 5, lid 9; art. 6, lid 6 en art. 7, lid 6)
Goedkeuring is onthouden aan de verwijzing naar hoofdstuk III. Dit had moeten zijn hoofdstuk IV.

voorstel verwerking:
De betreffende verwijzing is gecorrigeerd.

Vrijstelling ander gebruik agrarische bedrijfsbebouwing
(art. 5, lid 10; art. 6, lid 10 en art. 7, lid 7)
De opgenomen regeling voor vakantie appartementen laat volgens GS te veel ruimte voor ongewenste ontwikkelingen, reden waarom aan deze ontwikkeling slechts kan worden meegewerkt met een wijzigingsbevoegdheid. Tevens dienen aanvullende voorwaarden te worden opgenomen, met name om wildgroei te voorkomen. Er dient een relatie te worden gelegd met de aard van het landelijk gebied en een koppeling met de marktsituatie wordt noodzakelijk geacht.

voorstel verwerking:
- De noodzaak om de vrijstelling om te zetten in een wijzigingsbevoegdheid wordt ingezien. De vrijstellingsregeling is omgezet in een wijzigingsbevoegdheid waaraan een aantal toetsingscriteria zijn toegevoegd. Dit zijn onder andere: er dient sprake te zijn van bedrijfsmatige exploitatie van de bed en breakfast appartementen, het parkeren behorende bij het gebruik dient binnen het bouwperceel op eigen terrein plaats te vinden en de agrarische functie van de aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd.
- Naar de mening van de gemeenten gaat het om een vorm van overnachting die veel meer te vergelijken is met het kamperen bij de boer, dan met recreatiewoningen. Om dat te benadrukken zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

1. het begrip vakantie appartement vervangen door "bed and breakfast appartement";
2. Om het onderscheid met recreatiewoningen te benadrukken wordt de toegestane inhoud per bed and breakfast appartement verkleind tot van 250 m^3 tot 200 m^3 (recreatiewoningen mogen max. 300 m^3 worden).
3. De bed and breakfast appartementen dienen in éénzelfde gebouw te worden gesitueerd (om zelfstandige appartementen te voorkomen). In de meeste gevallen blijkt dat deze appartementen in het hoofdgebouw (de bedrijfswoning) zijn gesitueerd. Vestiging in een vrijkomend bedrijfsgebouw hoeft echter niet uitgesloten te worden, mits maar gegarandeerd is, dat alle appartementen in één gebouw zitten. Afsplitsing van zelfstandige appartementen wordt zo voorkomen. Overigens blijken in de praktijk de voorzieningen (sanitair, keuken) vaak gemeenschappelijk te zijn. Gelet op de toenemende vraag naar overnachtingsmogelijkheden met meer comfort wordt het echter wenselijk geacht dat dergelijke voorzieningen ook per appartement gemaakt kunnen worden.
4. In lid 15 (vormen van verboden gebruik) toevoegen dat het gebruik van bed and breakfast appartementen voor permanente bewoning als verboden gebruik wordt aangemerkt.
5. Er moet sprake zijn van een hoofdactiviteit agrarische bedrijvigheid (om te voorkomen dat de wijziging toegepast zou kunnen worden bij gevallen waarbij er nog wel een agrarisch bouwperceel is, maar eigenlijk niet of nauwelijks nog een agrarisch bedrijf). Een zelfde voorwaarde is ook opgenomen in de vrijstelling voor kleinschalig kamperen.

- Tenslotte wordt in de wijzigingsbevoegdheid aangegeven dat deze appartementen uitsluitend in de bestaande bebouwing van de boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, mogen worden gebouwd (en dus niet in bedrijfsgebouwen).
- Om per geval een behoefte onderzoek te vereisen vinden de gemeenten veel te ver gaan. Ook bij het kamperen bij de boer wordt deze eis niet gesteld. Daarbij komt dat het bij het kamperen bij de boer gaat om 15 standplaatsen, terwijl het hier slechts om 5 inpandige bed and breakfast appartementen gaat. Net als bij het kamperen bij de boer zal ook bij de bed and breakfast appartementen de markt voor voldoende regulering zorgdragen en zal van wildgroei dan ook geen sprake zijn.

Wijzigingsbevoegdheid gebruik "Landgoed"
(art. 11, lid 6)
De opgenomen wijzigingsbevoegdheid is buiten goedkeuring gelaten omdat deze ontwikkelingen toelaat die geen relatie hebben met het landelijk gebied, zoals kantoren en vergaderaccommodatie. Bovendien zijn de activiteiten niet begrensd.

voorstel verwerking:
Gekozen is voor het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid. In een voorkomend geval wordt een partiële herziening opgesteld of een zelfstandige projectprocedure gevolgd.

Oppervlakte bijgebouwen bij (bedrijfs-)woningen
(art. 18, lid 3 en elders)
GS acht de bijgebouwenregeling van 100 m² te ruim, omdat het gaat om een functie die niet aan het buitengebied gebonden is en omdat verstening in het buitengebied moet worden tegengegaan. Tevens kan een ruime bijgebouwenregeling het ontstaan en de groei van niet-agrarische activiteiten in het buitengebied in de hand werken. GS stelt voor 75 m² als recht en 25 m² extra via vrijstelling voor het houden van hobbyvee.

voorstel verwerking:
Uit nader overleg met de provincie is gebleken dat de provincie wenst vast te houden aan de aanbevelingen uit de Nota handreiking bestemmingsplannen, te weten 50 m² als recht en 75 m² via vrijstelling. De bijgebouwenregeling is daaraan aangepast. Hierbij is tevens meegewogen dat per 1-1-'03 op basis nieuwe Woningwet 30 m² bijgebouw vergunningvrij is (dus buiten bestemmingsplan om).

Maximale oppervlakten bedrijfsgebouwen
(art. 19, 20, 21 en 22)
De maximale oppervlakte gebouwen van bedrijven die meer dan 10% uitbreiding hebben gekregen en die niet in de bijlage is gemotiveerd zijn buiten goedkeuring gelaten.

voorstel verwerking:
In Doetinchem is per geval is in overleg met het bedrijf nagegaan of meer dan 10% nodig is. Indien dat het geval was is een nadere motivering in de bijlage opgenomen. Voor de overige bedrijven is het percentage uitbreiding teruggebracht tot 10%.
Aanvullend is in de voorschriften een vrijstelling opgenomen voor het vergroten van de toegestane oppervlakte bebouwing van 10% tot 15%, mits het bedrijf kan aantonen dat deze extra uitbreiding strikt noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Deze aanvullende vrijstelling geeft enige ruimte om gemotiveerd per geval iets meer dan 10% uitbreiding toe te kunnen staan.

Wijzigingsbevoegdheid ander soort bedrijf
(art. 19, lid 5)
a) Buiten goedkeuring gehouden omdat niet de voorwaarde is gesteld, dat niet mag worden gewijzigd naar een hogere categorie. Voorts zijn te weinig criteria opgenomen conform het provinciale beleid voor hergebruik vrijkomende bebouwing.
b) Verder zou de Staat van Bedrijfsactiviteiten gescreend moeten worden, zodat deze slechts bedrijven bevat, die "zich verdragen met het landelijk gebied".
c) De zinssnede "of daarmee gelijk te stellen bedrijven naar de gevolgen voor de omgeving" laat te veel ruimte en moet worden voorzien van een advies van een onafhankelijk deskundige.

voorstel verwerking:
a) Onder lid 5, sub a is toegevoegd: met dien verstande dat:
   - niet mag worden gewijzigd in een hogere milieucategorie;
   - bedrijven waarbij in de bijlage als "index voor verkeer" een 2 of 3 is aangegeven (potentieel verkeersaantrekkende bedrijven) uitsluitend zijn toegestaan langs wegen, die zijn bestemd als "Wegen" met de categorie-aanduiding 2,

- binnen gebieden met op de plankaart de aanduiding "grondwaterbeschermingsgebied" geen bedrijven zijn toegestaan waarbij in die bijlage als "opmerking" een "B" is aangegeven (bedrijven met een verhoogde kans op bodemverontreiniging),

Verder zijn de volgende criteria toegevoegd:
- mits de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet worden belemmerd,
- mits de bedrijfsactiviteiten niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt.

b) Conform het GS-besluit is de Staat van Bedrijfsactiviteiten gescreend. Overgebleven is een lijst met vooral ambachtelijke bedrijvigheid en bedrijvigheid met enige binding met het landelijk gebied. Omdat de in het plan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten van toepassing blijft voor enkele wel goedgekeurde bedrijfsbestemmingen (zoals B23) is er voor gekozen om een afzonderlijke bijlage in de voorschriften toe te voegen, genaamd: "Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen".
Voor alle duidelijkheid wordt hierbij opgemerkt dat deze bedrijfsfuncties niet zonder meer zijn toegelaten, maar er moet ook nog voldaan worden aan de overige in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen criteria (zie onder andere onder a). Tevens is er sprake van een bepaalde ruimtelijke zonering, omdat verkeersaantrekkende functies alleen langs provinciale wegen zijn toegelaten (zie hierboven onder a).

c) De betreffende zinssnede is geschrapt.

Vrijstelling antennemasten
(art. 35, lid 1, onder d en e)
De vrijstelling is niet goedgekeurd omdat deze geen afwegingscriteria bevat zoals opgenomen in de partiële herziening van het Streekplan (met name niet in karakteristieke kommen, open gebieden of weidevogelgebieden). Tevens is lid e onvoldoende objectief begrensd (*redelijke* afstand en *nabij* rijks- en provinciale wegen).

voorstel verwerking:
Aan lid 1, sub d en e het volgende criteria toevoegen:
- mits de betreffende gronden niet zijn gelegen in een omgeving met de bestemmingen Agrarisch gebied met landschapswaarden, met de nadere aanduiding "openheid", danwel de bestemming Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden.
- mits landschappelijke verstoringen zo beperkt mogelijk blijven.

Wijzigingsbevoegdheid andere functies in vrijkomende agrarische gebouwen
(art. 36, lid 4, onder o t/m t)
Net als bij artikel 19, lid 5 zou bij de zinssnede "of daarmee gelijk te stellen bedrijven naar de gevolgen voor de omgeving" een advies van een onafhankelijk deskundige gevraagd moeten worden. Verder zou de Staat van Bedrijfsactiviteiten gescreend moeten worden, zodat deze slechts bedrijven bevat, die "zich verdragen met het landelijk gebied".

voorstel verwerking:
Conform het GS-besluit is de Staat van Bedrijfsactiviteiten gescreend.

Overgebleven is een lijst met vooral ambachtelijke bedrijvigheid en bedrijvigheid met enige binding met het landelijk gebied. Omdat de in het plan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten van toepassing blijft voor enkele wel goedgekeurde bedrijfsbestemmingen (zoals B23) is er voor gekozen om een afzonderlijke bijlage in de voorschriften toe te voegen, genaamd: "Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen".
Voor alle duidelijkheid wordt hierbij opgemerkt dat deze bedrijfsfuncties niet zonder meer zijn toegelaten, maar er moet ook nog voldaan worden aan de overige in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen criteria (met name onder s en t genoemd). Tevens is er sprake van een bepaalde ruimtelijke zonering, omdat verkeersaantrekkende functies alleen langs provinciale wegen zijn toegelaten. Bovendien is geregeld dat bedrijven in de milieucategorie 3 niet in ALN zijn toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid Ruimte voor Ruimte
(art. 36, lid 7)
Volgens de provincie dient in de wijzigingsbevoegdheid de criteria uit de 2e partiële herziening van het Streekplan m.b.t. ruimte voor ruimte concreter te worden aangegeven. D.w.z. niet in landelijk gebied A en in landelijk gebied D alleen indien de agrarische structuur niet wordt verstoord. Tevens dient de inhoud van de te bouwen woning geregeld te worden. In landelijk gebied B en C mag er geen sprake zijn van hoge cultuurhistorische, ecologische of landschappelijke waarden (zoals openheid). Ook de bestemming waarin wordt gewijzigd moet worden geregeld, alsmede de max. omvang van de te bouwen woningen.

voorstel verwerking:
De betreffende wijzigingsbevoegdheid is aangepast conform het GS-besluit. Daarbij is verwezen naar de voorwaarden uit de betreffende Streekplan herziening (d.d. 13 dec. 2000). Aanvullend is een verwijzing opgenomen naar de woonbestemming.

inhoud recreatiewoningen in Bergh en Doetinchem
(art. 23, lid 3, onder d1)
De maximale inhoud van 300 m^3 is niet geregeld.

voorstel verwerking:
Op een vergelijkbare wijze als in lid 3, onder d2 is naast een maximum oppervlaktemaat ook een maximum inhoudsmaat van 300 m^3 opgenomen.

Voorwaarde nieuwe recreatieve voorzieningen
(art. 36, lid 4, x)
De zinssnede "of daarmee gelijk te stellen recreatieve voorzieningen" acht de provincie onvoldoende objectief begrensd.

voorstel verwerking:
De betreffende zinssnede is geschrapt.

Regeling bedrijfsmatige exploitatie van terreinen voor recreatiewoningen
GS verzoekt om een regeling in de voorschriften waaruit de bedrijfsmatige exploitatie van terreinen voor recreatiewoningen duidelijk blijkt. Dit n.a.v. een uitspraak van de Raad van State (Elburg, 28-8-2000).

voorstel verwerking:
In artikel 1 is een begripsomschrijving opgenomen voor bedrijfsmatige exploitatie.
De begripsomschrijving van "recreatiewoning" is niet aangepast. Een "recreatiewoning" kán met deze omschrijving als "tweede woning" worden gebruikt; dat is met name zo bij de verspreide gelegen recreatiewoningen met de bestemming "Recreatiewoning (dubbelbestemming)". Alleen indien de recreatiewoning op een complex met een verblijfsrecreatie-bestemming staat, dient sprake te zijn van "bedrijfsmatige exploitatie" en van "permanent wisselende, recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden".
Tevens is in artikel 23 recreatieve voorzieningen in lid 1 een zinssnede toegevoegd, waaruit blijkt dat recreatiewoningen en stacaravans uitsluitend door middel van bedrijfsmatige exploitatie recreatief gebruikt mogen worden.
Tenslotte is in artikel 23, lid 4 uitgebreid, zodat duidelijk is dat ook stacaravans en andere voor verblijfsrecreatie bedoelde gebouwen (zoals kampeerboerderijen, vakantieverblijven e.d.) niet permanent bewoond mogen worden.

Regeling windvangzone
Bij de beoordeling van een bedenking door GS in de gemeente Bergh is komen vast te staan dat de regeling van de windvangzone van een molen niet geheel conform de Gelderse Molenverordening is.

Over de regeling voor de molenbiotopen heeft nader overleg plaatsgevonden met de provincie Gelderland. Op basis daarvan is per molen een situatie-specifieke berekening gemaakt van de toelaatbare hoogten van bebouwing en beplanting op bepaalde afstanden van de molen, zonder dat dit leidt tot een aantasting van de windvang van de molen. Hoger bouwen is niet uitgesloten, maar vraagt een zorgvuldige afweging of de windvang van de molen daardoor niet wordt belemmerd. In ieder geval mag zonder meer tot de belthoogte van de molen gebouwd worden (= onderste punt van de verticaal staande wiek).
Bovendien geldt binnen de molenbiotoop dat voor het nieuw aanplanten van bomen, struiken of heesters een aanlegvergunning nodig is. Een aanlegvergunning is niet nodig als het gaat om bomen, struiken of heesters waarvan redelijkerwijs aangenomen mag worden dat deze niet hoger worden dan de maximale bebouwingshoogtes, zoals hierboven bedoeld. Ook hier geldt dat hogere bomen en struiken niet zijn uitgesloten, maar daarvoor is een afzonderlijke afweging nodig in het kader van de aanlegvergunning ten aanzien van het effect daarvan op de windvang.
Het resultaat van deze berekening per molen, is als bijlage in de toelichting opgenomen.
Tevens is op basis daarvan de juridische regeling van de windvangzones in artikel 31 gewijzigd en toegespitst op de berekening per molen. Ook de windvangzones van de molens in de andere gemeenten met een zone van meer dan 100 m zijn op deze wijze aangepast. Gelet op de aanwezige hoogteverschillen in Zeddam is bij de twee molens in Bergh met een windvangzone van meer dan 100 m (Torenmolen en de Volharding) als uitgangspunt genomen de hoogte t.o.v. NAP. De hoogte bij de ingang van de molen (bij de dorpel) bedraagt resp. 41,8 m +NAP (Torenmolen) en 19,9 m +NAP (De Volharding).
Op deze wijze wordt recht gedaan aan zowel de Gelderse molenverordening als de Handleiding Molenbiotoop.

2.2.2. Specifieke onderdelen van de gemeente Doetinchem, die buiten goedkeuring zijn gelaten.

(nummer betreft nummer bedenking in het goedkeuringsbesluit;
nummer in de kantlijn betreft nummeraanduiding op de plankaart)

4. Stichting Milieuwerkgroep de Oude IJsselstreek (blz. 20, 21 onder r van het GS-besluit)

Woonbestemmingen van de voormalige verpleeginrichting aan de Wrangelaan/Ooijmanlaan.

Volgens GS was de geldende bestemming Openbare en bijzondere doeleinden en is de functieverandering naar wonen niet onderbouwd. Aan de woonbestemmingen met een (i) erachter is daarom goedkeuring onthouden.

voorstel verwerking:

Midden in het gebied De Wrange, vlak bij de spoorlijn Doetinchem-Winterswijk, ligt de villa "Den Ooiman". Deze villa met bijbehorende gronden kent een bonte geschiedenis. In het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1982" had het totale terrein de bestemming "Bijzondere doeleinden, tevens landschappelijk waardevol terrein", op basis waarvan religieuze, culturele, sociale of medische activiteiten mogelijk waren.

Voorgeschiedenis

Zoals aangegeven kent de villa met omliggend terrein een bonte geschiedenis. Gebouwd in 1881 als woning en bewoond door onder andere een burgemeester van Ambt Doetinchem, grondig verbouwd omstreeks 1928 werd het in 1948 in gebruik genomen als verpleeghuis. In 1967 nam een dependance van instelling Bartimeus (blindeninstituut) als nieuwe eigenaar intrek in de villa met de omliggende gronden en opstallen. Het betrof een combinatie van een bestemming voor bijzondere doeleinden en een bestemming ten behoeve van hotel, gastenverblijf of pensionbedrijven. Voor andere op het terrein staande gebouwen is bouwvergunning afgegeven als gastenverblijven en dienstruimten ten behoeve van het hoofdgebruik (van de villa). Halverwege de zeventiger jaren is de villa met omliggende bebouwing opvangcentrum geweest voor Surinamers.

Na een periode van jaren waarin verschillende eigenaren zich aandienden en evenzovele initiatieven genomen werden om een passende invulling te vinden binnen de bestemming, is de villa met de bijbehorende gronden sedert eind 1989 in gebruik geweest bij "Stichting Integrale Yoga". Door de gemeente is destijds ingestemd met het voorgenomen gebruik van de villa en de gastenverblijven en het gebruik van vijf gastenverblijven voor permanente bewoning ten behoeve van stafleden van bovengenoemde stichting.

Toen de Stichting Integrale Yoga het gebruik halverwege de negentiger jaren had beeindigd, was daadwerkelijk 14 van de 19 appartementen sinds 1990 in gebruik ten behoeve van permanente bewoning.

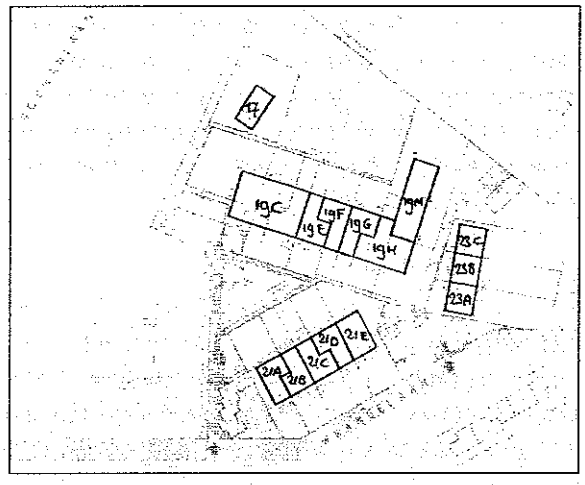
De villa is daarna leeg komen te staan en is er door de eigenaar getracht een passende invulling te vinden voor de villa met omliggende bebouwing, een en ander binnen de kaders van het bestemmingsplan. Uiteindelijk, nadat het verval van de villa weer begon toe te nemen omdat een passende invulling uitbleef, is positief gereageerd op een verzoek dat voorzag in het gebruik van de villa als hoofdzakelijk wonen met (in dit geval)

een beperkte opleidingsfunctie. De bereikbaarheid van de villa, een onverharde weg en een onbewaakte spoorwegovergang, rechtvaardigt een terughoudende houding ten opzichte van een verdere bedrijfsmatige exploitatie van de villa.
Dit is ook de periode geweest dat de eigendom van de villa, de bijbehorende opstallen en gronden kadastraal gesplitst werd. Het eigendom van de bijbehorende gebouwen/-gastenverblijven was reeds sinds 1988 in (negentien) appartementsrechten gesplitst. Vanaf 1993 zijn er gebouwen rondom de villa als "recreatiewoningen" verkocht, maar sedert 1995 blijkt uit de notariële akten dat sprake is van een voorgenomen gebruik van deze gebouwen als woning.

