

Griffiersnummer:	B49
Onderwerp:	gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied 2013 Ubbergen
Datum B&W-vergadering:	12 mei 2015
Datum raadsvergadering:	25 juni 2015
Datum carrousel:	nvt
Portefeuillehouder:	M.A. Barber-Hendriks
Ambtenaar:	M.H.A. Merkus
e-mailadres:	M.Merkus@groesbeek.nl
Zaaknummer:	Z-14-09402
Documentnummer:	VB/Raad/15/00098

Aan de gemeenteraad,

## Voorstel

1. Het besluit van 21 november 2013 van de raad van de voormalige gemeente Ubbergen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 te wijzigen.

### 1. Inleiding

De gemeenteraad van Ubbergen heeft op 21 november 2013 het bestemmingsplan Buitengebied 2013 vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gehele grondgebied van de voormalige gemeente Ubbergen, minus de kernen en de stuwwal.

Tegen de vaststelling werden 9 beroepen ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een beroep is niet-ontvankelijk verklaard. De resterende 8 beroepen zijn op 2 februari jl. op een zitting van de Afdeling behandeld. De Afdeling heeft op 8 april jl. uitspraak gedaan. De meeste beroepen (6 stuks) zijn ongegrond verklaard.

Voor 2 beroepen heeft de Afdeling de zogenaamde bestuurlijke lus toegepast. De Afdeling heeft voor deze onderdelen geoordeeld dat het raadsbesluit niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. De Afdeling draagt daarom de gemeenteraad op binnen een termijn van 16 weken de gebreken te herstellen door alsnog een draagkrachtige motivering voor deze onderdelen van het besluit te geven, danwel het besluit voor deze onderdelen te wijzigen.

### 2. Beoogd effect

Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 Ubbergen voor de percelen Duffeltdijk 7 en Erlecomsedam 30.

### 3. Argumenten

#### 1.1 Theetuin en Bed en Breakfast op perceel Duffeltdijk 7

De eerste heroverweging die moet plaats vinden betreft het verzoek van de familie Sandgren-Daamen om in dit bestemmingsplan de exploitatie van een theetuin/theeschenkerij van 100 m<sup>2</sup> en een bed & breakfast van 70 m<sup>2</sup> op hun woonperceel Duffeltdijk 7 te Kekerdom mogelijk te maken. Het plan is destijds goed ontvangen door het gemeentebestuur van Ubbergen, alhoewel

toen het exacte aantal m<sup>2</sup> voor de beide onderdelen nog niet bekend was. Het plan past niet in het vastgestelde bestemmingsplan, omdat maar maximaal 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning voor een beroep- of bedrijfsactiviteit mag worden gebruikt. Daarnaast mag maximaal 100 m<sup>2</sup> van het onbebouwde deel van het bouwperceel voor de beroeps- of bedrijfsactiviteit worden gebruikt. De Afdeling vindt dat het op de weg van de gemeenteraad lag om zich beter te informeren over het plan. Verder merkt de Afdeling op dat het niet ongebruikelijk is in dergelijke bepalingen 70 m<sup>2</sup> toe te staan.

Op het woonperceel Duffeldijk 7 is een woning met een vrijstaande schuur aanwezig. De schuur heeft een oppervlakte van ongeveer 130 m<sup>2</sup>. De familie Sandgren-Daamen wil de bed&breakfast en het binnengedeelte van de theetuin/theeschenkerij onderbrengen in deze schuur. Op het woonperceel wordt in een parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voorzien. Het perceel is door de aanwezige beplantingen voldoende landschappelijk ingepast. Daarom wordt voorgesteld om het plan van de familie Sandgren-Daamen alsnog te verwerken in het bestemmingsplan Buitengebied 2013. Voor het gebruik van de bebouwing voor de bed&breakfast en de theetuin/theeschenkerij kan worden aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek. Daarin is geregeld dat op woonpercelen een bed&breakfast van maximaal 70 m<sup>2</sup> en daarnaast een beroeps- of bedrijfsactiviteit van maximaal 50 m<sup>2</sup> mag worden uitgeoefend. Het onbebouwde deel van het woonperceel mag daarvoor volgens de Groesbeekse regels echter niet worden gebruikt. Voorgesteld wordt om hier wel in te stemmen met 100 m<sup>2</sup> buitenruimte voor de theetuin/theeschenkerij, omdat dat volgens de Ubberkse regels in principe wel mag en omdat het gemeentebestuur van Ubbergen het totale plan destijds goed ontvangen heeft. Van een theetuin in het onbebouwde deel van het erf valt hier weinig negatieve uitstraling te verwachten. Ook door de cumulatie van 120 m<sup>2</sup> binnen en 100 m<sup>2</sup> buiten behoudt het geheel zijn kleinschaligheid, passend bij de woonfunctie en het gebied.