Nieuwe bestemming
Deze geschiedenis van de plek in de afgelopen 50 jaar is vrij belangrijk voor de onderbouwing van de woonbestemming van de gebouwen rondom de villa. Het laat zien dat er vrijwel altijd op enigerlei wijze is gewoond. Ook is via trail en error gedurende de periode begin jaren tachtig duidelijk gebleken dat het complex niet geschikt was voor een verdere exploitatie binnen de geldende bestemming. De huidige villa is inmiddels ook als woning bestemd.
Van permanente bewoning van de gebouwen rondom de villa is sprake sinds 1989. Daarmee is tevens dit gebied in een stabiele situatie geraakt. De duidelijkheid qua bestemming resulteert in het weer durven en willen investeren in de eigen woonomgeving. Juist door de bestemming zodanig te kiezen dat de huidige situatie wordt bevroren, wordt tevens voorkomen dat er verdere ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande wooneenheden ontstaan. De huidige grootte van de woonblokken is vastgelegd en terug te vinden in onderstaand overzicht. Tevens is hierin aangegeven welke aanwezige bebouwing niet overeenkomstig bij de gemeente aanwezigen bouwvergunningen gebouwd zijn. Deze bouwwerken zijn niet meegeteld bij het bepalen van de inhoud van de woonblokken. Het team bouw- en woningtoezicht gaat handhavend optreden tegen de illegaal gebouwde bouwwerken.

adres	nummer	huidige inhoud	bijzonderheden
Wrangelaan	17	187 m³	overkapping met schuur
Wrangelaan	19	2463 m³	= inhoud gehele woonblok
	19 C		overkapping (vergunningvrij) en schuur
	19 E		tuinhuisje
	19 F		-
	19 G		overkapping en schuur
	19 H		-
	19 M		viertal niet aangevraagde bouwwerken
Wrangelaan	21	1365 m³	= inhoud gehele woonblok
	21 A		momenteel niet bewoond
	21 B		-
	21 C		-
	21 D		aangebouwde schuur
	21 E		2 bergingen en 2 gebouwen
Wrangelaan	23	579 m³	= inhoud gehele woonblok
	23 A		schuur
	23 B		schuur
	23 C		overkapping met schuur

Ter verduidelijking is de situering van de wooneenheden in onderstaande tekening weergegeven.



1 Gelet op het bovenstaande is de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan buitengebied 2000 in grote lijnen weer teruggebracht in deze herziening. Wel is het toegestane aantal woningen van het blok met de 19-nummers aangepast aan het werkelijk aantal aanwezige woningen: W10(i) is veranderd in W6(i).

5. NS Railinfrabeheer (blz. 21 van het GS-besluit)

Bestemming spoorwegen in combinatie met dubbelbestemmingen Waterwingebied, landgoed en aardgastransportleiding

Op grond van de dubbelbestemmingen is bebouwing mogelijk binnen de bestemming Spoorwegen, hetgeen ongewenst is. Er zou dus een rangorde aangebracht moeten worden.

voorstel verwerking:

2 De voorschriften van de betreffende dubbelbestemmingen zijn aangepast met een bepaling, waaruit de rangorde blijkt (Aanvullende bepaling samenvallende bestemming).

Planbeoordeling: landgoed 't Maatje (blz. 25 e.v. van het GS-besluit)

GS hebben goedkeuring onthouden aan de in het plan opgenomen dubbelbestemming "landgoed 't Maatje". De belangrijkste argumenten daarvoor waren:

a) De waarden waren onvoldoende veiliggesteld (bijv. bos en natuur waren niet concreet bestemd).
b) Er is onvoldoende een relatie gelegd met het gebied buiten het nieuwe landgoed (bijv. landgoed Slangenburg). Ofwel nadere onderbouwing is nodig waarom is gekozen voor de voorgestelde ruimtelijke inrichting.
c) In het provinciale beleid is geen ruimte voor de bouw van vrijstaande woningen in het kader van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Wel mogelijk is een woongebouw van allure met in beginsel maximaal 3 wooneenheden en een minimale omvang van de bebossing van 5 ha.

In het overleg met de provincie naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit heeft de provincie aangegeven dat op basis van de financiële onderbouwing er eventueel enkele wooneenheden meer gerealiseerd mogen worden.

d) In de juridische regeling is het grondwaterbeschermingsgebied onvoldoende vastgelegd. Bij nieuwe ontwikkelingen in dit gebied dient het "stand still – step forward" principe te worden gehanteerd.

e) De exploitatie-opzet voor het landgoed ontbreekt, evenals de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer, teneinde inrichting en beheer veilig te stellen.

voorstel verwerking:

3 Voor 't Maatje wordt nu een partiële herziening opgesteld, waarin de onderdelen van het landgoed afzonderlijk bestemd zullen worden en recht zal worden gedaan aan de andere opmerkingen van de provincie. De dubbelbestemming 'landgoed 't Maatje' is derhalve buiten deze artikel 30-herziening gelaten. De basisbestemmingen blijven wel van toepassing.

Uitbreidingsmogelijkheden van tot 'bedrijven', 'horeca' en 'detailhandel' bestemde bedrijven. (blz. 39 e.v. van het GS-besluit)

(art. 19, lid 4, a1, sub 1 en 2, art. 20, lid 3, a1, sub 1 en 2, art. 21 lid 3, a1, sub 1 en 2)

Door Gedeputeerde Staten is goedkeuring onthouden aan deze artikelen omdat het provinciaal beleid voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijven in beginsel een uitbreiding van 10% biedt. Uitbreidingen van meer dan 10% dienen onderbouwd te worden.

Voorstel verwerking m.b.t. bedrijven, horeca en detailhandel:

De bestemmingsplanregeling is aangepast waarbij per perceel wordt aangegeven welke bouwmogelijkheden er zijn. Dit overeenkomstig de regeling van de andere 3 gemeenten.

Bijzonderheden bij enkele bestemmingen:

Bedrijven:

Voor de percelen die minder dan 1000 m² aan bestaande bebouwing hebben is als uitbreidingsmogelijkheid 10% gehanteerd. Percelen met meer dan 1000 m² als bestaande bebouwing hebben de mogelijkheid gekregen om 100 m² uit te breiden. Dit omdat deze bedrijven een zodanige oppervlakte hebben dat de standaard 10% regeling te veel uitbreidingsmogelijkheden biedt. Op de twee opslagterreinen (B25 en B26) is geen bebouwing aanwezig en dit zal hier ook in de toekomst niet worden toegestaan. Dit was ook al zo in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 en heeft hierin ook rechtskracht gekregen. Voor wat betreft de goothoogte en (bouw)hoogte zijn de maten zoals in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 opgenomen, verwerkt in de tabel.

Op de percelen van B8, B12, B13, B14 en B21 zijn diverse illegale gebouwtjes aanwezig. Deze zijn bewust niet meegenomen in de oppervlaktebepaling van de bestaande gebouwen.

Verder is bij B3 aangegeven dat er 2 bedrijfswoningen aanwezig zijn. Dit had al in Buitengebied 2000 verwerkt moeten zijn naar aanleiding van een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan, maar dit is destijds niet gebeurd.

Daarnaast is bij een aantal adressen de huisnummerverwijzing gecorrigeerd/aangevuld (B7, B13, B15, B19 en B21).

4 Bij B13, de wasserij, wordt voorgesteld om de bestemming zo aan te passen dat de bestaande burgerwoning (Rijksweg 1) een woonbestemming krijgt en dat de (bedrijfs)-woning Rijksweg 3 alsmede het bedrijf Rijksweg 5 de bedrijfsbestemming B13.

Horeca:

5 Voor H1 is als uitgangspunt 10% uitbreiding opgenomen. Op de plankaart is het bestemmingsvlak aangepast. Uit nader onderzoek is gebleken dat de helft van het pand, voorzien van adres Turfweg 22a al sinds 1975 een aparte woning is. H1 heeft een bovenwoning.

Bij H2 is, zoals voetnoot 3 bij de tabel aangeeft, het recht zoals deze opgenomen was in de partiële herziening voor dit perceel uit 1992 overgenomen. Het restaurant heeft op basis van deze partiële herziening in 1999 een uitbreiding van ± 100 m² gerealiseerd (niet in tabel verwoord) bij bestaande oppervlakte gebouwen en heeft nu plannen voor een uitbreiding waardoor in totaal ± 660 m² bebouwd zal worden. Daarnaast bevat de partiële herziening de mogelijkheid om reclamemasten van maximaal 16 meter hoog te mogen bouwen. Dit is door middel van een voetnoot bij de tabel opnieuw geregeld. Het afnemen van de bouwrechten zoals aangegeven in de partiële herziening zal zeer waarschijnlijk leiden tot een planschadeclaim en wordt daarom niet wenselijk geacht.

Voor H3 zijn de rechten overgenomen zoals opgenomen in het onherroepelijke bestemmingsplan Buitengebied 2000. Hierin was onder artikel 20 lid 3 sub a1 aan het eind aangegeven dat maximaal 1100 m² bebouwd mag gaan worden op dit terrein. Deze uitbreiding is gestaafd op een bedrijfsplan uit december 1999 (onderdeel van bedenkingen tegen Buitengebied 2000). Bij de behandeling van de bedenking is toen aangegeven mee te willen werken aan de plannen. Momenteel geeft het bedrijf hier ook al uitvoering aan.

Detailhandel:

Voor de percelen die minder dan 1000 m² aan bestaande bebouwing hebben is als uitbreidingsmogelijkheid 10% gehanteerd. Percelen met meer dan 1000 m² als bestaande bebouwing hebben de mogelijkheid gekregen om 100 m² uit te breiden. Dit omdat deze bedrijven een zodanige oppervlakte hebben dat de standaard 10% regeling te veel uitbreidingsmogelijkheden biedt.

Daarnaast is de adresverwijzing voor D4 gecorrigeerd.

Maximaal toegestane oppervlakte gebouwen voor de maatschappelijke- & nutsvoorzieningen met de codes M4 (pompstation waterwinning Hulleweg), M5 (kerk IJzevoordseweg) en M7 (begraafplaats Kommendijk).

(Art. 22, lid 1)

Door Gedeputeerde Staten is goedkeuring onthouden aan onderdelen van dit artikel omdat het provinciaal beleid voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijven/maatschappelijke- & nutsvoorzieningen in beginsel een uitbreiding van 10% biedt. Uitbreidingen van meer dan 10% dienen onderbouwd te worden.

Voorstel verwerking ten aanzien van M4:

De oppervlaktes bestaand en nieuw zijn herberekend. Daarbij de volgende onderbouwing:

Op dit terrein heeft het waterbedrijf Gelderland sinds 1936 een pompstation in bedrijf. Op dit terrein zijn de volgende gebouwen aanwezig:

pompstation	715 m²
reservoir-opbouw	16 m²
chemicaliën-opslag	33 m²
garagebox	18 m²
transformatorgebouw	26 m²
bedrijfswoning incl. garage	112 m²
totaal	**920 m²**

Deze totale opppervlakte bestaande gebouwen is in de tabel in de voorschriften verwerkt. Voor uitbreiding op het terrein is de standaard +10 % gehanteerd. Voor wat betreft de goothoogte en bouwhoogte is geen wijziging aangebracht ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied 2000. Er zijn nu gebouwen aanwezig die hoger zijn, zowel ten aanzien van de goothoogte als van de bouwhoogte. Hierop worden de toegestane hoogtematen niet aangepast, omdat hoger bij nieuwbouw niet gewenst is.

Het waterbedrijf heeft enige tijd geleden gevraagd een proef te mogen doen met een nieuw onthardingssysteem. Hiervoor is een tijdelijke bouwvergunning verleend voor een gebouw van 230 m². Bij goed functioneren hiervan willen zij dit nieuwe onthardingssysteem plaatsen en uitbreiden. Door het waterbedrijf wordt hiervoor 500 m² als uitbreidingsmogelijkheid noodzakelijk geacht. Deze uitbreidingsmogelijkheid is niet verwerkt in het bestemmingsplan, omdat het nog niet zeker is dat dit definitief door zal gaan. Als tijdens de procedure tot vaststelling van dit bestemmingsplan blijkt dat het onthardingssysteem definitief noodzakelijk is, dan zal het bestemmingsplan hierop worden aangepast. Mocht de noodzakelijkheid van deze uitbreiding na de vaststelling van het bestemmingsplan duidelijk worden, dan is dit te zijner tijd altijd te realiseren met behulp van een planherziening of een zelfstandige projectprocedure.

Voorstel verwerking ten aanzien van M5:
Handhaven voorstel gemeente met de volgende onderbouwing:
In het oude bestemmingsplan kent het perceel de volgende mogelijkheden:
4.800 m^2 te bebouwen (=100%)
0 dienstwoningen
max. goothoogte: 10 meter
max. nokhoogte: 11 meter
Het oude recht ten aanzien van aantal dienstwoningen en bouwhoogten is overgenomen. Het mogelijke bebouwingsoppervlak is sterk gereduceerd. Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om eventuele beperkte toekomstige uitbreidingsplannen (max. 100 m^2) van het kerkgebouw mogelijk te maken.

Voorstel verwerking ten aanzien van M7:
Standpunt GS overnemen: maximaal 10% uitbreiding toestaan. Echter, bij nameting is gebleken dat oppervlak bestaande bebouwing niet correct was opgenomen. Bestaande bebouwing is 35 m², dus maximaal toegestane oppervlakte gebouwen is 39 m^2.

Verder
Omdat gebleken is dat zowel bij M4 als M7 met verkeerde bestaande oppervlakte bebouwing is gewerkt, zijn alle percelen opnieuw op bebouwd oppervlak onderzocht. Dit heeft geleid tot enige aanpassing van de tabel. In het oog springt hierbij M8.

Gebleken is dat de aanwezige dienstwoning reeds enige tijd geleden verkocht is aan een particulier. De school/cultureel centrum/gymzaal omvat alleen Loordijk 14. Loordijk 16 is de voormalige meesterswoning en Loordijk 18 is reeds geruime tijd in eigendom van de plaatselijke schietvereniging. In het bestemmingsplan is daarom M8 aangepast. Het perceel Loordijk 16 heeft een woonbestemming gekregen en Loordijk 18 een aparte maatschappelijke bestemming (M15).

6

De uitbreidingsmogelijkheden van de diverse maatschappelijke bestemmingen zijn ook opnieuw bekeken. Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd dat de kleine (voormalige) verenigingsgebouwtjes/zondagsschooltjes niet meer mogen uitbreiden. Dit geldt ook voor de monumenten. De andere percelen krijgen een uitbreidingsmogelijkheid van 10% als de bestaande oppervlakte van de gebouwen niet meer is dan 1000 m² (muv M4 en M5). De percelen die meer dan 1000 m² bestaande gebouwen hebben, krijgen een uitbreidingsmogelijkheid van 100 m², dit omdat het toepassen van de 10%-regeling te veel uitbreidingsmogelijkheden geeft.
Ook zijn enige adresverwijzingen gecorrigeerd en/of aangevuld.

2.3. Overige ambtshalve aanpassingen

Naast de aanpassingen van het bestemmingsplan buitengebied 2000 aan het goedkeuringsbesluit zijn nog enkele fouten ontdekt in het bestemmingsplan buitengebied 2000, die alsnog gecorrigeerd zijn. Daarnaast is werkende weg de behoefte ontstaan aan een aantal ambtshalve toevoegingen en verduidelijkingen in het plan.

algemeen

- In de Beschrijving in Hoofdlijnen zijn aan het eind enkele tekstgedeelten geschrapt. Dit in verband met de nieuwe Woningwet van 1 januari 2003 met de verplichte Welstandsnota als enig toetsingskader voor welstand, en tegelijkertijd het vervallen van "meldingsplichtige bouwwerken",
- In de bestemming Bedrijven (art. 19) is een vrijstelling toegevoegd voor het bouwen van hogere silo's bij loonwerkbedrijven e.d. Eén en ander vergelijkbaar met de vrijstelling voor hogere silo's in de agrarische bestemmingen. Deze vrijstelling is bedoeld voor eventueel noodzakelijke kalksilo's, waar vrachtwagens onder moeten kunnen rijden. Daarom zijn deze silo's relatief hoog.
- De natuurrandzone is opgenomen ter afstemming met de wet ammoniak en veehouderij, die in een zone van 250 m beperkingen oplegt aan de agrarische bedrijfsvoering. De begrenzing is daarbij overgenomen van de door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgestelde Gelderse Ecologische Hoofdstructuur ten behoeve van de Wet Ammoniak en Veehouderij. In dat besluit van 1 juli 2003 is de 250-zone nader aangegeven met de "zone Wet Ammoniak en Veehouderij".
  Oorspronkelijk is de natuurrandzone opgenomen omdat op basis van het zogenaamde KB Lochem van 1996 duidelijk was geworden dat het bestemmingsplan diende bij te dragen aan de beperking van de verzuring, aangezien de milieuregelgeving daarin onvoldoende voorzag. De nieuwe Wet ammoniak en veehouderij voorziet hier nu echter afdoende in. Een dringende reden voor het opnemen van de natuurrandzone lijkt daarom niet meer aanwezig.
  Echter de Raad van State heeft in het kader van het bestemmingsplan Agrarische Enclave van de gemeenten Apeldoorn en Ermelo uitgesproken dat indien er sprake is van "landelijk gebied B" in het Streekplan, de uitbreiding van niet-grondgebonden bedrijven zeer zorgvuldig bekeken dient te worden. Ook in Doetinchem is een groot gedeelte van de bosgebieden waar de natuurrandzone omheen ligt in het Streekplan ingedeeld in "landelijk gebied B".

Tegen de achtergrond van deze uitspraken van de Raad van State wordt het verstandiger geacht om de natuurrandzone toch te handhaven.
In de natuurrandzone is het bouwen van gebouwen ten behoeve van de niet-grondgebonden veehouderij niet als recht toegestaan, maar via vrijstelling. In het kader van deze vrijstellingsbevoegdheid is een zorgvuldige afweging goed mogelijk, zoals de Raad van State noodzakelijk acht.
De op de plankaart ingetekende zone is gebaseerd op de provinciale aanwijzing van 1 juli 2003. Hoewel bekend is dat er plannen zijn voor aanpassing van de Wet Ammoniak en veehouderij, waardoor minder bossen gezoneerd gaan worden, kan daar op dit moment nog niet op geanticipeerd worden. Uitzondering hierop vormt de situatie aan de Ellegoorsestraat waar in de provinciale aanwijzing ten onrechte niet is gezoneerd op basis van aanwezige bosgebieden, maar van een eikenlaantje. De natuurrandzone ter hoogte van het perceel Kommendijk 3 is zodanig aangepast dat het bedrijf aan de Ellegoorsestraat 34 buiten de natuurrandzone valt.

20

Indien de zonering van de Wet Ammoniak en Veehouderij voor Doetinchem gaat wijzigen behoeft dat geen probleem op te leveren. Immers via het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheid kan gewoon gebouwd worden ten behoeve van de niet-grondgebonden veehouderij, mits dat past binnen de milieuregelgeving. Om te voorkomen dat het bestemmingsplan onnodig tot belemmeringen zou leiden, is in de voorschriften geschrapt dat voor het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheid de Awb procedure gevolgd zou moeten worden. Daarmee wordt de regeling in de praktijk soepeler en beter hanteerbaar. In de vrijstellingsprocedure kan nu getoetst worden of het bouwen van gebouwen ten behoeve van de niet-grondgebonden veehouderij past binnen de milieuregelgeving (met name de Wet Ammoniak en Veehouderij). Is dat het geval, dan kan het college van B&W de vrijstelling verlenen.

- In de voorschriften is in de agrarische bestemmingen, onder lid 4^{e} in de tabel een onduidelijkheid geconstateerd. Bij het laatste onderdeel in de tabel stond: "bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwperceel". Daarmee kon strijd ontstaan met maatvoering van erf- of terreinafscheidingen daarboven. Het laatste onderdeel behoorde te zijn: "overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwperceel". Deze correctie is in deze artikel 30-herziening meegenomen. Daarenboven is de regeling van erf- of terreinafscheidingen afgestemd op de nieuwe Woningwet en het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken, zoals deze per 1-1-2003 zullen ingaan. De term voorgevelrooilijn is daarin veranderd in voorgevellijn en het moet tevens zijn: 3 m achter de voorgevellijn.
- Erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevellijn of tot 3 m daarachter mogen blijkens de regeling maximaal 1 m hoog worden. Er doen zich echter situaties voor waarin bijv. een hekwerk van 1,5 m gevraagd wordt en ook ruimtelijk niet bezwaarlijk is. Deze zijn niet vergunningvrij; er is dus een bouwvergunning voor nodig (incl. welstandstoetsing). Daarom is daartoe in de voorschriften een vrijstellingsregeling toegevoegd. Voorwaarde is wel dat het gaat om overwegend transparante erfafscheidingen (geen volledig dichte muren).
- In de bestemming Wonen is een vrijstellingsregeling toegevoegd voor het gebruik van voormalig agrarische bedrijfsgebouwen voor opslag en stalling. Dit onder andere ten behoeve van agrarische bedrijven die zijn gestopt in het kader van de Regeling beëindiging veehouderijtakken d.d. 17 maart 2000 van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, maar geen gebruik hebben gemaakt van de

ruimte voor ruimte regeling en dus hun agrarische bedrijfsgebouwen niet hebben gesloopt.
Deze bedrijfsgebouwen vragen om een zinvolle invulling, aangezien sloop veelal te kostbaar wordt gevonden. Het gebruik voor opslag en stalling vormt daartoe naar de mening van de gemeenten een aanvaardbare functie. Voorkeur bestaat overigens voor een sloopregeling. Hiertoe dient echter eerst geld vrijgemaakt te worden. Wellicht dat dit in het kader van de reconstructie vorm kan krijgen.

- In de praktische hanteerbaarheid van de voorschriften bleek de verwijzing op sommige plaatsen naar hoofdstuk 4 van het beeldkwaliteitplan buitengebied tot onduidelijkheid te kunnen leiden. Er werd namelijk verwezen naar bebouwing, die in het beeldkwaliteitplan als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is aangemerkt. Zo'n aanduiding komt in het beeldkwaliteitplan niet voor. Wel worden in hoofdstuk 4 waardevolle klassieke boerderijtypen beschreven. In de voorschriften zijn daarom de woorden 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' vervangen door 'klassiek boerderijtype'.
- Naar aanleiding van de gewijzigde Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, en het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken (Bblb) zijn de voorschriften op onderdelen aangepast. De belangrijkste toevoeging is dat in de bestemming Wonen (dubbelbestemming) het achter- en zijerf nader is gedefinieerd. Dit omdat het bouwen van vergunningsvrije bijgebouwen is gekoppeld aan het achter- en zijerf. Door de gehanteerde dubbelbestemming (zonder een afzonderlijk bestemmingsvlak op de plankaart) was onvoldoende duidelijk welke gronden beschouwd zouden moeten worden als achter- en zijerf.

gemeente Doetinchem
nummer in de kantlijn betreft nummeraanduiding op de plankaart)

7 - De woningen Bezelhorstweg 39, Velswijkerweg 10, Polmanlaan 6, Halseweg 21/23, Woudlaan 1 en Steverinkstraat 75 waren verkeerd aangepijld. Dit is gecorrigeerd.

8 - Loordijk 9: Het perceel Loordijk 9 hoort bij de camping R1, maar was ten onrechte niet in de bestemming R1 opgenomen. Dat is alsnog gebeurd.

9 - IJzevoordseweg 21: Voor 1996 is het loodgietersbedrijf beëindigd. In Landelijk Gebied 1982 was het pand, tesamen met nummer 21, voorzien van een 'Ka'-bestemming, nader gespecificeerd naar 'loodgietersbedrijf'. Deze bestemming is overgenomen op nummer 21, nummer 23 is wonen geworden. Voorgesteld wordt om ook nummer 21 te voorzien van een woonbestemming, conform de huidige situatie.

10 - Nabij de Vreeltstraat stond de code A met tussen haakjes (w). Deze (w) heeft geen betekenis en is derhalve geschrapt.

11 - De burgerwoning Pierikstraat 4 was ten onrechte opgenomen in het agrarisch bouwperceel van Pierikstraat 6. Het agrarisch bouwperceel is daarom verkleind en de woning Pierikstraat 4 heeft alsnog een woonbestemming gekregen. Tevens zijn de huisnummers 6 en 2 toegevoegd.

12 - De bestemming van het perceel Steverinkstraat 62 is veranderd van W in W2 en het huisnummer 62a is toegevoegd. In 1999 is hier een bouwvergunning verleend voor de bouw van een tweede woning op grond van medische indicatie.

- Op enkele plaatsen zijn huisnr.'s aangevuld of gecorrigeerd (Lovinkweg 26, Smidstraat 3 en Steverinkstraat 71).

- B3 heeft 2 bedrijfswoningen i.p.v. de in de voorschriften vermelde 1 bedrijfswoning. De voorschriften zijn hierop aangepast.
- Regeling bijgebouwen bij woningen:
  In de gemeente Doetinchem is op 13 maart 2002 nieuw planologisch beleid vastgesteld voor diverse ruimtelijke aspecten. Naast de beleidsnota is er tevens een parapluherziening op 13 maart 2002 vastgesteld voor de aan- en bijgebouwenregeling bij woningen voor vele bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Buitengebied 2000 valt niet onder de parapluherziening. Dit omdat diverse aspecten niet gewenst zijn bij woningen in het buitengebied. In de parapluherziening wordt ook het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor het wonen geregeld. Voor deze laatste regeling is het ook gewenst dat dit bij woningen in het buitengebied mogelijk is. Daarom zijn de voorschriften zodanig aangepast (artikelen 1 en 34) dat dit mogelijk is geworden.
- 13 De natuurrandzone is aangepast aan het provinciale ontwerp-besluit Ammoniak en Veehouderij (zie hiervoor onder algemeen).
- 14 De eigenaar van het perceel Kilderseweg 41 heeft verzocht om aanpassing van z'n agrarisch bouwperceel. Dit betreft het laten vervallen van de bouwmogelijkheden aan de noordzijde en deze bouwmogelijkheden aan de zuidzijde laten terugkomen. Het betreffende bouwperceel is aldus op de plankaart gewijzigd.
- In 1980 is aan de politie vergunning verleend voor het tijdelijk (max. 5 jaar) bouwen van een onderkomen aan de Ooijmanlaan/Wrangelaan (ambt. Doetinchem sectie L nummer 1600) i.v.m. een politiehondenoefenterrein. Na 5 jaar is er niet door de gemeente actie ondernomen om het onderkomen te verwijderen en tot op heden is het terrein in gebruik als oefenterrein. Omdat het onderkomen aan vervanging toe is, wil men een ander onderkomen plaatsen. De locatie heeft een permanent karakter gekregen en de activiteit is niet storend voor de omgeving. Dus is een permanente planologische oplossing gewenst.
  15 Daarom middels een aanduiding op de plankaart en een toevoeging in de voorschriften van de ter plaatse geldende bestemming regelen dat op het perceel, ter plaatse van de aanduiding, een gebouw t.b.v. een politiehondenoefenterrein toegelaten is van maximaal 60 m² met een goothoogte van 3 meter. (vergelijkbaar met oplossing zoals voor SBB aanwezig is voor materieelberging)
  De grondeigenaar heeft voor deze bebouwing de huurder schriftelijk toestemming gegeven.
- Recreatieterrein aan de Stadsheidelaan 3 (R3): Stichting De Oase heeft in september 2002 contact gezocht met de gemeente omtrent de afwezigheid van uitbreidingsmogelijkheden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 en het daarna ter inzage gelegde bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002. Momenteel zijn op het kampeerterrein diverse gebouwen aanwezig. Echter, voor de noodzakelijke gebruiksvergunning zijn zodanige aanpassingen van de bestaande bebouwing noodzakelijk, dat de stichting zijn bebouwingsplan heeft bezien. Dit heeft geresulteerd om middels nieuwbouw aan de huidige eisen te kunnen voldoen. Al met al een bebouwingsplan waarbij men 500 m² uitbreiding van het bestaande bebouwde oppervlak wenst. Ook een verhoging van de goothoogte van 3 naar 6 meter en hoogte van bebouwing van 6 naar 9 meter is hierbij gewenst. De gemeente wil, gezien de noodzakelijkheid van de aanpassingen voor een veilig gebruik, aan deze plannen medewerking verlenen.
  Uit informatie van de stichting bleek dat de opgenomen oppervlakte bestaande bebouwing (850 m²) niet overeenkomt met de werkelijkheid.

Controle van de oppervlakte bebouwing leverde op dat er nu 970 m² bebouwing aanwezig is. Het is reëel om dit op te nemen als bestaand in de tabel bij artikel 23. Omdat men enige uitbreiding wil realiseren, wil de gemeente 500 m² uitbreiding toestaan. Dit houdt in dat maximaal 1470 m² bebouwd mag gaan worden op het terrein, met een goothoogte van 6 m en een maximale hoogte van 9 m.

- M4, het pompstation aan de Hulleweg 5: In aanvulling op het in § 2.2.2 (blz. 14/15) van deze toelichting over M4 vermelde, leverde nader overleg met Vitens op dat men aandacht vraagt voor het feit dat de in de voorschriften toegestane maximale goothoogte en hoogte van gebouwen niet overeenkomen met de werkelijke situatie.
  De gemeente is van mening dat de in het plan opgenomen goothoogte en hoogte van gebouwen gelijk zijn met het voorgaande bestemmingsplan. Eventuele uitbreidingen mogen niet even hoog worden als het nu aanwezige hoofdgebouw. Zij gaat ervan uit dat eventuele uitbreidingen van ondergeschikte betekenis zullen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw en dat een goothoogte en hoogte van gebouwen gelijk aan dit hoofdgebouw daarom niet noodzakelijk is.
  Als in de toekomst blijkt dat grootschaligere (eventueel hogere) uitbereidingen nodig zijn dan nu toegestaan, dan zal medewerking hieraan te zijner tijd worden bekeken en eventueel leiden tot een planologische procedure
- Naar aanleiding van de provinciale reactie in het vooroverleg ex artikel 10 B.r.o. is nog eens gekeken naar de uitbreidingsmogelijkheden van de kerk op het perceel IJzevoordseweg 35 (M5). Om te voorkomen dat de mogelijke uitbreiding van bebouwing tegen het bos aan gerealiseerd kan worden, is het bestemmingsvlak M5 op de plankaart zodanig aangepast, dat de afstand tot het bos zo groot mogelijk is. 16
- Goorstraat 15: Aan dit perceel was een agrarisch bouwperceel toegekend, maar ter plaatse is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd. Daarom is er nu een woonbestemming aan toegekend. 17

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn toegevoegd:

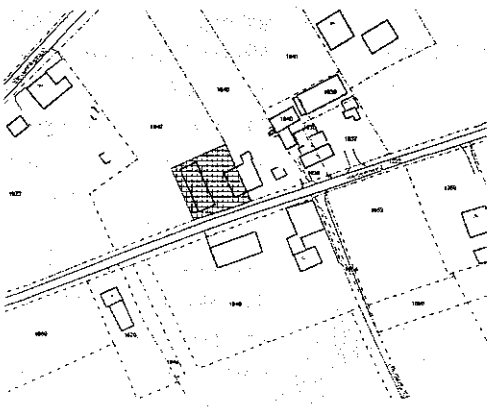
- Gebleken is dat het terrein van het verenigingsgebouw aan de Goorstraat 8 (M3) in het bestemmingsplan buitengebied 2000 wel in de voorschriften was opgenomen, maar niet op de plankaart. Dit is alsnog gebeurd. 18
- Het bouwperceel aan de Kommendijk 3 is aan de zuidzijde vergroot, zodat de voormalige varkensschuur, conform het bestemmingsplan landelijk gebied 1982, binnen het bouwperceel valt. Tegelijk is het bouwperceel aan de noordzijde iets te verkleind, zodat de oppervlakte van het bouwperceel gelijk is gebleven. 19
- In de voorschriften is vastgelegd dat (in afwijking van art. 5, lid 4, onder d) bij het bouwperceel Pinnedijk 19 in totaal 2.000 m² aan teeltondersteunende kassen zijn toegestaan. Dit om de boomkwekerij op het betreffende perceel de ruimte te bieden voor ontwikkeling.
- De bestemming van het crematorium (M9) aan de Nutselaer 4 was ten onrechte gebaseerd op plankaarten van het bestemmingsplan landelijk gebied 1982, herziening 1993. Deze herziening 1993 is echter nooit vastgesteld. De gemeente heeft ook geen plannen om het crematorium aan de zuidzijde uit te breiden. De bestemming van het zuidelijk deel van de bestemming M9 is daarom omgezet in Agrarisch gebied met landschapswaarden, met de nadere aanduiding beslotenheid (AL(b)). 21

- Het perceel Binnenweg 18 stond als Binnenweg 8 op de plankaart. Het huisnummer op de plankaart is gecorrigeerd.
- Het bestemmingsvlak van B6 aan de Oude Terborgseweg 288/290 was in de herziening 2002 verkleind ten opzichte van het bestemmingsplan buitengebied 2000, vanwege de ter plaatse geconstateerde eigendomssituatie. Het bestemmingsvlak is echter weer teruggebracht naar de situatie zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied 2000.
- Geconstateerd is dat de in het plan opgenomen bestaande oppervlakte gebouwen voor het bedrijf B20 aan de Varsseveldseweg 267 niet correct was. Bestaand is niet 1.305 m², maar 1.280 m². Dientengevolge is ook de maximaal toegestane oppervlakte aangepast tot 1.605 m². Daarnaast is op basis van de bovengenoemde bouwvergunning uit 1985 de maximaal toegestane goothoogte verhoogd naar 5 m. Eén en ander is in de voorschriften aangepast.
- Geconstateerd is dat de in het plan opgenomen bestaande oppervlakte gebouwen voor het bedrijf D2 aan de Kloosterlaan 2 niet correct was. Bestaand is niet 2.425 m², maar 3.110 m². De bouwvergunning voor kassen met een bruto oppervlakte van 1.093 m² (bovenop de reeds bestaande 2015 m²) kon worden toegestaan op basis van het bestemmingsplan landelijk gebied 1982, aangezien het bestemmingsplan buitengebied 2000 nog niet in werking was getreden. Dientengevolge is ook de maximaal toegestane oppervlakte vastgesteld op 3.110 m². Eén en ander is in de voorschriften aangepast.
- De nadere bestemmingsomschrijving van B3 is veranderd in "loonwerk- en grondverzetbedrijf en agrarisch bedrijf".
- Geconstateerd is dat de in het plan opgenomen bestaande oppervlakte gebouwen voor het perceel Vossenstraat 57 te Doetinchem (bestemming B23) niet correct was. Bestaand is niet 150 m², maar 205 m². Dientengevolge is ook de maximaal toegestane oppervlakte verhoogd tot 225 m². Eén en ander is in de voorschriften aangepast.
- De percelen Goorstraat 17 en 17a hebben in het bestemmingsplan Landelijk gebied 1992 de bestemming Bedrijven Ka, met de nadere bestemming Aannemersbedrijf. In het bestemmingsplan buitengebied 2000 is, om onduidelijke reden, voor deze percelen een woonbestemming opgenomen. Voor de betreffende percelen is opnieuw een bedrijfsbestemming (B29) opgenomen voor de bestaande bebouwing (zonder uitbreidingsmogelijkheid), met de nadere bestemming "timmer- en aannemingsbedrijf en meditatiecentrum".

23

- Het perceel Hertelerweg 6 had in het ontwerp-bestemmingsplan nog een agrarisch bouwperceel, met aan beide zijden van de weg een gedeelte van het bouwperceel. Inmiddels is het bedrijf gestopt. Een gedeelte van de vrijgekomen voormalig agrarische bedrijfsgebouwen (in het gedeelte aan de noordzijde van de weg) is toestemming gevraagd voor de vestiging van een minigraafmachineverhuurbedrijf (sbi-code 4550).

24

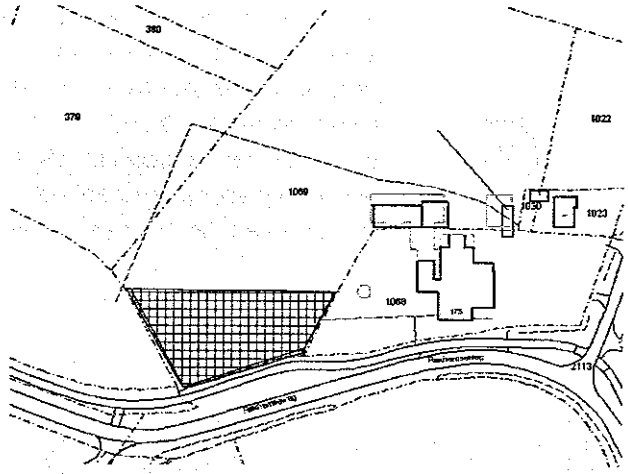


Dit wordt als een passende vorm van hergebruik beoordeeld. De betreffende gronden hebben de bestemming "Bedrijven" gekregen, met de nadere bestemming "grondverzetbedrijf". Voor het gedeelte aan de zuidzijde van de weg is de agrarische bestemming gehandhaafd.

- De begripsomschrijving van de inhoud van een gebouw is ter verduidelijking als volgt aangepast:
  "boven de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken *en dakvlakken en de harten van scheidsmuren*, met inbegrip van erkers en dakkapellen".
- In de voorschriften is voor parkeernormen verwezen naar de ASVV 1996 (zie o.a. artikel 1, lid 47). Inmiddels is een meer recente publicatie over parkeernormen verschenen, te weten Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, publicatie 182 van CROW (juni 2003). Deze voorschriften zijn op dit punt aangepast.
- Geconstateerd is dat de in het plan opgenomen bestaande oppervlakte gebouwen voor het perceel Loordijk 14 te IJzervoorde (bestemming M8) niet correct was. Bestaand is niet 1.240 m², maar 1.320 m². Dientengevolge is ook de maximaal toegestane oppervlakte verhoogd tot 1.420 m² (+ 100 m²). Eén en ander is in de voorschriften aangepast.
- Geconstateerd is dat de in het plan opgenomen bestaande oppervlakte gebouwen voor het perceel Rijksweg 3/5 (bestemming B13) niet correct was. Bestaand is niet 665 m², maar 535 m². Dientengevolge is ook de maximaal toegestane oppervlakte verhoogd tot 589 m² (+ 10%). Eén en ander is in de voorschriften aangepast.
- De begripsomschrijvingen in het plan met betrekking tot seksinrichtingen zijn aangepast aan de Parapluherziening Seksinrichtingen gemeente Doetinchem.
- 25 Het agrarisch bouwperceel van het perceel Turfweg 2-4 is enigszins aangepast (vergroting westzijde, verkleining oostzijde). Gebleken is namelijk dat een partiële herziening uit 1997 niet op de plankaart is verwerkt. Dat is nu alsnog gebeurd.
- In het ontwerp-bestemmingsplan was voor de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage in de voorschriften zit, een nieuwere versie (van 2001) opgenomen. Aangezien er eigenlijk geen aanleiding was voor deze verandering en om onduidelijkheden te voorkomen, is de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit het bestemmingsplan buitengebied 2000 in deze herziening weer teruggeplaatst.
- In de wijzigingsbevoegdheid voor vrijkomende agrarische gebouwen (art. 36, lid 4 van het ontwerp-bestemmingsplan) is bij Bedrijven opslag en stalling van caravans, boten e.d. toegevoegd, aangezien dit een acceptabele vorm van hergebruik vormt.
- 26 Op de plankaart is de woning Kampstraat 10 niet het goede gebouw op de ondergrond aangepijld. Dat is gecorrigeerd.
- 27 De plangrens is bij de Rekhemseweg enigszins aangepast aan de plangrenzen van het bestemmingsplan Vijverberg.
- Op enkele plaatsen zijn fout weergegeven huisnummers gecorrigeerd (o.a. Peppelmansdijk 8/10).
- 28 De eigenaar van heeft verzocht om ten westen van het horecabedrijf 't Onland Rekhemseweg 175 wordt een parkeerterrein aanlegd, teneinde te kunnen blijven voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De betreffende gronden hadden nog een agrarische bestemming. De agrarische bestemming van dit terrein is daarom omgezet in een horecabestemming zonder bouwmogelijkheid, Voorwaarde hierbij is dat één en ander op een verantwoorde manier in het landschap wordt ingepast.

Daartoe wordt een inrichtingsplan uitgewerkt, waarbij onder andere als uitgangspunten gelden:

- het toegevoegde terrein mag slechts voor tweederde benut worden voor parkeren. Het resterende deel dient te voorzien in afschermende beplanting;
- er dient gekozen te worden voor een halfverharding met een open structuur, zodat het parkeerterrein een groene uitstraling krijgt;
- de ontsluiting van het terrein dient op een verkeersveilige manier plaats te vinden.



Aldus is de bestemming H3 aan de westzijde met 1.830 m² uitgebreid. Deze is voorzien van een speciale aanduiding die moet voorkomen dat op dit terrein gebouwd mag worden (m.u.v. lantaarnpalen e.d.).

- In de voorschriften is een regeling opgenomen voor plaatsing en oppervlakte van bouwvergunningplichtige overkappingen. Daarom is ook de omschrijving van oppervlakte van een gebouw in de wijze van meten van artikel 2 gewijzigd.
- In de begripsomschrijvingen is bij de definitie bijgebouw de term 'hoofdgebouw' vervangen door de term '(bedrijfs)woning'.
- Gezien de komende veranderingen in het beleid van provincie en rijk met betrekking tot woningsplitsing, is het wenselijk dat Doetinchem zich aansluit bij de regeling zoals deze voor Bergh, Gendringen en Wehl is opgenomen, i.c. onder voorwaarden woningsplitsing mogelijk maken. Daarom is de wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere inhoud voor woning in een monumentale/cultuurhistorisch waardevolle boerderij in artikel 36, lid 4, geschrapt en vervangen door een wijzigingsbevoegdheid om één extra woning toe te staan in een monumentale/cultuurhistorisch waardevolle boerderij.
- Gebleken is dat het terrein van de scoutinggroep Graaf Otto aan de Prins Mauritsstraat niet positief bestemd was in het ontwerp-bestemmingsplan, ondanks dat deze scoutinggroep al 40 jaar gevestigd is op deze locatie. Het terrein van de scoutinggroep heeft daarom alsnog de bestemming "Maatschappelijke- en nutsvoorzieningen" (M16) gekregen.