### *1.2 Perceel Erlecomsedam 30 vervalt archeologische dubbelbestemming*

De tweede heroverweging die moet plaats vinden betreft het bezwaar van de familie Lubbers tegen de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 4" op haar gronden aan de Erlecomsedam 30 te Ooij. Op grond van de archeologische waarden- en verwachtingskaart is aan deze gronden deze dubbelbestemming toegekend. Het gaat om de laagste archeologische verwachtingswaarde. De familie Lubbers heeft met stukken aannemelijk gemaakt dat hier in het verleden op grote schaal kleiwinning heeft plaats gevonden en tot grote diepte puin is gestort. De Afdeling vindt daarom dat de gemeenteraad onvoldoende heeft nagegaan welk nut archeologisch onderzoek hier nog heeft. Nu volgens de Afdeling niet is uitgesloten dat de bodem in verregaande mate is geroerd, is een beroep op de archeologische waarden- en verwachtingskaart alleen onvoldoende.

De vraag is daarom of gemeente de toegekende dubbelbestemming nog op andere wijze dan met de archeologische waarden- en verwachtingskaart kan onderbouwen. Daarvoor zal nader archeologisch onderzoek verricht moeten worden.

De meest praktische oplossing is echter het laten vervallen van de archeologische dubbelbestemming op de betreffende gronden. Het grootste deel van deze gronden heeft een agrarische bestemming, zonder agrarisch bouwvlak. De verwachting is daarom dat er geen bouw- of andere werkzaamheden zullen plaats vinden die de diepere lagen (onder de al verstoorde lagen) kunnen verstoren. Vanuit archeologisch oogpunt is het daarom niet bezwaarlijk de archeologische dubbelbestemming in dit geval te laten vervallen.

#### **4. Kanttekening**

Geen.

#### **5. Financiële onderbouwing**

De kosten van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan kunnen worden gedekt uit de begrotingspost advieskosten bestemmingsplannen/projecten.

#### **6. Communicatie**

Met de familie Sandgren-Daamen is overleg geweest. Zij heeft aangegeven dat zij met de voorgestelde maatvoering voorlopig uit de voeten kan. Het raadsbesluit dient aan de Afdeling bestuursrechtspraak en aan de families Sandgren-Daamen en Lubbers te worden medegedeeld.

#### **7. Aanpak/uitvoering**

Bekendmaking van het raadsbesluit op de gebruikelijke wijze en mededeling aan de instanties.

Burgemeester en wethouders van Gemeente Groesbeek

De secretaris,  
J.W. Looijen

De burgemeester,  
H.W.C.G. Keerweer

#### **Bijlagen digitaal ter inzage**

- Uitspraak Raad van State

# Raadsbesluit

De raad van de gemeente Groesbeek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Groesbeek van 12 mei 2015;

overwegende dat het besluit van 21 november 2013 blijft voor het overige in stand kan blijven;

dat het aldus vast te stellen bestemmingsplan is vervat in het bestand NL.IMRO.0282.BpBu2013-GVS2.gml met bijbehorende bestanden.