22

- In de toelichting van het bestemmingsplan buitengebied 2000 wordt in paragraaf 2.5.1. gesproken over dubbele bewoning van woningen. In de praktijk is gebleken dat dit begrip tot verwarring kan leiden. Omdat hiermee niet twee zelfstandige woningen worden bedoeld, maar één woning waarin een tweede gezin inwoont, vindt de gemeente het beter om hier over inwoning te spreken. In de juridische regeling heeft dit overigens geen consequenties. Bij de praktische toepassing van het bestemmingsplan biedt deze verandering naar verwachting meer helderheid.
- In de begripsomschrijvingen is toegevoegd: *bestaand aangebouwd bijgebouw:* een aangebouwd bijgebouw die op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan bestaat althans rechtens mag bestaan.

- In de voorschriften is artikel 34 lid 5a vervangen door: *Een aan een woning reeds bestaand aangebouwd bijgebouw mag tot een maximale oppervlakte van 50 m^2 tevens worden gebruikt als verblijfs- of verkeersruimte ten dienste van de bestaande (dienst)woning, mits de afstand tussen dat bijgebouw en de achterste perceelsgrens ten minste 8 m bedraagt.*

29

- Op de plankaart, blad 1, is het perceel met agrarische grond aan de Prins Alexanderstraat, ten oosten van De Ooijman, toegevoegd. Tevens is de plangrens voor een deel van het perceel nabij de Padvindsterslaan enigszins aangepast aan de plangrenzen van het bestemmingsplan Keppelseweg 2001.

3. TECHNISCHE UITVOERING EN JURIDISCHE ASPECTEN

3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is het goedkeuringsbesluit en de verwerking daarvan weergegeven. Per onderdeel of samenhangende groep van onderdelen is daarbij de nieuwe bestemming respectievelijk de nieuwe regeling aangegeven.
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de "technische" uitvoering van de plankaart en de voorschriften. Daarbij komen aan de orde enkele juridische aspecten daarvan, die samenhangen met het bijzondere karakter van een plan tot herziening als het onderhavige.

3.2 Technische uitvoering en juridische aspecten

In de inleiding van deze toelichting is reeds aangegeven, dat het plan zo zal worden opgezet dat er in de praktijk een plankaart en een doorlopende set voorschriften ontstaat.
Deze opzet heeft geleid tot de hierna beschreven technische uitvoering van de plankaart en de voorschriften

technische uitvoering van de plankaart

1. Voor de plankaart van deze herziening is gebruik gemaakt van de plankaart van het oorspronkelijke plan Buitengebied 2000.
2. De gronden die binnen deze herziening vallen, zijn op de plankaart in een rode cirkel aangegeven en voorzien van een nummer, dat correspondeert met de nummers van deze toelichting betreffende de wijzigingen van de plankaart.

technische uitvoering van de voorschriften

3. De herzieningen van de voorschriften zijn direct "ingebouwd" in de bestaande reeds goedgekeurde voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied 2000; ze komen telkens in de plaats van de oorspronkelijke voorschriften die buiten goedkeuring zijn gehouden of die om andere redenen worden herzien. Dat vergroot de duidelijkheid en het overzicht.
4. De betreffende onderdelen van de voorschriften die binnen deze herziening vallen zijn duidelijk, als zodanig herkenbaar in de bestaande voorschriften aangegeven; ze zijn gemarkeerd.
5. De voorschriften van deze herziening beginnen met een Enig artikel, waarin de inhoud van de plankaart en de voorschriften van deze herziening is bepaald.
   In dat enig artikel is duidelijk aangegeven dat - naast dat artikel en de inhoud van het Toegevoegd artikel - alleen de gemarkeerd aangegeven herzieningen van de voorschriften deel uitmaken van de voorschriften van deze herziening.
6. De bestaande, niet-gemarkeerde voorschriften maken dus, juridisch gezien, geen deel uit van deze herziening en zijn dus in de planprocedure niet onderhevig aan inspraak, bezwaar, beroep e.d. ("zienswijzen", "bedenkingen" e.d.).
7. Het Toegevoegd artikel, opgenomen na de slotbepaling van het bestemmingsplan Buitengebied bevat, behalve de naam van het plan, bepalingen omtrent het overgangsrecht.

4. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

4.1. Economische uitvoerbaarheid

Met de uitvoering van het plan zijn geen gemeentelijke middelen gemoeid. De economische uitvoerbaarheid staat dan ook niet ter discussie.

4.2. Resultaten inspraak

Met nadruk wordt opgemerkt dat het plan na de gehouden inspraak en het overleg nog op een aantal punten gewijzigd is naar aanleiding van zienswijzen in het kader van de ontwerp terinzagelegging. De toelichting, zoals opgenomen in voorgaande hoofdstukken heeft betrekking op de meest recente, door de raad vastgestelde, versie van het plan.

4.2.1. Algemene inspraakreacties voor de gemeenten Bergh, Gendringen en Doetinchem

Stichting Behoud Kemnade Waalse Water

a) De stichting is van mening dat GS aan meer voorstellen goedkeuring had moeten onthouden. Om die reden is men in beroep gegaan bij de Raad van State. Zo moeten ecologische verbindingszones wel op de plankaart en zou nieuwvestiging van agrarische bedrijven beperkt moeten blijven tot grondgebonden bedrijven.
b) Bezwaar wordt gemaakt tegen de aanpassing van de vrijstellingsregeling voor de bouw van antennes en masten voor telecommunicatie. Er is te weinig AL(o) en te weinig ALN, waardoor vrijwel overal antennemasten mogelijk zijn. Bovendien is het criterium dat landschappelijke verstoringen zo beperkt mogelijk moeten zijn geen objectief en duidelijk criterium.
c) De aanlegvergunning voor het scheuren van grasland dient van toepassing te zijn op de aanwezige weidevogelgebieden, die als AL(o) zijn bestemd. Het scheuren van gras alleen aan een aanlegvergunning binden in ALN en de hydrologische bufferzone is te weinig om het leefgebied van weidevogels veilig te stellen.
d) De opgenomen vrijstelling voor bed and breakfast appartementen maakt permanente bewoning erg aantrekkelijk. Het is meer te vergelijken met een hotel of kampeerboerderij, dan met kamperen bij de boer. Het leidt tot ongewenste verkeerstoename. Bovendien is de stap van zo'n bed and breakfast appartement naar een gedoog seksinstelling snel gemaakt.
e) De bijgebouwenregeling voor woningen is te ruim, zeker voor wat betreft de vrijstelling voor hobbyvee.
f) Een wijzigingsbevoegdheid van een agrarisch bedrijf in een bedrijfsbestemming is niet wenselijk. Er moeten geen bedrijfsactiviteiten anders dan agrarische worden toegestaan. De opgenomen saneringsregeling van 75% en 50% leidt tot ongelijkheid en dus onrechtvaardigheid.
g) Op blz. 8 wordt gesproken over landelijk gebied A, B etc. in plaats van A, AL en ALN. Dat werkt onduidelijkheid in de hand.
h) Welke bestemming wordt toegestaan bij ruimte voor ruimte. Er moet meerwaarde zijn voor de ecologie.
i) blz. 11, onder 8: De molenbiotoop is niet berekend voor alle aanwezige molens. Dat zou wel moeten gebeuren.

j) blz. 12, onder 14: Silo's kunnen de omgeving ontsieren. Het is wenselijk dat silo's elders worden geplaatst.
k) blz. 13, onder 15: omzetting van AL(o) in A(o) is niet gewenst. Landschappelijke waarden moeten worden beschermd.
l) blz. 13, onder 16: ook in agrarische gebieden blijft het gewenst om de noodzaak van agrarische gebouwen aan te tonen.
m) Bij de uitbreidingsmogelijkheden van niet-agrarische bedrijven moet duidelijk zijn dat het om een éénmalige uitbreiding gaat.
n) blz. 14 en 17: Stroombroek moet niet worden uitgebreid met recreatiewoningen. Alleen kwaliteitsverbetering is gewenst. De wijzigingsbevoegdheid moet dan ook niet op de plankaart worden gezet.
Ook geen grootschalige recreatievoorziening toestaan. Uitbreiding van bebouwing in het buitengebied moet worden voorkomen. De nu aanwezige kleinschaligheid en gezelligheid gaan door de nieuwe grootschalige bebouwing te niet. Survival activiteiten zijn een modeverschijnsel en niet economisch duurzaam.
o) blz. 15,16: Legalisering van het huifkarcentrum is op zich niet onredelijk, maar het is nu een multifunctioneel ontspanningscentrum voor feesten en partijen. Dat is niet gepast in een buitengebied.
p) blz. 18 en 19 Wrangelaan/Ooijmanlaan: alleen ecologisch wonen moet worden toegestaan.
q) Het Maatje mag niet meer dan 3 wooneenheden hebben.
r) blz. 22 onder Horeca: reclamemasten van 16 m hoog zijn verstorend en dus niet wenselijk.
s) blz. 26: meubelfabriek Zeddamseweg. Het bedrijf moet aan milieunormen voldoen, omdat er milieubelastende activiteiten plaatsvinden. De lichtmasten zorgen voor lichthinder. Kunnen die niet worden uitgedaan na kantoortijd.
t) blz. 30: bouwen in de kernrandzone moet worden voorkomen. Bij toch eventuele noodzakelijk bouw zal compensatie mogelijk moeten zijn.
u) blz. 31: grotere silo's passen niet in het landschap. Voorkeur voor onderzoek naar andere wijzen van opslaan van voedsel- en zaadvoorraden.
v) blz. 31 onderaan: voorkeur voor slopen vrijkomende agrarische gebouwen. De stichting is van mening dat panden met cultuurhistorische betekenis niet moeten worden gesloopt. Zij vormen een biotoop voor allerlei gebouwgebonden organismen.
w) blz. 32: Gildeweg 4: het toevoegen van een hotel aan de manege is een grote verandering, die niet als "per abuis" in één keer kan worden toegestaan.

Gemeentelijk commentaar

a) Het gaat in deze herziening primair om de verwerking van het besluit van Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie inzake de goedkeuring van het betemmingsplan buitengebied 2000. Inmiddels heeft ook de Raad van State uitspraak gedaan met betrekking tot de bestemmingsplannen van Bergh en Gendringen. Het beroep van de Stichting Behoud Kemnade Waalse Water is daarbij ongegrond verklaard. Er is dus geen aanleiding om meer aanpassingen te plegen dan in het goedkeuringsbesluit van GS zijn opgenomen.
b) Conform de wens van GS is de vrijstelling aangepast aan de betreffende partiële herziening van het Streekplan over dit onderwerp. De opgenomen criteria zijn uit deze herziening overgenomen.
c) De gemeenten zijn van mening dat het bij maïs en andere akkerbouwgewassen om een normaal agrarisch gebruik gaat, dat bovendien slechts tijdelijk aanwezig

is. Een aanlegvergunning voor het scheuren grijpt verregaand in in de agrarische bedrijfsvoering en moet daarom terughoudend worden ingezet. De gemeenten hebben daarbij gekozen op de aanlegvergunning te beperken tot de gebieden waar natuurwaarden nadrukkelijk in het geding zijn (dus ALN en niet AL).
Bovendien is vruchtwisseling van belang in het kader van beperking van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.
Tenslotte achten de gemeenten de handhaafbaarheid van deze aanlegvergunning discutabel. Ook om die reden dient deze terughoudend te worden ingezet om een geloofwaardig handhavingsbeleid te kunnen voeren.

d) *Op basis van het GS-besluit tot onthouding van goedkeuring van deze regeling is de regeling ingrijpend aangepast, in overleg met de provincie. Kortheidshalve verwijzen we naar de paragraaf waarin de gemeenschappelijke onderdelen van het GS-besluit zijn behandeld in deze toelichting. Bovendien willen wij hier nogmaals benadrukken dat het om nevenactiviteiten bij bestaande, in hoofdzaak agrarische bedrijven gaat en niet om zelfstandige recreatie-appartementen. Het gaat dus niet om volledige functiewijziging bij beëindiging van een agrarisch bedrijf. Tevens gaat het niet om losse recreatie-appartementen maar om meerdere appartementen in één gebouw. Inderdaad is dat wel te vergelijken met een kleinschalig hotel. Bij 5 appartementen kan zeker niet gesproken worden van een ongewenste verkeerstoename. De overstap naar een seksinrichting lijkt ons erg ver gezocht. Tenslotte merken wij op dat in de voorschriften is geregeld dat permanente bewoning van van 'bed en breakfast appartementen' als vorm van verboden gebruik is aangemerkt.*

e) *De bijgebouwenregeling voor woningen is bij nader inzien aangepast aan de provinciale handleiding. Zie hierna de beantwoording van het provinciale advies in § 4.3.1.*

f) *Het is een maatschappelijk gegeven dat veel agrarische bedrijven met hun bedrijfsvoering stoppen. Daarmee is het wenselijk om een adequate regeling op te nemen voor vrijkomende agrarische gebouwen. Dit betreft overigens een regeling die al door GS was goedgekeurd. De saneringsregeling is alsnog geschrapt. Zie ook hierna de beantwoording van het provinciale advies in § 4.3.1.*

g) *Landelijk gebied A, B etc. betreft het provinciale Streekplan, terwijl A, AL en ALN het gemeentelijke bestemmingsplan betreft. Er is dus geen sprake van onduidelijkheid.*

h) *De ruimte voor ruimte-regeling staat conform de landelijke en provinciale regeling max. 1 nieuwe woning toe, onder nadere voorwaarden.*

i) *De molenbiotoop is alleen berekend voorzover de molens in het bestemmingsplan buitengebied 2000 een molenbiotoop hadden van meer dan 100 m. Overigens hebben GS aan deze molenbiotopen geen goedkeuring onthouden.*

j) *GS hebben in hun besluit alleen aangegeven dat de aanduiding silo in Bergh in het renvooi verklaard diende te worden. Dat is gebeurd.*

k) *De omzetting van deze bestemming heeft geen juridische gevolgen. Dezelfde regels blijven van toepassing.*

l) *Het gaat hierbij om een strikt juridische aangelegenheid dat als bouwen in een bestemmingsplan als recht is toegestaan daaraan geen nadere voorwaarden verbonden kunnen worden.*

m) *De uitbreidingsmogelijkheden zijn in de voorschriften met oppervlakten in m² vastgelegd. Daarmee is de éénmaligheid binnen dit bestemmingsplan gegarandeerd.*

n) *De uitbreiding met recreatiewoningen is alleen via een wijzigingsbevoegdheid onder nadere voorwaarden mogelijk. Onder andere dient de behoefte te zijn aan-*

getoond. De verplaatsing van de aanduiding van de ontwikkelingskaart naar de plankaart heeft inhoudelijk geen betekenis. Op de plankaart is het betreffende gebied echter duidelijker te herkennen. Vandaar dat gekozen is voor het verplaatsen naar de plankaart.

Ten aanzien van het outdoor- en survivalcentrum wordt opgemerkt dat GS in beginsel niet tegen een dergelijke ontwikkeling is, maar vooral de wijze van regelen onvoldoende achtte (met name uit oogpunt van het voorkomen van milieubelemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven). Verder vonden GS de bebouwingsmogelijkheden te ruim. De komst van het outdoor- en survivalcentrum staat op zich dus niet ter discussie. Uit de provinciale reactie op de voorliggende herziening blijkt dat de provincie nu wel kan instemmen met de bebouwingsmogelijkheden uit het aangepaste plan voor dit centrum. Het realiseren van het outdoor- en survivalcentrum heeft onder andere als doel om de toeristische aantrekkelijkheid van het gebied rond Stroombroek te versterken en de (dag)recreatie een nieuwe impuls te geven. Daarbij is de gedachte dat concentratie van recreatieve voorzieningen de voorkeur heeft boven verspreid liggende voorzieningen, zeker ook voor wat betreft de ruimtelijke gevolgen van dergelijke voorzieningen.

o) In het plan is inmiddels een begripsomschrijving van een huifkarcentrum opgenomen, waaruit blijkt dat het houden van (zelfstandige) feesten en partijen niet is toegestaan. Voor zover dat nu plaatsvindt, zal dit gebruik moeten worden beëindigd. De gemeente zal daar handhavend op toezien.

p) Zie de beantwoording van de inspraakreacties van de gemeente Doetinchem (zie § 4.2.3.).

q) Zoals al in de toelichting staat wordt voor het nieuwe landgoed 't Maatje een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

r) De betreffende mogelijkheid tot het bouwen van reclamemasten bij H2 is een geldend recht, dat in dit bestemmingsplan is overgenomen.

s) De milieunormen incl. eventuele lichthinder vallen buiten het kader van het bestemmingsplan. Daar is de milieuregelgeving voor.

t) In het besluit van GS is aangegeven dat GS in beginsel niet tegen de regeling voor kernrandzone is, maar dat er aanvullende criteria moeten worden opgenomen. Dat is in het voorliggende bestemmingsplan gebeurd.

u) Wij delen de zorg van de inpassing van silo's in het landschap. Daarom is in het beeldkwaliteitsplan daar aandacht aan besteed. Eén van de criteria voor medewerking is ook dat de silo's moeten passen in de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan. Tevens zal de noodzaak door de ondernemer moeten worden aangetoond, waaronder ook valt dat aangetoond moet worden dat er geen alternatieve mogelijkheden van opslag voorhanden zijn.

v) Ook de provincie heeft hun zorgen geuit over het slopen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Mede daarom is de regeling voor vrijkomende agrarische gebouwen aangepast. Zie § 4.3.1 onder het kopje hergebruik voormalig agrarische bouwpercelen.

w) Het gaat bij dit bedrijf niet om het toevoegen van een hotel, maar om een ondergeschikte activiteit om overnachtingsmogelijkheden te bieden aan ruiters. Het betreft dus geen zelfstandige activiteit, maar een activiteit die een duidelijke relatie heeft met de manege. Vandaar ook dat is omschreven "en daarop (= op de manege) afgestemde horeca".

4.2.2. Inspraakreacties gemeente Doetinchem

Vereniging van Eigenaren Appartementsrechten Ooymanpark

a) De vereniging is van mening dat de voor de woningen Wrangelaan 17, 19, 21a-e en 23 geen bevriezing van de toegestane inhoud van de woningen moet plaats vinden, omdat dit voorbij gaat aan de dynamiek van het wonen. Zij vraagt zich af waar zij bergruimte kunnen realiseren. Zij vragen daarom om de mogelijkheid voor het toestaan van kleine veranderingen en uitbreidingen.

b) De vereniging wijst de gemeente er verder op dat de in de toelichting gebruikte situatietekening een oude tekening is. Zij heeft bij de hoorzitting een recentere tekening overhandigd.

Gemeentelijk commentaar

a) Zoals de gemeente in de toelichting op pagina 18 heeft aangegeven, is ter plaatse sprake van een in het verleden gegroeide situatie van bewonen van bebouwing welke oorspronkelijk niet als woningen zijn gebouwd. Een eind jaren negentig van de vorige eeuw heeft de gemeente een aanschrijvingsprocedure om de permanente bewoning van de bebouwing tegen te gaan opgestart. Bij de heroverweging van deze procedure naar aanleiding van de ontvangen bezwaarschriften, heeft de gemeente besloten dat de ontvangen bezwaren gegrond waren en dat daarom van de bevoegdheid voor het uitoefenen van bestuursdwang wordt afgezien. Hierbij is aangegeven dat in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied de gemeente voornemens is de bebouwing een positieve woonbestemming te geven met, gelet op de omgevingskenmerken, een beperkte inhoud. Hieraan is in het nu voorliggende plan uitvoering gegeven. Uitbreiding van de woningen en bijgebouwen acht de gemeente dus niet gewenst, gezien de omgevingskenmerken. De gemeente handhaaft dit standpunt. Wel wil zij de vereniging wijzen op de landelijke wetgeving voor bouwen, zoals deze is vastgelegd in de Woningwet. Per 1 januari 2003 is deze wet veranderd, en zijn diverse gebouwen onder voorwaarden vergunningvrij. Dit houdt in dat deze gebouwen niet getoetst mogen worden aan het bestemmingsplan en zonder gemeentelijke vergunning gebouwd kunnen worden. Tijdens de gehouden hoorzitting d.d. 15 oktober 2002 heeft de gemeente hier al enige informatie verstrekt aan de aanwezigen.

b) De gemeente zal de door de vereniging versterkte tekening in de toelichting gebruiken voor de verduidelijking van de situatie.

Quarles & Jurgens advocaten te Dordrecht namens cliënte, mevrouw M.E. Hermans, Wrangelaan 19F te Doetinchem

- Appelant sluit zich aan op de reactie zoals de Vereniging van Eigenaren Appartementsrechten Wrangelaan heeft ingediend.
- Aanvullend hierop is appelant van mening dat uit het plan onvoldoende blijkt waarop de beperking van de inhoud is gebaseerd en welk doel daarmee wordt bereikt.
- Naar mening van appelant spreekt de gemeente zichzelf tegen in haar opmerking in de vierde alinea van pagina 19 van de toelichting, waar gesteld wordt: "De duidelijkheid qua bestemming resulteert in het weer durven en willen investeren in de eigen woonomgeving." Appelant meent dat door de het bevriezen van de bouwmogelijkheden dit onmogelijk is gemaakt.

- Appelant wijs nogmaals op het reële belang voor het uitbreiden van de woning met bergruimte gezien de hedendaagse maatschappelijke onveiligheid.

Gemeentelijk commentaar

- *Verwezen wordt naar het gemeentelijke commentaar op de reactie van de Vereniging van Eigenaren Appartementsrechten Wrangelaan, onder a.*
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijke commentaar op de reactie van de Vereniging van Eigenaren Appartementsrechten Wrangelaan, onder a.*
- *De gemeente is niet van mening dat zij zichzelf hier tegenspreekt. Bij deze opmerking in de toelichting richtte de gemeente zich vooral op de investering die de bewoners hebben gedaan ten aanzien van het onderhoud van de woningen en de erven.*
- *Verwezen wordt naar het gemeentelijke commentaar op de reactie van de Vereniging van Eigenaren Appartementsrechten Wrangelaan, onder a.*

4.3. Resultaten overleg ex artikel 10 Bro

Met nadruk wordt opgemerkt dat het plan na de gehouden inspraak en het overleg nog op een aantal punten gewijzigd is naar aanleiding van zienswijzen in het kader van de ontwerp terinzagelegging. De toelichting, zoals opgenomen in voorgaande hoofdstukken heeft betrekking op de meest recente, door de raad vastgestelde, versie van het plan.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 B.r.o. is het voorontwerp-bestemmingsplan in juli 2002 toegezonden aan de hieronder genoemde instanties. De instanties waarbij de aanduiding (∅) is geplaatst, hebben te kennen gegeven ten aanzien van het voorontwerp-plan **geen opmerkingen** te hebben. De instanties met de aanduiding **(⊗) hebben niet gereageerd** en worden geacht geen opmerkingen te hebben. De op- of aanmerkingen van de overige instanties (✓) worden hieronder integraal weergegeven en vervolgens van een beantwoording voorzien. De gemeentelijke reactie staat steeds *cursief* aangegeven.

4.3.1.	Provincie Gelderland dienst REW, namens de provinciale diensten	✓
4.3.2.	Ministerie VROM, VROM-inspectie regio Oost	✓
	Ministerie LNV, directie Oost	⊗
4.3.3.	Waterschap Rijn en IJssel	✓
4.3.4.	GLTO Zuid Midden Oost	✓
	IVN. Afd. Oude IJsselstreek	⊗
	Staatsbosbeheer	⊗
	Vereniging Natuurmonumenten	⊗
	Milieuwerkgroep "De Oude IJsselstreek"	⊗
4.3.5.	Kamer van Koophandel Centraal Gelderland	✓
	Gelderse Milieufederatie	⊗
4.3.6.	Recreatieschap Achterhoek-Liemers	✓
	Recron	⊗

4.3.1. Provincie Gelderland, dienst REW, namens de provinciale diensten

ALGEMENE DELEN PROVINCIALE REACTIE (d.w.z. van toepassing op zowel Bergh, Doetinchem als Gendringen)

Aanlegvergunningenstelsel.

- De diensten zijn van mening dat het scheuren van grasland in verband met het geschikt maken van de bodem voor een ander gewas ook binnen de bestemming "AL" met andere aanduiding "o" gekoppeld zou moeten zijn aan een aanlegvergunning. De diensten achten dit noodzakelijk gelet op de gevolgen die het scheuren van grasland kan hebben voor de landschappelijke waarden.

- Werken bedoeld onder b en g moeten bij gronden met de aanduiding b ook worden gebonden aan een aanlegvergunning.
- Diepploegen moet bij de hydrologische bufferzone worden gekoppeld aan een aanlegvergunning.

Gemeentelijk commentaar

- *Blijkbaar wordt gedoeld op het scheuren van gras ten behoeve van het telen van akkerbouwgewassen (met name maïs). Immers voor omzetten van gras in boomteelt geldt al een aanlegvergunning. De gemeenten zijn van mening dat het bij maïs en andere akkerbouwgewassen om een normaal agrarisch gebruik gaat, dat bovendien slechts tijdelijk aanwezig is. Een aanlegvergunning voor het scheuren grijpt verregaand in in de agrarische bedrijfsvoering en moet daarom terughoudend worden ingezet. De gemeenten hebben daarbij gekozen op de aanlegvergunning te beperken tot de gebieden waar natuurwaarden in het geding zijn.*
  Bovendien is vruchtwisseling van belang in het kader van beperking van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.
  Tenslotte achten de gemeenten de handhaafbaarheid van deze aanlegvergunning discutabel. Ook om die reden dient deze terughoudend te worden ingezet om een geloofwaardig handhavingsbeleid te kunnen voeren.
- *In het goedkeuringsbesluit van het bestemmingsplan buitengebied 2000 is hierover geen opmerking gemaakt. De gemeenten zien dan ook geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen. Bovendien kunnen ook hier vraagtekens gezet worden bij de handhaafbaarheid van nog meer aanlegvergunningen.*
- *Naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit is in het aanlegvergunningsstelsel een aanlegvergunning voor diepploegen toegevoegd. Er bestaat geen bezwaar om deze aanlegvergunning ook in de hydrologische bufferzone van toepassing te verklaren, mede gelet op de beperkte hoeveelheid gronden die binnen deze zone vallen.*

Landbouwkundige aspecten

De diensten verzoeken de gemeente om aandacht te schenken aan de gevolgen voor het plangebied van de Wet Ammoniak en Veehouderij in relatie tot de ecologische hoofdstructuur.

Gemeentelijk commentaar

In het voorliggende bestemmingsplan was de natuurrandzone rondom de grotere bos- en natuurgebieden al ingeperkt van 500 m tot 250 m. In het najaar van 2002 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland een ontwerp-besluit vastgesteld over de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur ten behoeve van de Wet Ammoniak en Veehouderij. In dat ontwerp-besluit is de 250-zone nader aangegeven met de "zone Wet Ammoniak en Veehouderij". De natuurrandzone is op basis daarvan bijgesteld.
Mochten bij de vaststelling van het betreffende besluit (voorjaar 2003) nog veranderingen worden aangebracht, dan zullen deze bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan worden overgenomen.

Niet agrarische bedrijven

In de artikelen 19, 20, 21 en 22 is in lid 1 een tabel opgenomen. Hierin is aangegeven wat de bestaande oppervlakte gebouwen en de maximaal toegestane oppervlakte gebouwen van een bedrijf zijn. Voor zover wordt voorzien in een uitbreiding van meer dan 10 procent, wordt daarvoor in de plantoelichting per bedrijf een onderbouwing gegeven. Verder is in de verschillende hiervoor genoemde artikelen een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen op basis waarvan toestemming verleend kan worden voor een vergroting van de in de tabel aangegeven bestaande oppervlakte bebouwing met maximaal 15 procent, mits de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond en de beschrijving in hoofdlijnen en de Bijzondere bepalingen in acht worden genomen.

Op basis van het provinciale beleid voor niet agrarische bedrijven in het buitengebied is in beginsel een uitbreiding van 10 procent aanvaardbaar. Verdergaande uitbreiding dient te worden gemotiveerd. In dit verband is van belang dat nut en noodzaak van de uitbreiding worden aangetoond alsmede dat verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein niet mogelijk is. Dit betekent dat het bedrijf middels een gekwalificeerd bedrijfsplan moet aantonen dat het bedrijf meer uitbreidingsmogelijkheid nodig heeft voor een normale en rendabele bedrijfsvoering en dat verplaatsing naar een bedrijventerrein aantoonbaar niet te realiseren is. Bovendien dient bij uitbreiding van niet-agrarische bedrijven met meer dan 10 procent aandacht te worden besteed aan de gevolgen van de voorgestane uitbreiding voor de landschappelijke en natuurlijke waarden in de omgeving.
Gelet op dit beleid adviseren de diensten de generieke regeling om niet-agrarische bedrijven met vrijstelling met 15 procent uit te breiden, aan te passen.

Gemeentelijk commentaar
De betreffende regeling is conform de wens van de provincie aangepast.

Windvangzones
In de plantoelichting is nader ingegaan op de regeling windvangzone. De juridische regeling van de windvangzones is in artikel 31 van de voorschriften opgenomen en toegespitst op de berekening per molen.
In artikel 31 is in lid 1 een tabel opgenomen. Hierin staan afstanden vermeld, zoals "0m tot 100m", "100m tot 200m", "200m tot 300m" en "300m tot 400m". Deze afstanden moeten in de tabel worden gewijzigd in 0m, 100m, 200m, 300m en 400m.

Gemeentelijk commentaar
De voorschriften zijn op dit punt niet aangepast. Het alleen noemen van de maat van 100 m etc. leidt tot onduidelijkheid ten aanzien van de aan te houden hoogte op bijvoorbeeld 125 m of 150 m. Om die reden is de aan te houden hoogte op 100 m van toepassing verklaard op de zone tussen 0 en 100 m, de aan te houden hoogte op 200 m op de zone tussen 100 m en 200 m etc.

Bijgebouwen.
Op basis van voorliggend voorontwerpbestemmingsplan kunnen bij recht bijgebouwen bij (bedrijfswoningen) worden opgericht met een oppervlakte van 75 m^2. Aanvullend kan voor een stalling voor het hobbymatig houden van vee en opslag van veevoer een vrijstelling worden verleend voor maximaal 25 m^2 aan bijgebouwen.
Voorts is door middel van een vrijstellingsbevoegdheid op grond van artikel 15 WRO een sanerende regeling voor bijgebouwen opgenomen. Op basis van deze regeling is maximaal 200 m^2 bebouwing bij een woning toelaatbaar.
Bovendien maakt artikel 29 van de planvoorschriften in Gendringen met vrijstelling de oprichting mogelijk van schuilgelegenheden voor vee van maximaal 40 m^2 in de kernrandzone.

Het provinciaal beleid met betrekking tot bijgebouwen is uiteengezet in de Nota Handreiking bestemmingsplannen. Daarin wordt "aanbevolen" een in de jurisprudentie veel voorkomende maat van 50 m^2 aan te houden. Mits de noodzaak daarvan is aangetoond kan volgens het provinciaal beleid met vrijstelling een vergroting tot 75 m^2 worden toegestaan. Grotere oppervlakten zijn toegestaan als gelijktijdig overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het tegengaan van onnodige verstening van het buitengebied ligt aan dat beleid ten grondslag.

Op basis van de hiervoor geschetste beleid kunnen de diensten instemmen met de saneringsregeling die in de planvoorschriften is opgenomen. De overige voorschriften met betrekking tot de bijgebouwen zijn niet overeenkomstig het provinciale beleid. Wij adviseren u deze voorschriften met het provinciale beleid in overeenstemming te brengen.

Gemeentelijk commentaar
- *De bijgebouwenregeling is aangepast aan het provinciaal beleid (dus 50 m² als recht en 75 m² via vrijstelling). Hierbij is tevens meegewogen dat per 1-1-'03 op basis nieuwe Woningwet 30 m² bijgebouw vergunningvrij is (dus buiten bestemmingsplan om). De vrijstelling voor het hobbymatig houden van vee en opslag van veevoer is derhalve ook geschrapt.*
- *De vrijstellingsregeling voor de oprichting van schuilgelegenheden voor vee in de kernrandzone in Gendringen is wel gehandhaafd. De tekortkomingen van deze regeling, die in het GS-besluit omtrent goedkeuring van het bestemmingsplan buitengebied 2000 zijn genoemd, zijn in het voorliggende plan verholpen. Er is dan ook geen reden om de regeling alsnog te schrappen.*

Het plan voorziet verder in een regeling op basis waarvan binnen de bestemming "Wonen" vrijstelling kan worden verleend om cultuurhistorisch waardevolle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te gebruiken ten behoeve van opslag en stalling.
Naar de mening van de diensten dient aan de vrijstellingsregeling, behalve de relatie die is gelegd met het beeldkwaliteitsplan, in ieder geval de voorwaarde te worden verbonden dat rekening dient te worden gehouden met de ter plaatse voorkomende natuur-en landschapswaarden. Bovendien verdient het aanbeveling om aan deze vrijstelling de voorwaarde te verbinden dat bijbehorende niet als cultuurhistorisch waardevol aan te merken voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Door de laatste voorwaarde wordt de waarde van een cultuurhistorisch ensemble verder benadrukt en versterkt.

Gemeentelijk commentaar
Het gaat in de vrijstellingsregeling om het gebruik voor opslag en stalling binnen bestaande gebouwen. Een dergelijke verandering van gebruik heeft dus geen gevolgen voor de eventueel aanwezige landschaps- en natuurwaarden in de omgeving. De betreffende voorwaarde is dus niet toegevoegd.
Uit oogpunt van het voorkomen van kapitaalvernietiging achten de gemeenten het niet wenselijk om de voorgestelde sloopregeling toe te voegen.

Hergebruik voormalig agrarische bouwpercelen.
De diensten hebben met instemming kennis genomen van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 30, lid 3, onder o e.v.) van de planvoorschriften en de wijze waarop deze is geclausuleerd. De diensten geven nog wel het volgende in overweging.
Wellicht is het zinvol om voor wat betreft de bijlage Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen" een onderscheid te maken naar activiteiten die in het gehele landelijk gebied aanvaardbaar en activiteiten die alleen in A, AL, ALN, of natuurgebieden etc. aanvaardbaar zijn. Een andere optie is om (daarnaast) nog aan te geven welke activiteiten slechts aanvaardbaar zijn binnen de kernrandzone.
De diensten adviseren verder om, zoals in artikel 16, lid 9 is gebeurd, aan wijziging, de voorwaarde te koppelen dat het andere bedrijf niet mag leiden tot een hogere milieubelasting. Door de introductie van een saneringsregeling in de wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid dat karakteristieke en monumentale panden zullen verdwijnen bij wijziging. Naar de mening van de diensten zou deze mogelijkheid moeten worden uitgesloten.
Tot slot willen de diensten u op dit punt het volgende in overweging geven. Op basis van de saneringsregeling in de wijzigingsbevoegdheid moet bij functiewijziging 75 procent van de bebouwing worden gesloopt indien de bestaande oppervlakte bebouwing meer bedraagt dan 1000 m^2. Het verdient aanbeveling om in dit verband een maximale oppervlakte bebouwing toe te staan, mede gelet op het belang dat in het provinciale en gemeentelijke beleid wordt gehecht aan de landschappelijke openheid.

Gemeentelijk commentaar
Bij nader inzien hebben de gemeenten de sanerende regeling in geval van een wijziging van agrarisch bouwperceel naar niet-agrarisch bedrijf, die was opgenomen in het voorontwerp van deze artikel 30-herziening alsnog weer geschrapt. Dit omdat met de voorgestelde regeling sprake kan zijn van aanzienlijke kapitaalvernietiging. In het goedkeuringsbesluit van het bestemmingsplan buitengebied 2000 is ook niet vermeld dat een sanerende regeling opgenomen dient te worden. Slechts is vermeld dat de opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten gescreend zou moeten worden. Dat is gebeurd.
Dit laat onverlet dat in geval van sloop en nieuwbouw er wel sprake zou moeten zijn van sanering. In de voorwaarden was al geregeld dat de uiterlijke verschijningsvorm niet wezenlijk mag worden veranderd. In geval van sloop en nieuwbouw is daarvan wel sprake en zal dus een partiële herziening noodzakelijk zijn (of een zelfstandige projectprocedure). In dat geval wordt bezien in welke mate sanering van overtollige bebouwing kan worden afgedwongen. Dat is een afweging per geval, die dus ook het beste in het kader van een partiële herziening kan plaatsvinden. Bovendien kan in die

afweging tevens de aanwezigheid van eventueel aanwezige cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden meegenomen.
Wel is als criterium toegevoegd dat in de bestemming ALN niet mag worden gewijzigd in bedrijven met milieucategorie 3, om overlast voor de aanwezige natuurwaarden te voorkomen.
Het toevoegen van een criterium dat het andere bedrijf niet mag leiden tot een hogere milieubelasting wordt niet nodig geacht. Het gaat om een wijziging van een agrarisch bedrijf naar een lichte vorm van bedrijvigheid (voornamelijk milieucategorie 1 en 2). Het voormalig agrarisch bedrijf zal vrijwel altijd een hogere milieubelasting met zich meebrengen dat het toe te stane niet-agrarische bedrijf. Volgens de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering valt bijv. een rundveehouderij in categorie 3 en een varkenshouderij of een pluimveehouderij in categorie 4.

VOORSCHRIFTEN

artikel 7, lid 11
De diensten constateren dat in artikel 7, lid 11 het gebruik van bed and breakfast-appartementen voor permanente bewoning niet is aangemerkt als verboden gebruik. Zij verzoeken u dit alsnog te doen.

Gemeentelijk commentaar
Deze omissie is alsnog rechtgezet.

artikel 19 (bedrijfsbestemming), lid 9
Verwezen zij naar hetgeen hiervoor in de tweede alinea, onder "hergebruik voormalige agrarische bouwpercelen" is opgemerkt ten aanzien van differentiatie. Verder verzoeken de diensten u te bezien of ook in dit geval geen saneringsregeling aan wijziging kan worden gekoppeld zoals is gebeurd bij de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (artikel 30, onder o en e volgende.)
Daarnaast zijn de diensten van mening de voorwaarde gesteld in artikel 30, lid 3, onder t, sub 4 (onevenredige verkeersbelasting) ook aan de onderhavige wijzigingsbevoegdheid gekoppeld zou moeten worden.

Gemeentelijk commentaar
Ook bij hergebruik voormalig agrarische bouwpercelen is de saneringsregeling alsnog geschrapt (zie hierboven). Er is dus geen reden om deze saneringsregeling dan wel in dit artikel op te nemen.
Wel wordt het criterium m.b.t. verkeersbelasting toegevoegd, alsmede het criterium dat in de bestemming ALN niet mag worden gewijzigd in bedrijven met milieucategorie 3, om overlast voor de aanwezige natuurwaarden te voorkomen.

Artikel 34, lid 6 (vrijstelling beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis)
De diensten adviseren om ook in dit voorschrift te verwijzen evenals is gebeurd in de wijzigingsbevoegdheden voor de vestiging van niet-agrarische bedrijven op bestaande niet-agrarische en agrarische bouwpercelen, te verwijzen naar de bijlage "mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen."

Gemeentelijk commentaar
In het goedkeuringsbesluit van het bestemmingsplan buitengebied 2000 is hierover geen opmerking gemaakt. Artikel 34, lid 6 is toen gewoon goedgekeurd. De gemeenten zien dan ook geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen.

Artikel 36, lid 4 (wijzigingsbevoegdheid naar andere bestemmingen in voormalig agrarisch bouwperceel)
Voor zover het de wijzigingsbevoegdheden betreft met betrekking tot agrarische hulp- en nevenbedrijven, recreatieve voorzieningen, horeca en maatschappelijke en nutsvoorzieningen zouden de diensten graag de voorwaarde toegevoegd zien dat geen verhoging van de milieubelasting plaats vindt bij wijziging.

Gemeentelijk commentaar
In het goedkeuringsbesluit van het bestemmingsplan buitengebied 2000 is hierover geen opmerking gemaakt. Artikel 36, lid 4 is toen op de betreffende onderdelen gewoon goedgekeurd. De gemeenten zien dan ook geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen.

GEMEENTE-SPECIFIEKE DELEN PROVINCIALE REACTIE

Specifieke onderdelen uit het provinciale advies over de gemeente Doetinchem

Niet agrarische bedrijven
In de artikelen 19, 20, 21 en 22 is in lid 1 een tabel opgenomen. Hierin is aangegeven wat de bestaande oppervlakte gebouwen en de maximaal toegestane oppervlakte gebouwen van een bedrijf zijn. Voor zover wordt voorzien in een uitbreiding van meer dan 10 procent, wordt daarvoor in de plantoelichting per bedrijf een onderbouwing gegeven. Verder is in de verschillende hiervoor genoemde artikelen een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen op basis waarvan toestemming verleend kan worden voor een vergroting van de in de tabel aangegeven bestaande oppervlakte bebouwing met maximaal 15 procent, mits de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond en de beschrijving in hoofdlijnen en de Bijzondere bepalingen in acht worden genomen.