## **b e s l u i t :**

het besluit van 21 november 2013 van de raad van de voormalige gemeente Ubbergen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 als volgt te wijzigen:

1. de antwoorden in de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" ten aanzien van de zienswijzen van S. Sandgren-Daamen en S. Sandgren (nummer 021) en H.E. Lubbers (nummer 023a) worden vervangen door de overwegingen die in het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Groesbeek onder de kop "Argumenten" zijn opgenomen.
2. In artikel 21 van de regels wordt vastgelegd dat op het adres Duffeltdijk 7 een bed&breakfast van maximaal 70 m<sup>2</sup> in de bestaande bebouwing en een theetuin/theeschenkerij, waarvan maximaal 50m<sup>2</sup> in de bestaande bebouwing en maximaal 100 m<sup>2</sup> op het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel, zijn toegestaan; op de verbeelding wordt daartoe een aanduiding voor het bestemmingsvlak Wonen op het adres Duffeltdijk 7 opgenomen.
3. Op de verbeelding wordt voor het perceel Erlecomsedam 30 de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 4" geschrapt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Groesbeek op 25 juni 2015.

De raadsgriffier,

De voorzitter,



J.A.M. van Workum



H.W.C.G. Keerweer

Uitspraak 201400041/1/R2

Datum van uitspraak: woensdag 8 april 2015

Tegen: de raad van de gemeente Ubbergen

Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Gelderland

201400041/1/R2.

Datum uitspraak: 8 april 2015

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak onderscheidenlijk tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) in geding tussen:

1. wijlen [appellant sub 1A], laatstelijk wonend te Ooij, gemeente Groesbeek, thans zijn rechtsopvolgster [appellante sub 1B],
2. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] (hierna: tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 2]), beiden wonend te Ooij, gemeente Groesbeek,
3. [appellant sub 3], wonend te Rotterdam,
4. [appellant sub 4], wonend te Ooij, gemeente Groesbeek,
5. [appellante sub 5], wonend te Leuth, gemeente Groesbeek,
6. [appellante sub 6], gevestigd te Zaltbommel,
7. [appellant sub 7A] en [appellante sub 7B] (hierna: tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 7]), beiden wonend te Kekerdom, gemeente Groesbeek,
8. [appellant sub 8], wonend te Berg en Dal, gemeente Groesbeek,

en

de raad van de gemeente Ubbergen, thans gemeente Groesbeek,  
verweerder.

#### Procesverloop

Bij besluit van 21 november 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1A], [appellant sub 3], [appellant sub 2], [appellant sub 4], [appellante sub 5], [appellante sub 6], [appellant sub 7] en [appellant sub 8] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Er zijn nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 2 februari 2015, waar, [appellant sub 2], in persoon en bijgestaan door mr. P.H.M. Essink, [appellant sub 4], in persoon en bijgestaan door mr. A.N. Jansse, [appellante sub 5], in persoon en bijgestaan door [gemachtigde], [appellante sub 6], vertegenwoordigd door ing. E. Koning, gemachtigde, [appellant sub 8], in persoon, en de raad vertegenwoordigd door mr. M.H.A. Merkus en H.M. Schot, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Bij brief van 21 februari 2015 heeft [appellante sub 1B], echtgenote, laten weten dat [appellant sub 1A] is overleden en dat zij het beroep wil voortzetten.

#### Overwegingen

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

2. Bij de vaststelling van een plan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

3. Het plan heeft betrekking op een deel van het buitengebied van de gemeente Ubbergen, thans Groesbeek en is overwegend conserverend van aard.

Beroepen van [appellante sub 1B] en [appellant sub 3]

4. [appellant sub 3] kan zich niet verenigen met het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschap 2" betreffende de gronden aan de Spruitenkamp, kadastraal bekend gemeente Ooij F 442 (hierna: het perceel aan de Spruitenkamp). Hij wenst dat een woonbestemming aan de gronden wordt toegekend. Hij betoogt dat een woonbestemming passend is in de omgeving en dat daarmee de ruimtelijke kwaliteit kan worden behouden. Voorts voert hij aan dat de schuur die zich op het perceel aan de Spruitenkamp bevindt alleen voor opslag wordt gebruikt en niet overeenkomstig de bestemming ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Ten slotte betoogt [appellant sub 3] dat de schuur op grond van functieveranderingsbeleid in een woning kan worden omgezet.