Op basis van het provinciale beleid voor niet agrarische bedrijven in het buitengebied is in beginsel een uitbreiding van 10 procent aanvaardbaar. Verdergaande uitbreiding dient te worden gemotiveerd. In dit verband is van belang dat nut en noodzaak van de uitbreiding worden aangetoond alsmede dat verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein niet mogelijk is. Dit betekent dat het bedrijf middels een gekwalificeerd bedrijfsplan moet aantonen dat het bedrijf meer uitbreidingsmogelijkheid nodig heeft voor een normale en rendabele bedrijfsvoering en dat verplaatsing naar een bedrijventerrein aantoonbaar niet te realiseren is. Bovendien dient bij uitbreiding van niet-agrarische bedrijven met meer dan 10 procent aandacht te worden besteed aan de gevolgen van de voorgestane uitbreiding voor de landschappelijke en natuurlijke waarden in de omgeving.
Wij verzoeken u om rekening houdend met het voorgaande in de plantoelichting de uitbreiding van de volgende bedrijven nader te motiveren:
Code M 5:
De diensten verzoeken u om de noodzaak van de uitbreiding aan te tonen c.q. te onderbouwen mede gelet op de aangrenzende gevoelige bestemming "Bosgebied met natuurwaarden".

Gemeentelijk commentaar
Zoals in de toelichting al aangegeven kon in het voorgaande bestemmingsplan (Landelijk Gebied 1982) 4.800 m² bebouwing gerealiseerd worden op het perceel IJzevoordseweg 35. In het nu voorliggende plan wordt voorgesteld om deze uitbreidingsmogelijkheden te beperken tot maximaal 100 m². Ten opzichte van de bestaande bebouwing is dit een uitbreidingsmogelijkheid van circa 33%.
De gemeente is van mening dat deze uitbreidingsmogelijkheid geboden moet worden, ondanks het feit dat de kerk gelegen is nabij een bosgebied met de bestemming "Bosgebied met natuurwaarden". Dit omdat een uitbreiding van 100 m² een uitbreiding van geringe betekenis is en omdat in het voorgaande bestemmingsplan een veel omvangrijke uitbreidingsmogelijkheid aanwezig was. Om te voorkomen dat de mogelijke uitbreiding van bebouwing tegen het bos aan gerealiseerd kan worden, is het bestemmingsvlak M5 op de plankaart zodanig aangepast, dat de afstand tot het bos zo groot mogelijk is.

Uitbreidingsmogelijkheden van tot "bedrijven", "horeca" en "detailhandel" bestemde bedrijven (blz. 21 toelichting)

B 13: Het bestemmen van de woning aan de Rijksweg 1 is voor de diensten acceptabel als het inderdaad een bestaande situatie betreft. Zij vragen aandacht voor de mogelijke negatieve uitwerking die de burgerwoning kan hebben voor het bedrijf.

Gemeentelijk commentaar

De gemeente bevestigt dat de woning Rijksweg 1 reeds zeer lange tijd een burgerwoning is en geen bedrijfswoning. De invloed van deze positieve woonbestemming voor de wasserij wordt niet meer negatief dan dat de woning op het bedrijf nu al is, omdat bij de huidige milieuvergunning de woning al is meegenomen als het meest nabijgelegen gevoelige object is.

4.3.2. Ministerie VROM, VROM-inspectie regio Oost

Allereerst spreek ik er mijn waardering voor uit dat u binnen een redelijke termijn de artikel 30 herziening van een zo omvangrijk plan als een plan buitengebied heeft opgestart.

Gemeenschappelijke onderdelen
In de toelichting op het voorontwerpplan gaat u in de paragraaf 2.1.1. allereerst in op de onderdelen van het goedkeuringsbesluit van GS die voor alle vier gemeenten van toepassing zijn. Over deze paragraaf heb ik de volgende opmerkingen.

Bed- en breakfast appartementen
Artikel 5, lid 10, artikel 6, lid 10 en artikel 7, lid 7 van het plan bieden de mogelijkheid tot het verlenen van vrijstelling voor het creëren van een zogenaamd 'bed en breakfast appartement'. Ik blijf van mening dat u ten aanzien van het creëren van dergelijke voorzieningen de nodige terughoudendheid dient te betrachten.

Het rijk en de provincie voeren voor de realisatie van nieuwe recreatieverblijven een terughoudend beleid omdat de markt verzadigd is. Vooral de kleinschalige verhuurbedrijven en groepsaccommodaties hebben het moeilijk. Slechts verhuurbedrijven die zijn aangesloten bij de grotere concerns of zich richten op specifieke doelgroepen hebben op dit moment bestaansrecht. Deze laatste categorie heeft meestal en specifieke vaste klantenkring door zich te richten op scholen, gehandicapteninstellingen of een van oudsher bestaande vaste klantenrelatie en dergelijke. Het bovenstaande wil overigens niet zeggen dat ik het creëren van de planologische mogelijkheid van een dergelijke voorziening bij voorbaat afwijs. Ik dring er evenals de provincie bij u op aan om het creëren van een dergelijke voorziening niet te koppelen aan een vrijstelling, maar aan een planwijziging. Verder dient deze activiteit strikter te worden gequoteerd (bijvoorbeeld net als bij functiewijziging alleen in beperkte mate (bijvoorbeeld maximaal 5) binnen het gebied 'toeristisch-recreatieve ontwikkeling') en is het overleggen van een bedrijfsplan gewenst. Een agrarische onderneming zou aan de hand van een bedrijfsplan dienen aan te tonen of er ook daadwerkelijk behoefte is aan een dergelijk voorziening op zijn bedrijf. Zo kan worden voorkomen dat bij leegstand van de appartementen deze verhuurd gaan worden voor permanente bewoning.
Verder wijs ik u erop dat in tegenstelling tot de verbodsbepaling van artikel 5, lid 15 de verbodsbepalingen van de artikelen 6, lid 15 en 7, lid 11 niet zijn aangevuld met het verboden gebruik van 'bed en breakfast appartementen' voor permanente bewoning.

Gemeentelijk commentaar
Op basis van het GS-besluit tot onthouding van goedkeuring van deze regeling is de regeling ingrijpend aangepast, in overleg met de provincie. Kortheidshalve verwijzen we naar de paragraaf waarin de gemeenschappelijke onderdelen van het GS-besluit zijn behandeld in deze toelichting. Bovendien willen wij hier nogmaals benadrukken dat het om nevenactiviteiten bij bestaande, in hoofdzaak agrarische bedrijven gaat en niet om zelfstandige recreatie-appartementen. Het gaat dus niet om volledige functiewijziging bij beëindiging van een agrarisch bedrijf. Tevens gaat het niet om losse recreatie-appartementen maar om meerdere appartementen in één gebouw.
Bij de vormen van verboden gebruik in artikel 7, lid 11 is het gebruik van 'bed en breakfast appartementen' voor permanente bewoning toegevoegd. In artikel 5, lid 15 en artikel 6, lid 15 was dit al opgenomen.

Oppervlakte bijgebouwen bij (bedrijfs)gebouwen
Ik kan niet instemmen met de door u voorgestelde bijgebouwen regeling van 75 m^2 als recht en 25 m^2 extra via vrijstelling voor het houden van hobbyvee. Het provinciale en rijksbeleid gaan uit van het voorkomen van verstening van het buitengebied. De lijn in de bestemmingsplanjurisprudentie is, dat bij niet-agrariërs in het buitengebied geen gelegenheid mag worden geboden voor gebouwen in de hobbysfeer. In het buitengebied dient in beginsel alleen bebouwing voor reële agrarische bedrijven te worden toegestaan. Een oppervlakte (bij recht) van 50 m^2 voor bijgebouwen wordt in het algemeen voldoende geacht. De handreiking bestemmingsplannen van de provincie Gelderland gaat uit van de veelvoorkomende maat van 50 m^2, eventueel met vrijstelling te vergroten tot ca. 75 m^2. Daarbij dient wel de noodzaak van zo'n vergroting aangetoond te worden.

Volgens het goedkeuringsbesluit worden verzoeken om vrijstelling tot 75 m^2 door u in de praktijk vrijwel altijd gehonoreerd. Dit gegeven zou er volgens u toe moeten leiden dat in afwijking van het Streekplangebied een oppervlakte aan bijgebouwen van 75 m^2 (bij recht) kan worden toegestaan. Daarbovenop wilt u vergroting (bij vrijstelling ex artikel 15 WRO) van 25 m^2 tot 100 m^2 toestaan ten behoeve van het houden van hobbyvee. Het zo goed als bij recht toepassing van de vrijstelling ex artikel 15 WRO staat op gespannen voet met de WRO. Dit mag er mijns inziens niet toe leiden dat GS op grond hiervan af dienen te wijken van haar Streekplanbeleid. Ik verzoek u dan ook de bijgebouwen regeling aan te passen conform het Streekplanbeleid.

Gemeentelijk commentaar
Zie beantwoording provinciale opmerkingen, onder de kop "bijgebouwen".

Overige opmerkingen
Hoewel niet in discussie in het kader van deze artikel 30 herziening wil ik u desondanks wijzen op een tweetal zaken uit het reeds vigerende plan die mijns inziens uw aandacht verdienen.

Als eerste geeft u in artikel 1, lid 35 een omschrijving van permanente bewoning.
Er is volgens uw omschrijving sprake van permanente bewoning indien er 'buiten het zomerseizoen (1mei tot 1 oktober) meer dan 70 maal ter plaatse nachtverblijf wordt gehouden etc.etc. '. Ik verzoek u deze omschrijving uit oogpunt van handhaafbaarheid aan te passen.
U dient op grond van deze bepaling exact te bepalen of er daadwerkelijk 70 maal in het recreatieverblijf door dezelfde persoon is overnacht. Dit is vrijwel niet aan te tonen. Op grond van de jurisprudentie hoeft u evenwel alleen aan te tonen of er sprake van het gegeven dat betrokkene het centrum van zijn maatschappelijke activiteiten in het recreatieverblijf heeft. Ik adviseer u dan ook de tussen aanhalingstekens geplaatste zinsnede uit de bepaling te schrappen.

Gemeentelijk commentaar
De voorschriften aanpassen overeenkomstig de wens van de inspectie VROM.

Verder wordt in de bij het plan opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten onder meer groothandelsbedrijven in vuurwerk genoemd. De in de staat genoemde afstandcriteria voor veiligheid komen niet geheel overeen met het nieuwe Vuurwerkbesluit. Ik verzoek u hiermee rekening te houden bij de vestiging van een dergelijk bedrijf in uw gemeente.

Gemeentelijk commentaar
De groothandelsbedrijven in vuurwerk zijn uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten verwijderd.

4.3.3. Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap heeft alleen een opmerking over het plan in Doetinchem. De opmerking betreft dat het Landgoed 't Maatje daarin niet meer als Landgoed ("dubbelbestemming") is opgenomen. Ten behoeve van dit landgoed is ter plaatse reeds een natte ecologische verbindingszone gerealiseerd. Voor het instandhouden van deze inrichting is het van belang dat dit planologisch goed is geregeld. Zij vraagt de gemeente aan te geven hoe dit kan worden geregeld.

Gemeentelijk commentaar
De gemeente heeft besloten om voor de realisering van de bebouwing op het nieuwe landgoed een aparte bestemmingsplanprocedure te doorlopen, gelet op de geheel eigen problematiek. In dat bestemmingsplan zal de ecologische verbindingszone planologisch vastgelegd gaan worden.

4.3.4. GLTO Zuid Midden Oost

Aanlegvergunningen voor ALN-gebieden en hydrologische bufferzone
GLTO is van mening dat het scheuren van grasland om daar vervolgens een ander gewas op te gaan telen een activiteit is die tot de normale agrarische bedrijfsvoering behoort. Alleen al om die reden zou het niet passen om binnen een agrarische bestemming een aanlegvergunningstelsel op te nemen voor scheuren van grasland.

Voor de teelt van een akkerbouwgewas (waaronder ook maïs) is zeer gunstig om gebruik te maken van vruchtwisseling. Juist in het kader van beperking van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is vruchtwisseling noodzakelijk. Door een drempel op te werpen voor vruchtwisseling wordt in de hand gewerkt dat agrariërs langer hetzelfde gewas op hetzelfde perceel blijven telen en dat leidt tot een grotere ziektedruk in het gewas. Dit leidt vervolgens tot extra bespuitingen en dat kan niet de bedoeling zijn van deze regeling. Een aanlegvergunningvereiste zal contraproductief werken in dit verband.

Een aspect dat hierbij ook nog een rol speelt is de mestwetgeving (met name MINAS), waarbij aanvoernormen en verliesnormen zijn vastgesteld voor grasland en bouwland. Daaruit blijkt dat de mestaanvoer op grasland hoger mag zijn dan op bouwland. Dit werpt al een drempel in de bedrijfsvoering op om grasland te gaan scheuren. Boven-

dien staat deze praktijk haaks op de relatie die GS van Gelderland en de PPC leggen tussen de mestgift en het scheurverbod.

Een aanlegvergunningstelsel is er onder andere bedoeld om een verwerkelijkte bestemming te handhaven en te beschermen voor zover zulks noodzakelijk is. Naar ons oordeel is bepaald niet duidelijk gemaakt dat het aanlegvergunningstelsel voor het scheuren van grasland noodzakelijk is voor deze bestemming. Wij zoeken dan ook bij het verdere planvormingsproces geen aanlegvergunning te eisen voor het scheuren van grasland in de gebieden met de bestemming ALN en in de hydrologische bufferzone.

Gemeentelijk commentaar
Op zich zijn de gemeenten het niet oneens met de GLTO, maar zij zijn genoodzaakt de regeling voor het scheuren van gras op basis van het GS-besluit op te nemen. Daarbij hebben de gemeenten de nodige terughoudendheid in acht genomen (niet in AL(o)); zie ook beantwoording provinciale opmerkingen, onder de kop "aanlegvergunningenstelsel".

Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen
In het bestemmingsplan buitengebied 2002 was een functiewijzigingsregeling voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen opgenomen die voor ons aanvaardbaar was. Zoals wij het nu beoordelen is de regeling aanzienlijk aangescherpt, het aantal toegestane bedrijfsactiviteiten is ingeperkt en als extra voorwaarde is een slooprege-ling geïntroduceerd.

Deze aanscherping is bijzonder ongewenst en naar onze mening ook in tegenspraak met het beleid om het landelijk gebied niet te laten verpauperen en nieuwe economische dragers te laten ontwikkelen. De praktijk op dit moment is dat er veel agrariërs stoppen en dat de vrijkomende gebouwen in veel gevallen nog in een goede staat verkeren. Sloop is dan een vorm van kapitaalsvernietiging en een forse kostenpost.

In het algemeen is het niet eenvoudig om een nieuwe economische start te maken op een voormalig agrarisch bedrijf. Het vergt forse investeringen en het zijn meestal geen activiteiten die forse winstmarges opleveren. Algemeen wordt echter het belang onderkend om economische functies in het landelijk gebied te handhaven, uiteraard enigszins passend in de omgeving. Door de voorwaarden voor functiewijziging aan te scherpen wordt de drempel om een andere economische activiteit te starten verhoogd. De vraag is dan of de extra drempel in verhouding staat tot de doelen die de gemeente wenst te bereiken. Naar onze mening is dat hier niet het geval. Functiewijziging wordt nu dusdanig beperkt dat veel ondernemers zullen afhaken, waardoor alleen de woonfunctie een kans krijgt en daarmee worden de ondernemers en het landelijk gebied ernstig tekort gedaan.

GLTO is van mening dat nieuwe activiteiten binnen de bestaande gebouwen mogelijk moeten zijn. Vanzelfsprekend kunnen daar enige voorwaarden aan verbonden worden zoals:
- Geen opslag of activiteiten buiten de gebouwen;
- Geen zware milieubelasting;

- Geen grote verkeersaantrekkende werking;
- Geen beperking voor de omliggende agrarische bedrijven.

Wanneer een ondernemer nieuwe gebouwen wil oprichten, dan kan een voorwaarde worden gesteld om een deel van de bestaande gebouwen te slopen.

Met dit geheel zou goed aangesloten kunnen worden bij de passage die in het Streekplan Gelderland 1996 is opgenomen op pagina 105 inzake hergebruik vrijkomende bebouwing. In deze passage wordt alleen over sloop gesproken wanneer er sprake is van nieuwbouw en wanneer er gebouwen aanwezig zijn die in een zeer slechte bouwkundige staat verkeren.

GLTO pleit er nadrukkelijk voor om deze passage over functiewijziging te versoepelen. Het landelijk gebied is gebaat bij vormen van economische activiteit. Door hoge drempels op te werpen voor functiewijziging zal de economische activiteit sterk teruglopen en de woonfunctie zal veruit de overhand krijgen. Daarmee worden niet voldoende kansen aan stoppende agrarische ondernemers geboden en de leefbaarheid van het landelijk gebied is hier niet mee gediend.

Gemeentelijk commentaar
Aan de wens van de GLTO is tegemoet gekomen. Zie provinciale opmerkingen onder de kop " Hergebruik voormalig agrarische bouwpercelen".

4.3.5. Recreatieschap Achterhoek en Liemers

Het Recreatieschap heeft geen op- of aanmerkingen op het plan. Zij vragen wel het bestemmingsplan rekening kan houden met het aan te leggen recreatieve fietspad langs de Oude IJssel in het gebied met de bestemming AL (o,r) direct ten zuiden van rijksweg A18 en ten oosten van de Oude IJssel. Het Recreatieschap vraagt of met dit fietspad rekening kan worden gehouden door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Gemeentelijk commentaar
De gemeente geeft aan dat binnen de bestemming AL (o,r) de aanleg van recreatieve fietspaden al als recht aanwezig is. Dit is terug te vinden in de voorschriften, artikel 6, lid 1 sub g. Voor de aanleg van verhardingen is binnen de aanduidingen (o) en (r) geen aanlegvergunning nodig overeenkomstig artikel 33 van de voorschriften.

4.3.6. Kamer van Koophandel Centraal Gelderland

De Kamer van Koophandel is in principe akkoord met het voorliggende plan. Zij vinden het wel teleurstellend te moeten constateren dat voor een flink aantal bedrijven het uitbreidingspercentage is teruggebracht tot 10% en de maximale bebouwingsoppervlakte naar beneden is bijgesteld. Gezien de invloed van deze wijziging voor de betreffende bedrijven, vraagt de Kamer of de gemeente deze bedrijven persoonlijk van deze wijziging op de hoogte wil stellen.

Gemeentelijk commentaar

De gemeente Doetinchem wil graag tegemoet komen aan het verzoek van de Kamer. Zij zal de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan persoonlijk aan de bedrijven, waarvan het uitbreidingspercentage is teruggebracht tot 10%, onder de aandacht brengen.

provincie
GELDERLAND

De Raad van de gemeente Doetinchem
Postbus 9020
7000 HA DOETINCHEM

gemeente [gD] Doetinchem
Afd. WWO Kopie griffie
24 JAN. 2005
ROBP
Nummer 2005 - 0106g
Ontvangstbev.
Rappel week:

Arnhem, 18 januari 2005 - nr. RE2004.62745

Bestemmingsplan Buitengebied 2000,
herziening 2002

Brief d.d. 2 juli 2004
van burgemeester en wethouders

Besluit van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot de goedkeuring van vorenvermeld bestemmingsplan.

PLANBESCHRIJVING

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2000" van de gemeente Doetinchem is op 3 juli 2001 gedeeltelijk goedgekeurd. De belangrijkste reden voor het opstellen van de voorliggende "herziening 2002" is om het plan Buitengebied 2000 zodanig aan te passen dat de buiten goedkeuring gehouden gedeelten van de plankaart en de voorschriften, opnieuw worden geregeld, nu op een wijze die wel tot goedkeuring leidt. Bovendien zijn enkele nieuwe ontwikkelingen meegenomen en enkele voorschriften aangepast c.q. geactualiseerd. Het is de bedoeling dat, zodra de herziening rechtskracht verkrijgt, een compleet plan van het buitengebied ontstaat dat in de praktijk als één plan gaat gelden, met één plankaart en één (doorlopende) set voorschriften.

PLANPROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 24 juni 2004 van de Raad van de gemeente Doetinchem. Het plan heeft na de vaststelling gedurende vier weken ter inzage gelegen met ingang van 8 juli 2004.

BEDENKINGEN

Er zijn tijdens de terinzageligging van het vastgestelde plan bij ons college bedenkingen ingebracht door:
- Quarles & Jurgens Advocaten, t.a.v. J.D. Bakker, Postbus 529, 3300 AM Dordrecht, namens mevrouw M.E. Hermans, Wrangenlaan 19f te Doetinchem
- M.H. Muller, Hulleweg 6, 7004 GG Doetinchem

Degenen die bedenkingen hebben ingebracht, zijn in de gelegenheid gesteld de bedenkingen nader toe te lichten. Wij hebben kennisgenomen van het verhandelde tijdens de daartoe namens ons college gehouden zitting.

verzonden 21 JAN. 2005

SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN DE BEDENKINGEN

1 Quarles & Jurgens Advocaten, t.a.v. J.D. Bakker, Postbus 529, 3300 AM Dordrecht, namens mevrouw M.E. Hermans, Wrangenlaan 19f te Doetinchem

SAMENVATTING

Reclamant kan zich niet verenigen met de beperking die in het onderhavige bestemmingsplan is gesteld aan de woningen aan de Wrangenlaan 19 inhoudende dat uitbreiding van de woningen en bijgebouwen aan de Wrangenlaan gezien de omgevingskenmerken niet gewenst is.
Verder ontstaat volgens reclamant een onduidelijke situatie omdat uitbreiding uit het oogpunt van ruimtelijke ordening niet is toegestaan, terwijl hiertegen vanuit het oogpunt van de publiekrechtelijke bouwregelgeving geen beletsel bestaat.