5. [appellante sub 1B] en [appellant sub 3] kunnen zich niet verenigen met de aanduiding "relatie" die zich bevindt tussen het agrarisch bouwvlak [locatie 1] en het agrarisch bouwvlak op het perceel aan de Spruitenkamp. Zij voeren aan dat deze aanduiding dient te vervallen omdat het perceel aan de Spruitenkamp geen deel uitmaakt van het agrarisch bedrijf aan [locatie 1]. Bovendien staat de aanduiding in de weg aan de verkoop van het agrarisch bedrijf.

6. De raad wil niet meewerken aan het toekennen van de nieuwe woonbestemming omdat dit niet in overeenstemming is met het gemeentelijke beleidsuitgangspunt inzake het toekennen van woonbestemmingen in het buitengebied. Hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd geeft geen aanleiding om van dit beleidsuitgangspunt af te wijken. Omdat geen sprake is van het beëindigen van het agrarisch bedrijf dat van oudsher was gesitueerd aan de Spruitenkamp en na verplaatsing thans is gesitueerd aan de [locatie 1], kan reeds daarom geen beroep worden gedaan op het functieveranderingsbeleid. Het perceel kan overeenkomstig de toegekende bestemming worden gebruikt omdat ook agrarisch gebruik mogelijk is gemaakt, aldus de raad.

7. De raad wenst de bestreden aanduiding "relatie" niet te laten vervallen omdat het zonder die aanduiding mogelijk is om op de gronden aan de Spruitenkamp een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen hetgeen planologisch niet gewenst is.

8. Aan de gronden ter plaatse van [locatie 1] en het perceel Spruitenkamp is de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschap 2" met de nadere aanduiding 'natuur' toegekend. Op beide percelen is een agrarisch bouwvlak gesitueerd die met een aanduiding "relatie" op de verbeelding met elkaar zijn verbonden.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder a en b, van de planregels zijn de voor "Agrarisch met waarden-Landschap 2" aangewezen gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en agrarisch gebruik.

Artikel 1, onder 2.9, van de planregels, bepaalt het volgende:

Daar waar twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

9. Binnen het agrarisch bouwvlak op het perceel aan de Spruitenkamp is een schuur aanwezig. Deze schuur hoort van oudsher bij het agrarisch bedrijf van wijlen [appellant sub 1A] waarvan alle gebouwen aanvankelijk aan de Spruitenkamp stonden. In het bestemmingsplan "Buitengebied 1975" is voor het agrarisch bedrijf een bouwperceel opgenomen aan de [locatie 1] in verband met de toekomstige verplaatsing van de bedrijfsgebouwen. Het hoofdgebouw van het agrarische bedrijf aan de Spruitenkamp is toen afgesplitst en behoort niet meer tot het perceel aan de Spruitenkamp. In 1984 zijn de nieuwe bedrijfsgebouwen aan de [locatie 1] gerealiseerd. In het voorgaande bestemmingsplan "Buitengebied 2003" is de schuur positief bestemd en is aan de gronden ter plaatse van de schuur een agrarisch bouwperceel toegekend dat is gekoppeld aan de betreffende gronden [locatie 1].

10. Ten aanzien van het beroep dat betrekking heeft op de toegekende agrarische bestemming overweegt de Afdeling het volgende.

10.1. De raad hanteert als beleidsuitgangspunt dat in het buitengebied uitsluitend aan bestaande legale woningen met bijbehorende erven de bestemming "Wonen" wordt toegekend en dat nieuwe woningen of de uitbreiding van de bestaande bestemmingsvlakken met een woonbestemming in het



buitengebied niet mogelijk worden gemaakt. Daarbij heeft de planologische situatie zoals die in 2003 was en die is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2003" als uitgangspunt gediend. De raad wil voorkomen dat verdere verstening van het buitengebied plaatsvindt en dat de druk op het buitengebied door niet aan het buitengebied gebonden functies zoals wonen toeneemt. De Afdeling acht dit beleidsuitgangspunt niet onredelijk. Vast staat dat op het perceel aan de Spruitenkamp geen woning was gesitueerd. Het mogelijk maken van een woning op dit perceel zou derhalve in strijd zijn met dit beleidsuitgangspunt. In hetgeen [appellant sub 3] heeft gesteld, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad in dit geval niet in redelijkheid aan zijn beleidsuitgangspunt heeft kunnen vasthouden. Daarbij neemt de Afdeling het volgende in aanmerking.

10.2. Niet is gebleken dat het perceel niet overeenkomstig de toegekende bestemming kan worden gebruikt. Ingevolge artikel 4, lid 4.1, aanhef en onder b, van de planregels is onder meer agrarisch gebruik van de gronden mogelijk gemaakt. Ter zitting heeft de raad aangegeven dat op grond van deze planregel het gebruik van de schuur voor bepaalde vormen van opslag mogelijk is. De Afdeling acht dit uitgangspunt juist. Het betoog faalt.

10.3. De raad heeft gesteld dat nu geen sprake is van het beëindigen van het agrarisch bedrijf dat van oudsher was gesitueerd aan de Spruitenkamp en thans is verplaatst naar de [locatie 1], reeds daarom geen beroep kan worden gedaan op het functieveranderingsbeleid ten aanzien van de schuur. Spruitenkamp heeft dit niet gemotiveerd bestreden. Het betoog faalt.

11. Ten aanzien van het beroep dat betrekking heeft op de aanduiding "relatie" overweegt de Afdeling het volgende.

11.1. Gelet op de voorgeschiedenis van de gekoppelde percelen en het conserverende karakter van het plan heeft de raad in redelijkheid kunnen besluiten om de aanduiding "relatie" op te nemen zodat nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf niet mogelijk is. Het betoog faalt.

12. De beroepen van [appellante sub 1B] en [appellant sub 3] zijn ongegrond.

Beroep [appellante sub 5]

13. [appellante sub 5] kan zich niet verenigen met het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschap 2" met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-veldschuur" betreffende zijn gronden aan de [locatie 2] te Leuth. Op een groot deel van dit perceel rust al een woonbestemming en hij wenst die bestemming op het gehele perceel. Hij wil de op het agrarische

perceel gesitueerde schuur als bijgebouw bij de bestaande woning gaan gebruiken. Hij betoogt dat een woonbestemming op het gehele perceel in overeenstemming is met verkregen rechten en feitelijk gebruik voor wonen sinds 1981 en verwijst in dat verband naar een bouwvergunning. Hij stelt dat de woonbestemming niet leidt tot verstening van het buitengebied omdat de schuur er al staat. De schuur wordt niet en zal ook niet voor agrarische doeleinden worden gebruikt en kan derhalve niet overeenkomstig die bestemming worden gebruikt. De agrarische bestemming is niet passend in de omgeving. Voorts betoogt [appellante sub 5] dat door het toekennen van één bestemming voor het gehele perceel een functionele, optische en historische eenheid als boerenerf ontstaat terwijl functionele opsplitsing van het perceel leidt tot aantasting van het landschap en tot verwaarlozing. Ten slotte doet [appellante sub 5] een beroep op het gelijkheidsbeginsel en wijst op de percelen aan de Botsestraat 11 en 16 te Leuth.

14. De raad wil niet meewerken aan de uitbreiding van de woonbestemming omdat dit niet in overeenstemming is met het gemeentelijke beleidsuitgangspunt inzake het toekennen van woonbestemmingen in het buitengebied. Hetgeen [appellante sub 5] heeft aangevoerd, geeft geen aanleiding om van dit beleidsuitgangspunt af te wijken, aldus de raad.

15. Aan de in geding zijnde gronden ter plaatse van de [locatie 2] te Leuth is de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschap 2" met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-veldschuur" toegekend.

Ingevolge artikel 4, lid 4.2.3, van de planregels zijn gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", met dien verstande dat buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-veldschuur" een veldschuur mag word gehandhaafd en ter plaatse herbouwd, waarbij de bestaande bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt.