BEOORDELING

In reactie op de zienswijze van reclamant heeft de gemeente gemotiveerd waarom er voor wat betreft de woonbebouwing aan de Wrangenlaan 19 voor is gekozen om alleen de bestaande inhoud toe te staan. De gemeente verwijst onder meer het oorspronkelijke doel van de bebouwing, de schaal van de bebouwing, de voorgeschiedenis van het complex - waaraan ook in de plantoelichting aandacht wordt besteed - en de omgevingskenmerken. Wij zijn van oordeel dat de gemeenteraad om goede gronden heeft besloten de zienswijze van reclamant ongegrond te achten.

Overigens overwegen wij voor wat betreft het tweede onderdeel van de bedenkingen nog het volgende. Tijdens de hoorzitting is komen vast te staan dat reclamant bevreesd is dat de mogelijkheid om bouwvergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in het "Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken" op te richten, wordt beperkt door de voorliggende planregeling.
Naar aanleiding daarvan overwegen wij dat de bebouwingsvoorschriften in het onderhavige bestemmingsplan geen beletsel vormen voor de mogelijkheid tot het oprichten van bouwvergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in voormeld besluit. Ter hoorzitting is dit aan reclamant duidelijk gemaakt.

Het onderhavige bedenkingenschrift leidt niet tot onthouding van goedkeuring aan enig planonderdeel van het voorliggende bestemmingsplan.

2 M.H. Muller, Hulleweg 6, 7004 GG Doetinchem

SAMENVATTING

Reclamant heeft een agrarisch bedrijf met niet-grondgebonden intensieve veehouderij, met als nevenactiviteit het kweken van van kerstbomen. Het bedrijf is gelegen binnen de gebiedsbestemming "ALN" en tevens binnen een "grondwaterbeschermingsgebied". Het bedrijf was er al gevestigd voor de komst van de drinkwaterwinning. Het nieuwe bestemmingsplan verbiedt het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in dit gebied. Er is geen geld vrijgemaakt voor de schadeloosstelling van de gedupeerden. Reclamant wil dat het bestemmingsplan zo wordt aangepast dat de agrarische bedrijfsvoering mogelijk blijft. Ter hoorzitting is gebleken dat deze wens van reclamant tevens betrekking heeft op de mogelijkheden voor intensieve veehouderij op het perceel.

BEOORDELING

Het gemeentebestuur is naar aanleiding van de zienswijze van reclamant zeer uitvoerig ingegaan op de natuurrandzone in relatie tot de intensieve veehouderij. Wij zijn van oordeel dat het gemeentebestuur in de weerlegging van de zienswijze in beginsel (het nut van) het opnemen van een natuurrandzone in het voorliggende bestemmingsplan voldoende heeft beargumenteerd. In aanvulling c.q. ter verduidelijking op hetgeen het gemeentebestuur heeft aangevoerd, merken wij nog het volgende op.
Op basis van de planvoorschriften is nieuwbouw van veestallen ten behoeve van de intensieve veehouderij alsmede het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van veestallen niet toegestaan. Van dit verbod kan middels een relatief eenvoudige procedure op basis van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening onder voorwaarden vrijstelling worden verleend.

De voorwaarden zijn dat de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering moet worden aangetoond en dat de natuurwaarden op aangrenzende voor verzuring gevoelige natuurgebieden niet onevenredig worden aangetast. De vrijstellingsbevoegdheid dient naar ons oordeel zo te worden geïnterpreteerd, dat bij de afweging omtrent de aanvaardbaarheid van uitbreiding van bebouwing t.b.v. intensieve veehouderij in de natuurrandzone, behalve verzuringsaspecten (Wet ammoniak en veehouderij), tevens andere meer ruimtelijk gerelateerde aspecten (zoals verkeer) een rol kunnen spelen. In dit licht achten wij het koppelen van de mogelijkheid om bebouwing ten behoeve van de niet-grondgebonden veehouderij op te richten binnen de natuurrandzone aan een vrijstelling, gerechtvaardigd in verband met de ligging in een omgeving met de nodige landschaps- en natuurwaarden. De bosgebieden waar de natuurrandzone omheen ligt zijn in het vigerende streekplan dan ook aangeduid als landelijk gebied B.

Voorzover de bedenking van reclamant betrekking heeft op de kwekerij-activiteiten overwegen wij het volgende.

Gelet op de systematiek van de Wet op de Ruimtelijke Ordening komt de gemeenteraad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de gemeenteraad een begrenzing kan vaststellen die in strijd met een goede ruimtelijke ordening moet worden geoordeeld of anderszins in strijd is met het recht.

Ter hoorzitting heeft reclamant aangegeven op welke gronden zijn bedenking betrekking heeft. De betreffende gronden waren al in het bestemmingsplan 2000 bestemd tot "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden". Verder waren de betreffende gronden in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 al voorzien van de aanduiding "grondwaterbeschermingsgebied".
Hiertegen zijn toentertijd geen rechtsmiddelen aangewend. De gemeente heeft dan ook in redelijkheid kunnen overwegen om voor wat betreft deze gronden het bestemmingsplan niet aan te passen.
Wij zijn, gelet op de stukken, het verhandelde ter hoorzitting en de aard van het voorliggende plan, van oordeel dat in dit geval de gemeenteraad in redelijkheid heeft kunnen besluiten de zienswijze van reclamant op dit punt buiten beschouwing te laten. De beslissing om de plandelen waartegen de bedenking van reclamant zich richt, buiten de begrenzing van de onderhavige planherziening te laten, is naar ons oordeel niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening noch anderszins in strijd met het recht.

PLANBEOORDELING

Het bestemmingsplan geeft voorts aanleiding het volgende te overwegen.

Artikel 19, lid 5
Dit voorschrift voorziet - onder voorwaarden - in de uitbreiding van de bestaande gebouwen binnen de bestemming "bedrijven" met 15%.

Wij van mening dat het percentage van 15 te hoog is; wij hanteren in Gelderland 10%.
Bovendien heeft de gemeente het voorschrift zodanig vastgesteld dat de bedrijven, vermeld in artikel 19, lid 1 (in de tabel) opnieuw een uitbreiding wordt gegeven, terwijl deze bedrijven bij recht reeds 10% of meer uitbreidingsruimte, in het kader van onderhavig bestemmingsplan, werd toegewezen. Bovendien is in het inmiddels onherroepelijk geworden bestemmingsplan Buitengebied 2000 in artikel 35, lid 1, onder c, van de planvoorschriften een algemene vrijstellingsbevoegheid opgenomen voor burgemeester en wethouders op basis waarvan zij vrijstelling kunnen verlenen voor afwijkingen van ten hoogste 10 procent van de in het plan gegeven maten en percentages.

Het vorenstaande is voor ons aanleiding goedkeuring te onthouden aan artikel 19, lid 5.

Artikel 19, lid 9
Op basis van dit voorschrift kan de bestemming van niet-agrarische bedrijven worden gewijzigd ten behoeve van de vestiging van (andere) niet-agrarische bedrijvigheid.

Wij zijn ons bewust van het feit dat de bedrijvenlijst, zoals opgenomen als bijlage bij het voorliggende plan, is gescreend ten opzichte van de bedrijvenlijst die bij het bestemmingsplan Buitengebied 2000 was gevoegd. Gebiedsdifferentiatie gerelateerd aan de mogelijke functies heeft naar ons oordeel echter onvoldoende plaatsgevonden. Te weinig onderscheid is gemaakt naar de verschillende agrarische bestemmingen en bovendien is geen relatie gelegd met een zone rond de kernen.
Wij constateren dat de kwalificatie van de categorie bedrijvigheid vanuit milieuoogpunt opnieuw is gehanteerd, terwijl juist de situering ten opzichte van de kern en de aard van de gebiedskwaliteiten mede uitgangspunten zouden moeten zijn. Wij zijn van mening dat vorengenoemde argumenten voldoende reden zijn om aan de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 19, lid 9, goedkeuring te onthouden.

Artikel 31, lid 1
In bijlage 1 bij de plantoelichting "Berekening windvangzones" is ten aanzien van de Benninkmolen een berekeningsmethode opgenomen, die vervolgens niet overeenkomt met de juridische vertaling in artikel 31, lid 1.
Wij concluderen dat de van laag naar hoog oplopende biotooplijn niet is vertaald in dit artikel. In het voorschrift wordt per traject van 100 meter een vaste hoogtemaat gegeven. Dit is correct voor de afstand tot 100 meter, maar daarna nemen de hoogtematen toe naar mate de afstand toeneemt. Er moet dus sprake zijn van een geleidelijk oplopende biotooplijn, terwijl in de voorschriften een trapsgewijze verhoging wordt voorgeschreven.

Op basis van het vorenstaande onthouden wij gedeeltelijk goedkeuring aan artikel 31, lid 1, hetgeen ten aanzien van de Benninkmolen tot gevolg heeft dat goedkeuring wordt onthouden aan de maten "5,6 meter +NAP", "7,0 meter +NAP" en "8,3 meter +NAP".

Het bedrijf met code B 3
In het bestemmingsplan Landelijk gebied 1982 was aan het onderhavige bedrijf de bestemming "Agrarisch hulpbedrijf" toegekend. In de begripsomschrijvingen van dat bestemmingsplan is de volgende omschrijving voor een dergelijk bedrijf opgenomen: "een bedrijf, dat een deelbewerking verricht ten behoeve van de agrarische productie". In het bestemmingsplan Buitengebied 2000 is het onderhavige perceel bestemd voor "Bedrijven". Als nadere bestemming is opgenomen "loonwerkbedrijf".
Naar aanleiding van een zienswijze van de eigenaar is de nadere bestemming gewijzigd in "loonwerk- en grondverzetbedrijf en agrarisch bedrijf". In het Streekplan Gelderland 1996 zijn de betreffende gronden aangeduid als landelijk gebied B.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en het daarvoor geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied 1982" worden de ter plaatse toegestane activiteiten uitgebreid met grondverzet en agrarische bedrijvigheid.

De grondverzettak van het betreffende bedrijf moet worden aangemerkt als een niet-agrarische functie in het buitengebied. Het Streekplan Gelderland 1996 kent als uitgangspunt dat het landelijk gebied zo veel mogelijk moet worden gevrijwaard van functies die er niet thuishoren. Hieruit vloeit voort dat terughoudend moet worden omgegaan met het toestaan van nieuwe niet-agrarische functies in het buitengebied. Grondverzetbedrijven horen naar ons oordeel in beginsel thuis op een industrieterrein en wij kunnen voorshands niet instemmen met het positief bestemmen van de grondverzettak van het onderhavige bedrijf.

Voor wat betreft de positieve bestemming voor de agrarische activiteiten van het bedrijf overwegen wij als volgt. Binnen landelijk gebied B is nieuwvestiging van agrarische bedrijven niet mogelijk, tenzij er door bedrijfsverplaatsing aantoonbare grote winst voor de natuur te behalen is doordat de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie verbeterd wordt. Uit de stukken kan niet worden afgeleid dat aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voorts volgt ook uit de plansystematiek van het bestemmingsplan Buitengebied 2000 dat van nieuwvestiging van agrarische bedrijvigheid in het "Agrarisch gebied met landschapswaarden" geen sprake kan zijn.

In artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht is een belangrijk zorgvuldigheidsbeginsel gecodificeerd. Het bepaalt dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis vergaart omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het positief bestemmen van grondverzet en agrarische bedrijvigheid staat op gespannen voet met ons beleid dat het landelijk gebied zo veel mogelijk wordt gevrijwaard van functies die daar niet thuishoren, respectievelijk het beleid inhoudende dat nieuwvestiging van agrarische bedrijven binnen landelijk gebied B in beginsel niet mogelijk is. Een afwijking van het beleid vergt onzes inziens een zorgvuldige afweging van alle relevante feiten en een zorgvuldige onderbouwing.
Een retrospectieve toets is in dit verband onder meer van belang. De aan ons overgelegde stukken bieden ons onvoldoende duidelijkheid om thans in te kunnen stemmen met een positieve bestemming van de voormelde activiteiten. Wij onthouden dan ook goedkeuring aan de woorden "- en grondverzetbedrijf en agrarisch" in de nadere bestemmingsomschrijving van het bedrijf met code B 3.

Het bedrijf met code B 29
Blijkens de stukken is het onderhavige bedrijf in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 per abuis als woning bestemd. In het daarvoor geldende plan had het betreffende bedrijf de bestemming Bedrijven Ka, met de nadere bestemming Aannemersbedrijf. In het thans voorliggende plan is de nadere bestemming "timmer- en aannemingsbedrijf en meditatiecentrum" opgenomen. Wij hebben op zichzelf geen bezwaar tegen de nadere bestemming "timmer- en aannemingsbedrijf" voor het betrokken bedrijf. Deze activiteiten liggen in het verlengde van de activiteiten die waren toegestaan op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 1992.

Dit ligt echter anders voor de functie meditatiecentrum. In de plantoelichting ontbreekt een retrospectieve toets ten aanzien van deze activiteit. Onduidelijk is of deze functie ter plaatse legaal wordt uitgeoefend, of deze functie zich verdraagt met de omgeving, hoe de bereikbaarheid is van de locatie, etc. Belichting van deze aspecten is temeer van belang daar de voorgestelde bestemmingsregeling niet uitsluit dat alle bestaande bebouwing in gebruik wordt genomen als meditatiecentrum.
Wij zijn dan ook van oordeel dat het bestemmingsplan op dit onderdeel onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en gemotiveerd. Daarom onthouden wij goedkeuring aan de woorden "en meditatiecentrum" in de nadere bestemmingsomschrijving van het bedrijf met code B 29.

Bedrijf met code B 30
Het perceel Hertelerweg 6 had in het ontwerp-bestemmingsplan nog een agrarisch bouwperceel met aan beide kanten van de Hertelerweg een gedeelte van het bouwperceel. Het agrarisch bedrijf blijkt inmiddels gestopt. Niettemin is op de plankaart een agrarisch bouwperceel gehandhaafd, zij het dat een deel van het bouwperceelgedeelte ten noorden van de Hertelerweg is bestemd tot "Bedrijven" met de nadere bestemming "grondverzetbedrijf".
Naar het oordeel van de gemeente moet het gebruik van een deel van de vrijgekomen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de vestiging van een minigraafmachineverhuurbedrijf worden aangemerkt als een passende vorm van hergebruik.
Wij delen dat oordeel niet. Grondverzet moet worden aangemerkt als een niet-agrarische functie in het buitengebied. Het Streekplan Gelderland 1996 kent als uitgangspunt dat het landelijk gebied zo veel mogelijk moet worden gevrijwaard van functies die er niet thuishoren.
Hieruit vloeit voort dat terughoudend moet worden omgegaan met het toestaan van nieuwe niet-agrarische functies in het buitengebied. Grondverzetbedrijven horen naar ons oordeel in beginsel thuis op een industrieterrein.
Daar komt nog bij dat in het onderhavige geval in feite sprake is van splitsing van het voormalige bouwperceel. Hiermee wordt gehandeld in strijd met de strekking het hergebruikbeleid. Dit beleid voorziet erin dat voor de voormalige agrarische bebouwing een passend hergebruik wordt gevonden en dat in dat kader zo mogelijk sloop plaatsvindt. Door steeds afzonderlijke vrijgekomen agrarische gebouwen van één agrarisch bouwperceel af te splitsen en van een nieuwe functie te voorzien, zou de mogelijkheid worden gecreëerd voor nieuwvestiging van meerdere niet-agrarische bedrijven op een agrarisch bouwperceel. Wij onthouden dan ook goedkeuring aan de bestemming "Bedrijven" met code B 30, zoals rood omlijnd op de plankaart, alsmede artikel 19, lid 1, van de planvoorschriften voorzover betrekking hebbend op code B 30.

Bedrijf met code H 3
Het horecabedrijf aan de Rekhemseweg 175 wil een parkeerterrein aanleggen teneinde te kunnen blijven voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De horecabestemming is in verband met dit voornemen aan de westzijde met 1830 m² uitgebreid.

Wij constateren dat het te realiseren parkeerterrein is gesitueerd binnen een grondwaterbeschermingsgebied. In het Streekplan Gelderland 1996 is bepaald dat voor een dergelijk gebied het "stand still-step forward"-beginsel geldt. Dit houdt in dat toekomstige ontwikkelingen geen groter risico op bodem- en grondwaterverontreiniging mogen opleveren dan in de huidige situatie het geval is en dat naar vermindering van het risico moet worden gestreefd.
Wij zijn van oordeel dat in het kader van de zorgvuldige voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan de gemeente inzichtelijk had moeten maken wat de gevolgen zijn van de voorgestane ontwikkeling voor het grondwaterbeschermingsgebied en meer specifiek, of wordt voldaan aan het "stand still-step forward"-beginsel. Door de gemeente dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling de risico's voor de drinkwaterwinning niet worden vergroot ten opzichte van de bestaande situatie. Voorgaande klemt temeer aangezien uit de toelichting is op te maken dat ten behoeve van de inrichting van het perceel gebruik zal worden gemaakt van halfverharding met een open structuur.

Gelet hierop overwegen wij goedkeuring te onthouden aan de uitbreiding van het horecabedrijf met code H 3, zoals rood omlijnd op de plankaart.

Politiehondenoefenterrein
In het bestemmingsplan Buitengebied 2000 is het onderhavige perceel bestemd tot "bosgebied met natuurwaarden". In het voorliggende plan is deze bestemming weliswaar gehandhaafd, maar is aan de betreffende gronden de aanduiding toegekend "politiehondenterrein toegestaan".

Het gebruik van het betreffende terrein als politiehondenoefenterrein is niet eerder planologisch geregeld. In 1980 is tijdelijk een vergunning verleend voor het bouwen van een onderkomen op het terrein. Het gemeentebestuur heeft nagelaten na verloop van de tijdelijke vergunning de situatie in de oude toestand te herstellen.

Uit de stukken blijkt dat in het onderhavige geval geen rekening is gehouden met het provinciale bos- en natuurbeleid zoals neergelegd in het Streekplan Gelderland 1996 en nader uitgewerkt in de "Richtlijn compensatie natuur en bos" (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 30 juni 1998). Op basis van dit beleid dient in het onderhavige geval te worden voorzien in compensatie in verband met het medegebruik als politieoefenhondenterrein van een tot "bosgebied met natuurwaarden" bestemd terrein.

Gelet hierop overwegen wij om goedkeuring te onthouden aan het perceel op de plankaart aangeduid met nummerherziening 15, zoals rood gearceerd op de plankaart.

Artikel 36, lid 4, aanhef en onder k tot en met p
In het onderhavige voorschrift is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij agrarische bedrijfsbeëindiging de agrarische bestemming onder voorwaarden om te zetten in de bestemming "Bedrijven". In ons besluit van 3 juli 2001 hebben wij de regeling grotendeels goedgekeurd. Aan de wijzigingsbevoegdheid is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2000 geen sloopregeling gekoppeld. In het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002, was wel een sloopregeling opgenomen.
Blijkens de stukken bent u hierop teruggekomen. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt hieromtrent het volgende opgemerkt. *"Bij nader inzien hebben de gemeenten de sanerende regeling in geval van een wijziging van agrarisch bouwperceel naar een niet-agrarisch bedrijf alsnog weer geschrapt. Dit omdat met de voorgestelde regeling sprake kan zijn van aanzienlijke kapitaalvernietiging..... Dit laat onverlet dat in geval van sloop en nieuwbouw er wel sprake zou moeten zijn van sanering. In de voorwaarden was al geregeld dat de uiterlijke verschijningsvorm niet wezenlijk mag worden veranderd. In geval van sloop en nieuwbouw is daarvan wel sprake en zal dus een partiële herziening noodzakelijk zijn (of een zelfstandige projectprocedure). In dat geval wordt bezien in welke mate sanering van overtollige bebouwing kan worden afgedwongen. Dat is een afweging per geval, die dus ook het beste in het kader van een partiële herziening kan plaatsvinden. Bovendien kan in die afweging tevens de aanwezigheid van eventueel aanwezige cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden meegenomen."*

Wij hebben er notie van genomen dat u in beginsel een sloopregeling bij functieverandering van agrarische bedrijven niet uitsluit. Niettemin betreuren wij het dat aan de onderhavige wijzigingsbevoegdhied geen sloopregeling is toegevoegd gelijk in het voorontwerp het geval was en zoals in de vergelijkbare plannen van de gemeenten Wehl en Gendringen is gebeurd.
Het opnemen van een sloopregeling sluit aan bij het toekomstig provinciale ruimtelijke beleid.
Na de inwerkingtreding van het Reconstructieplan voor Oost-Gelderland dienen vigerende bestemmingsplannen hiermee in overeenstemming te worden gebracht.
Wij verzoeken u met nadruk in dit kader ook het opnemen van een sloopregeling in verband met functieverandering van agrarische bebouwing te overwegen.