16. Uit de stukken is gebleken dat in het verleden op de gronden aan de [locatie 2] te Leuth een agrarisch bedrijf met boerderij was gesitueerd. In het voorgaande bestemmingsplan "Buitengebied 2003" is aan de voormalige boerderij die was verbouwd tot woning met erf zoals vastgesteld aan de hand van onder meer luchtfoto's een woonbestemming toegekend. Het resterende deel van het voormalige agrarische perceel dat wordt gebruikt ten behoeve van een fruitboomgaard heeft een agrarische bestemming behouden. Ter plaatse van de veldschuur die zich op dit perceel bevindt is de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-veldschuur" toegekend.

16.1. De Afdeling stelt vast dat op 29 september 1981 een bouwvergunning is verleend voor het verbouwen van de boerderij [locatie 2] tot burgerwoning. Naar het oordeel van de Afdeling is evenwel met deze vergunning niet het recht verkregen om het gehele perceel - ook de thans in

geding zijnde gronden rond de schuur - te gebruiken ten behoeve van woondoeleinden. Het betoog faalt.

16.2. Het uitbreiden van de woonbestemming zou in strijd zijn met het beleidsuitgangspunt van de raad zoals weergegeven in overweging 10.1. Het betoog dat de uitbreiding van de woonbestemming niet leidt tot verstening van het buitengebied omdat de schuur er al staat slaagt niet omdat de raad ook wil voorkomen dat verdere verstening van het buitengebied plaatsvindt. Een woonbestemming maakt een toename van bebouwing mogelijk. Tevens wil de raad voorkomen dat niet aan het buitengebied gebonden functies als wonen toenemen. In hetgeen [appellante sub 5] heeft gesteld ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad in dit geval niet in redelijkheid aan zijn beleidsuitgangspunt heeft kunnen vasthouden. Daarbij neemt de Afdeling het volgende in aanmerking.

16.3. Ten aanzien van de door [appellante sub 5] gemaakte vergelijking met de gevallen Botsestraat 11 en 16 te Leuth overweegt de Afdeling dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie omdat dit gevallen betreft waar al in het bestemmingsplan "Buitengebied 2003" aan de hand van de toentertijd vastgestelde situatie een woonbestemming is toegekend aan het gehele voormalige agrarische perceel. In hetgeen [appellante sub 5] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellante sub 5] genoemde gevallen niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie. Het betoog faalt.

16.4. Niet is gebleken dat het perceel - dat in gebruik is als fruitboomgaard - niet overeenkomstig de toegekende bestemming kan worden gebruikt. Ingevolge artikel 4, lid 4.1.1, aanhef en onder b, van de planregels is tevens agrarisch gebruik van de gronden mogelijk gemaakt. Ter zitting heeft de raad aangegeven dat op grond van deze planregel het gebruik van de schuur voor bepaalde vormen van opslag mogelijk is. De Afdeling acht dit uitgangspunt juist. Het betoog faalt.

16.5. Het betoog dat de agrarische bestemming niet passend is in het buitengebied met overwegend agrarische percelen faalt evenzeer. Tevens is niet aannemelijk gemaakt dat het toekennen van twee bestemmingen aan het perceel leidt tot aantasting van het landschap. Het betoog faalt.

17. Het beroep van [appellante sub 5] is ongegrond.

Beroep [appellant sub 2]