Tot slot nog het volgende. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid kan een agrarische bedrijfsbestemming worden gewijzigd in een niet-agrarische bedrijfsbestemming. In het bestemmingsplan Buitengebied 2000 was een vergelijkbare wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
Wij hebben in ons besluit van 3 juli 2001, nummer RE2001.1766, ten aanzien van deze vergelijkbare wijzigingsbevoegdheid overwogen dat wij van mening waren dat het streekplanbeleid ten aanzien van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing op zichzelf goed was vertaald in de planvoorschriften. Wij hebben toentertijd echter wel de kanttekening geplaatst dat de Staat van Bedrijfsactiviteiten gescreend zou moeten worden, zodat deze slechts bedrijven bevat die zich verdragen met het landelijk gebied.

Hoewel de opmerking ten aanzien van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toentertijd geen aanleiding vormde om goedkeuring te onthouden aan enig planonderdeel is in ons goedkeuringsbesluit toen wel aangegeven dat wij er "bij de goedkeuring van aan ons voorgelegde wijzigingsplannen specifiek op toe zullen zien dat de op de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen stedelijke functies vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn".
Wij zijn - onder verwijzing naar het hiervoor gestelde ten aanzien van artikel 19, lid 9 - nog immer van oordeel dat gebiedsdifferentiatie gerelateerd aan de mogelijke functies onvoldoende heeft plaatsgevonden.

Wijzigingsbevoegdheden verschuiving en vergroting agrarische bouwpercelen e.d.
Voor de volledigheid brengen wij het volgende onder uw aandacht. Het ontwerp-reconstructieplan voor de Achterhoek en de Liemers heeft ter inzage gelegen. Provinciale Staten zullen naar verwachting in februari 2004 het plan vaststellen. Daarna wordt het reconstructieplan ter goedkeuring voorgelegd aan de minister en vervolgens bekendgemaakt.

Voor de duidelijkheid willen wij erop wijzen dat de inwerkingtreding van het reconstructieplan kan betekenen dat het bestemmingsplan voor het buitengebied op een aantal punten moet worden gewijzigd en voorts dat dit gevolgen kan hebben voor de goedkeuring van wijzigingsplannen ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening die ter beoordeling aan ons worden voorgelegd.
Bepaalde zaken in het reconstructieplan kunnen doorwerken naar het streekplan en vervolgens het bestemmingsplan. Voorzover op dit moment is te voorzien lijkt de oppervlakte van de agrarische bouwpercelen te worden gebonden aan een maximum. Dit maximum is afhankelijk van de zone waarin een bedrijf is gesitueerd (extensiveringsgebied, verwevingsgebied, verwevingsgebied met ontwikkellocaties of landbouwontwikkelingsgebied). Bovendien moet differentiatie plaatsvinden van de aard van de agrarische bedrijvigheid. Het reconstructieplan stuurt immers op de intensieve veehouderij. Onderscheid zal moeten worden gemaakt tussen de grondgebonden bedrijven en de intensieve veehouderij. Sturende waterbergingsgebieden kunnen tevens gevolgen hebben voor de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van het vergroten en het projecteren van nieuwe bouwpercelen.

ADVISERING

Wij hebben overeenkomstig het bepaalde in artikel 28, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving gehoord.

OVERLEG

Ter voldoening aan artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht is de gemeenteraad gelegenheid tot overleg geboden. Burgemeester en wethouders hebben bij brief van 20 december 2004 gereageerd op het concept-besluit.

De reactie van het gemeentebestuur kan als volgt worden samengevat.

Artikel 19, lid 5
Bij het overleg ex artikel 10 Bro is aangegeven dat de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven met meer dan 10% moet worden gemotiveerd. Hierbij heeft de provincie aangegeven welke voorwaarden voor onderbouwing aanwezig moeten zijn voordat kan worden meegewerkt aan een grotere uitbreiding dan 10%. Deze voorwaarden zijn door de gemeente in de voorschriften verwerkt.

Reactie
Wij zien in de reactie van het gemeentebestuur geen aanleiding voor het innemen van een ander standpunt. In het Gelderse beleid wordt uiterst terughoudend omgegaan met het toestaan van de uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. Op grond van de jurisprudentie moet een uitbreiding van 10% worden toegestaan. Op basis van dit uitgangspunt zijn de uitbreidingen die bij recht aan de niet-agrarische bedrijven in het bestemmingsplan zijn toegekend, in het algemeen goedgekeurd.
Het toestaan van verdergaande uitbreiding van niet-agrarische bedrijven dan de op basis van de jurisprudentie te respecteren 10%, op basis van de algemene - geclausuleerde - vrijstellingsbevoegdheid van artikel 19, lid 5, achten wij ongewenst. Indien inbreuk wordt gemaakt op het uitgangspunt dat niet-agrarische bebouwing in het landelijk gebied niet meer dan 10% (per planperiode) mag worden uitgebreid, kan dit niet zo maar gebeuren. Nut en noodzaak van de uitbreiding dienen te worden onderbouwd en verplaatsingsmogelijkheden van de bedrijven naar een bedrijventerrein moeten worden onderzocht. Uiteindelijk dient een integrale afweging plaats te vinden aangaande de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een verzochte uitbreiding.
Wij zijn van oordeel dat de beperkt geclausuleerde vrijstellingsbevoegdheid in artikel 19, lid 5, van de planvoorschriften onvoldoende waarborgen biedt voor het maken van een dergelijke integrale afweging.
Overigens merken wij op dat deze vrijstellingsbevoegdheid evenmin is goedgekeurd voor wat betreft de vergelijkbare plannen voor het buitengebied van de voormalige gemeenten Bergh, Gendringen en Wehl.

Artikel 19, lid 9
Deze wijzigingsbevoegdheid is aangepast naar aanleiding van de besluitvorming van Gedeputeerde Staten ten aanzien van het bestemmingsplan Buitengebied 2000. In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro zijn hier geen opmerkingen over gemaakt.

Reactie
Onder verwijzing naar hetgeen hiervoor ten aanzien van deze wijzigingsbevoegdheid werd opgemerkt, persisteren wij in de opvatting dat het onderhavige artikel niet voor goedkeuring in aanmerking komt. Behalve naar de aanvaardbaarheid uit milieuoogpunt, dient tevens te worden gekeken naar ligging ten opzichte van de kern, de gebiedskwaliteiten, de (negatieve) uitstraling die de opgenomen functies zonder binding met het landelijk gebied naar het omliggende gebied kunnen hebben e.d.
Overigens zijn wij van oordeel dat uit het gestelde in het advies van de provinciale diensten ten aanzien van het voorontwerp-plan onder het kopje "Hergebruik voormalige agrarische bouwpercelen" kan worden opgemaakt dat voor de toepassing van de bijlage "Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen" moet worden gedifferentieerd.
Wat hiervan ook zij, het advies van de provinciale diensten ex artikel 10 Bro betreft een ambtelijk advies. In verband met de goedkeuring van bestemmingsplannen is ons college juridisch niet daaraan gebonden.
Overigens merken wij op dat deze wijzigingsbevoegdheid evenmin is goedgekeurd voor wat betreft de vergelijkbare plannen voor het buitengebied van de voormalige gemeenten Bergh, Gendringen en Wehl.

Artikel 31, lid 1, de maten "5,6 m +NAP", "7,0 m +NAP" en "8,3 m +NAP"
De gemeente houdt vast aan de opvatting verwoord op bladzijde 35 van de plantoelichting.

Reactie
Wij zien in de reactie van de gemeente geen aanleiding om dit onderdeel van het bestemmingsplan alsnog goed te keuren. Wij hechten er, gelet op het bepaalde in de provinciale molenverordening, belang aan dat bij afstanden groter dan 100 meter sprake is van een geleidelijk oplopende biotooplijn en derhalve van een geleidelijk oplopende toegestane hoogte van bouwwerken.

De woorden "- en grondverzetbedrijf en agrarisch" in de nadere bestemmingsomschrijving van het bedrijf met code B 3
Voor wat betreft het onderdeel grondverzetbedrijf merkt de gemeente op dat dergelijke activiteiten veelal gecombineerd worden met loonwerkactiviteiten. Dit pleit er volgens de gemeente voor om de combinatie van loonwerk- en grondverzetbedrijf goed te keuren.
Het loonwerkbedrijf is ontstaan als neventak van een agrarisch bedrijf. Met het groeien van de loonwerkactiviteiten is het agrarisch bedrijf nooit geheel beëindigd. De gemeente verzoekt om die reden om ook de agrarische activiteit positief te bestemmen.

Reactie
Wij blijven van mening dat een grondverzetbedrijf niet thuishoort in het landelijk gebied maar op een industrieterrein. Wij verwijzen naar hetgeen te dien aanzien hiervoor onder PLANBEOORDELING ten aanzien van het bedrijf met code B 3 is aangegeven. Het argument van het gemeentebestuur dat grondverzetactiviteiten veelal in combinatie met loonwerkactiviteiten voorkomen, achten wij een onvoldoende motivering om af te wijken van het beleidsuitgangspunt dat het buitengebied zo veel mogelijk moet worden gevrijwaard van functies die daar niet thuishoren. Voorgaande klemt te meer daar de voorgestelde planregeling niet uitsluit dat het gehele perceel van het bedrijf met code B 3 ten behoeve van grondverzetactiviteiten in gebruik wordt genomen. Zoals eerder al werd opgemerkt is een positieve bestemming van dergelijke activiteiten alleen mogelijk op basis van een retrospectieve toets en een alomvattende ruimtelijke afweging.
Naar ons oordeel is het bestemmingsplan op dit punt onvoldoende zorgvuldig voorbereid en gemotiveerd.
Hetzelfde geldt voor wat betreft de agrarische activiteiten. In de reactie van het gemeentebestuur wordt aangegeven dat het loonwerkbedrijf is ontstaan als neventak van een agrarisch bedrijf.
Indien dit het geval is, is onduidelijk waarom in het bestemmingsplan Buitengebied 1982 het onderhavige perceel tot "Agrarisch hulpbedrijf" is bestemd. Voorts is niet duidelijk hoe de agrarische functie zich verhoudt tot de andere functies. Is hier sprake van ondergeschiktheid of is het een volwaardige neventak?

De woorden "en meditatiecentrum" in de nadere bestemmingsomschrijving van het bedrijf met code B 29
Het meditatiecentrum is ontstaan als een aan huis gebonden beroep bij het timmer- en aannemingsbedrijf. Dit is nu nog steeds het geval. De gemeente vindt het echter gerechtvaardigd de neventak positief te bestemmen, omdat op die wijze alle activiteiten in het bestemmingsplan positief zijn bestemd.

Reactie
Volgens de gemeente was en is de functie meditatiecentrum aan te merken als een aan huis gebonden beroep. Het betreft derhalve een functie met een ondergeschikt karakter. Aan huis gebonden beroepen c.q. bedrijven kunnen op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2000 (artikel 34, lid 6) onder voorwaarden met vrijstelling bij een woning worden toegestaan. Door de functie niettemin positief te bestemmen is het ondergeschikte karakter van de functie niet langer gewaarborgd.

De bestemmingsregeling sluit niet uit dat alle of een aanzienlijk gedeelte van de ter plaatse aanwezige bebouwing ten behoeve van een meditatiecentrum in gebruik wordt genomen.
Voorts wordt uit de stukken niet duidelijk wat de omvang van de functie meditiatiecentrum is binnen het gehele bedrijf. Indien geen sprake is van ondergeschiktheid van de functie, is sprake van nieuwvestiging van niet agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. Het provinciale beleid verzet zich hier in beginsel tegen. In de plantoelichting ontbreekt een retrospectieve toets.
Voorts wordt er geen inzicht gegeven in de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de functie "meditatiecentrum" op de onderhavige locatie.

Gelet op het voorgaande onthouden wij goedkeuring aan de woorden "en meditatiecentrum" in de nadere bestemmingsomschrijving van het bedrijf met code B 29.

De bestemming "Bedrijven" met code B 30, zoals rood gearceerd op de plankaart, alsmede artikel 19, lid 1, van de planvoorschriften voorzover betrekking hebbend op code B 30
Een en ander is voorbesproken tijdens het periodiek overleg tussen Inspectie VROM, provincie en gemeente. De gemeente verzoekt om dit onderdeel van het bestemmingsplan alsnog goed te keuren, omdat de voorgestelde regeling feitelijk alleen het planologisch vastleggen van gebruik van een bestaand voormalig agrarisch bedrijf betreft, waarbij gezien de aard van de activiteiten geen gevolgen voor de omgeving aanwezig zijn. Aan het bedrijf worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden.

Reactie
Onder verwijzing naar hetgeen hiervoor onder PLANBEOORDELING werd opgemerkt kunnen wij vooralsnog niet instemmen met de voorgestelde ontwikkeling. Het betreft nieuwvestiging van een niet-agrarische activiteit, die naar onze mening thuishoort op een industrieterrein.
Bovendien zou het beleid aangaande hergebruik worden ondergraven indien per opstal van een voormalig agrarisch gebouwencomplex steeds een (andere) hergebruiksfunctie zou worden gezocht. Dit klemt te meer aangezien blijkens nadere informatie van de gemeente het plan niet alleen voorziet in hergebruik van een deel van de opstallen van het voormalig bouwperceel aan de Hertelerweg 6 ten behoeve van een grondverzetbedrijf, maar dat de bebouwing ten behoeve van het onderhavige bedrijf tevens aanzienlijk mag worden uitgebreid. Gelet op het voorgaande zien wij vooralsnog geen aanleiding om in te stemmen met de voorgestelde bestemmingsplanregeling. Ook in het toekomstig provinciaal ruimtelijke beleid zien wij voorshands geen aanknopingspunten om hiermee in te stemmen.
Hier komt nog bij dat uit de nadere informatie van de gemeente volgt dat de opstallen van het voormalige agrarische bedrijf aan de Hertelerweg 6, aan verschillende eigenaren zijn verkocht. Wij vragen ons dan ook af wat de feitelijke situatie is op het voormalige agrarische bouwperceel, wat de gewenste ontwikkelingen zijn en hoe de gemeente hier tegenover staat. Vast staat dat de agrarische bestemming die in het onderhavige plan is opgenomen voor de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, voorzover deze niet tot grondverzetbedrijf is bestemd, in ieder geval geen realistische weergave van de feitelijke situatie vormt.
Wij overwegen in dit verband dan ook om goedkeuring te onthouden aan het perceel dat op de plankaart bij de onderhavige herziening is aangeduid met "nummer aanduiding herzieningen" 24, zoals rood gearceerd op de plankaart.
Ten einde de aanvaardbaarheid van de ontwikkelingen ter plaatse van het voormalige agrarische bouwperceel te beoordelen, verzoeken wij u om in het kader van het opstellen van een bestemmingsplan ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) de situatie van het gehele voormalige agrarische bouwperceel aan de Hertelerweg 6 in beeld te brengen en vervolgens het voormalige bouwperceel als geheel te voorzien van één óf meer passende bestemming. Naar ons oordeel dient in ieder geval niet per opstal een andere functie te worden toegekend, dienen mogelijkheden voor sloop van overtollige bebouwing in beeld te worden gebracht en dient er rekening te worden gehouden met de gevolgen van het toestaan van activiteiten voor het woon- en leefklimaat op het voormalige perceel en in de omgeving.

Verder geven wij u in overweging om de activiteiten van het onderhavige bedrijf nauwkeuriger in beeld te brengen. Betreft het grondverzetactiviteiten of is er uitsluitend sprake van loonwerk of machineverhuur? Alsdan kan pas een oordeel worden gevormd omtrent de aanvaardbaarheid van niet-agrarische activiteiten op het onderhavige perceel.

De uitbreiding van het horecabedrijf met code H 3, zoals rood gearceerd op de plankaart
De gemeente geeft in de reactie aan dat de gebruiker/eigenaar er van op de hoogte is dat het betrokken perceel is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. De gemeente geeft aan in te kunnen stemmen met een andere soort verharding dan halfverharding voor het parkeerterrein, wanneer deze andere soort verharding nodig is in het kader van de ontheffing van de Provinciale Milieuverordening.

Reactie
In een nadere reactie van 12 januari 2005 heeft het gemeentebestuur aangegeven dat het horecabedrijf niet milieuvergunningplichtig is, maar valt onder het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer. Het nog aan te leggen parkeerterrein is nog niet opgenomen in de huidige melding van het bedrijf. Voordat het terrein kan worden aangelegd dient de initiatiefnemer een melding te doen bij de gemeente. Het gemeentebestuur geeft in de nadere reactie aan dat zij in verband met de melding via het zorgplichtvoorschrift aanvullende maatregelen zal stellen ter bescherming van het grondwater, tenzij uit de melding blijkt dat deze maatregelen reeds getroffen zijn. Verder geeft het gemeentebestuur nog aan dat de eigenaar/gebruiker op de hoogte is van de eisen in verband met de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied en dat deze voornemens is om in overleg met de gemeente en de provincie te voldoen aan de geëiste bodembescherming.

Op basis van het voorgaande zijn wij van oordeel dat de belangen ter bescherming van het grondwater voldoende gewaarborgd zijn. Wij hebben bij deze overweging in ogenschouw genomen dat thans bezoekers van het horecabedrijf hun voertuigen langs de weg parkeren. Dit is niet alleen nadelig in verband met de grondwaterbescherming, maar ook in verband met de verkeersveiligheid. De aanleg van een parkeervoorziening met maatregelen in verband met de grondwaterbescherming betekent derhalve een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Aangezien uit ruimtelijk oogpunt ook overigens geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling, zien wij af van onthouding van goedkeuring aan de uitbreiding van het horecabedrijf H 3 in verband met de aanleg van een parkeerplaats.

Het perceel op de plankaart aangeduid met nummerherziening 15, zoals rood gearceerd op de plankaart (politiehondenoefenterrein)
Op het betreffende perceel blijft de bestemming "bosgebied met natuurwaarden" gehandhaafd. Het gemeentebestuur geeft aan dat bij de uitvoering van de bouwplannen van het huidige onderkomen van het politiehondenoefenterrein compensatie zal plaatsvinden overeenkomstig de provinciale "Richtlijn compensatie bos en natuur". Ter verduidelijking geeft het gemeentebestuur in een brief van 12 januari 2005 aan dat de compensatie zal worden gebaseerd op het bos wat daadwerkelijk gebruikt wordt door de vereniging en niet alleen voor het deel wat bebouwd wordt. Verwerking van de compensatie zal plaatsvinden in de komende bestemmingsplanprocedure in verband met het reconstructieplan.

Reactie
Gelet op de reactie van het gemeentebestuur achten wij naleving van het provinciale beleid inzake bos- en natuurcompensatie voldoende gewaarborgd. Wij zien dan ook geen aanleiding goedkeuring te onthouden aan het onderhavige planonderdeel.

provincie
GELDERLAND

BESLISSING

Wij hebben, gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende,

1 goedkeuring onthouden aan:
- artikel 19, lid 5;
- artikel 19, lid 9;
- artikel 31, lid 1, de maten "5,6 m +NAP", "7,0 m +NAP" en "8,3 m +NAP";
- de woorden "- en grondverzetbedrijf en agrarisch" in de nadere bestemmingsomschrijving van het bedrijf met code B 3;
- de woorden "en meditatiecentrum" in de nadere bestemmingsomschrijving van het bedrijf met code B 29;
- het perceel dat op de plankaart is aangeduid met "nummer aanduiding herzieningen" 24, zoals rood gearceerd op de plankaart (Hertelerweg 6).

2 het bestemmingsplan voor het overige goedgekeurd.

Gedeputeerde Staten van Gelderland

wnd. Commissaris van de Koningin

secretaris

bijlagen

coll. MS/j
code: RO_20684.doc / EZ

Artikel 39 **Slotbepaling**
Het plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan Buitengebied 2000.

TOEGEVOEGD ARTIKEL

1. Voor de toepassing van het bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2003 wordt in artikel 37 (Overgangsrechtelijke bepalingen) van het bestemmingsplan Buitengebied onder "het plan" bedoeld: het bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2003.

2. Het plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002.

Aldus vastgesteld door de Raad van de gemeente Doetinchem in zijn openbare vergadering van 24 juni 2004

de griffier, de voorzitter,

GOEDKEURING ONTHOUDEN aan:
- artikel 19, lid 5;
- artikel 19, lid 9;
- artikel 31, lid 1, de maten "5,6 m +NAP", "7,0 m +NAP" en "8,3 m +NAP";
- de woorden "- en grondverzetbedrijf en agrarisch" in de nadere bestemmingsomschrijving van het bedrijf met code B 3;
- de woorden "en meditatiecentrum" in de nadere bestemmingsomschrijving van het bedrijf met code B 29;
- het perceel dat op de plankaart is aangeduid met "nummer aanduiding herzieningen" 24, zoals rood gearceerd op de plankaart (Hertelerweg 6).

OVERIGENS GOEDGEKEURD op grond van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bij besluit van 18 januari 2005 - nr. RE2004.62745.

Gedeputeerde Staten van Gelderland,

wnd. Commissaris van de Koningin secretaris

PROVINCIEBESTUUR VAN GELDERLAND