18. [appellant sub 2] kan zich niet verenigen met het plandeel met de bestemming "Wonen-4" en de aanduiding "wonen uitgesloten" ter plaatse van een voormalige paardenstal en met het plandeel met de bestemming "Groen-Landelijk groen" en de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-2" ter plaatse van een bunker, die zich beide bevinden op de gronden aan de Vlietberg 6, omdat het plan ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid om in de stal en bunker woningen te realiseren. Het argument van het tegengaan van verdere versterking gaat volgens [appellant sub 2] niet op omdat het gaat om bestaande bebouwing, er op het terrein De Vlietberg in het verleden al op grote schaal ontsteking heeft plaatsgevonden en recent uitbreiding van andere gebouwen op de Vlietberg is toegestaan. [appellant sub 2] betoogt dat het niet toekennen van een woonbestemming in strijd is met de gedragslijn van de gemeente Ubbergen, thans Groesbeek, op het terrein De Vlietberg en dat gelet hierop is gehandeld in strijd met het vertrouwensbeginsel. Tevens betoogt [appellant sub 2] dat in strijd met het gelijkheidsbeginsel is gehandeld omdat in vergelijkbare gevallen aan de Vlietberg nummers 6A, 3B en 27 wel een woonbestemming is toegekend. Tevens wijst hij op het geval van buurman [naam] waar een boerderij is herbouwd.

19. De raad wil niet meewerken aan de wens van [appellant sub 2] omdat dit niet in overeenstemming is met het gemeentelijke (beleids)uitgangspunt inzake het toekennen van woonbestemmingen in het buitengebied waarvan De Vlietberg deel uitmaakt. Hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd geeft geen aanleiding om van dit beleidsuitgangspunt af te wijken, aldus de raad.

20. Aan de gronden ter plaatse van de stal is de bestemming "Wonen-4" met de aanduiding "wonen uitgesloten" toegekend. Aan de gronden ter plaatse van de bunker is de bestemming "Groen-Landelijk groen" met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-2" toegekend.

Ingevolge artikel 9, lid 9.1.1, aanhef en onder h, van de planregels zijn de voor "Groen-Landelijk groen" aangewezen gronden bestemd voor uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-2" de instandhouding van een bunker ten behoeve van de opslag van goederen.

Ingevolge artikel 22, lid 22.1.2., onder a, onder 3, geldt voor het aantal woningen dat ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten" geen woning dan wel hoofdgebouw is toegestaan.

21. Uit de stukken is gebleken dat op het terrein De Vlietberg waar de stal en bunker zijn gesitueerd in het verleden een steenfabriek was gevestigd. Het gebied is gelegen in de uiterwaarden van de rivier de Waal. Na de opheffing van de fabriek zijn de bedrijfsgebouwen in gebruik genomen door een steenzagerij en een houtzagerij. In 2006 zijn de toen nog bestaande bedrijven verplaatst naar een ander bedrijventerrein. Het grootste deel van de bedrijfsbebouwing op het binnenterrein van De Vlietberg is verwijderd en het binnenterrein is bestemd voor "Natuur". In het voorgaande

bestemmingsplan "Buitengebied 2003" zijn uitsluitend de op dat moment bestaande bebouwing en het bestaande gebruik vastgelegd. De toenmalige woningen op het terrein De Vlietberg zijn destijds van een woonbestemming voorzien. Dit is overgenomen in het plan.

22. In het voorgaande bestemmingsplan "Buitengebied 2003" was aan de bunker en stal geen woonbestemming toegekend. Het mogelijk maken van woningen in de stal en bunker op het perceel zou derhalve in strijd zijn met het in overweging 10.1 opgenomen beleidsuitgangspunt. Het betoog dat de woonbestemming niet leidt tot verstening van het buitengebied omdat de bunker en stal er al staan gaat niet op omdat de raad ook wil voorkomen dat verdere verstening van het buitengebied plaatsvindt. Een woonbestemming kan immers een toename van bebouwing mogelijk maken. Ook wil de raad voorkomen dat niet aan het buitengebied gebonden functies toenemen. In hetgeen [appellant sub 2] heeft gesteld ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad in dit geval niet in redelijkheid aan zijn beleidsuitgangspunt heeft kunnen vasthouden. Daarbij neemt de Afdeling het volgende in aanmerking.

22.1. Ten aanzien van de door [appellant sub 2] gemaakte vergelijking met andere gevallen wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie omdat het gaat om gevallen waar in 2003 al het gebruik ten behoeve van een woonfunctie was toegestaan. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellant sub 2] genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie. Het betoog faalt.

22.2. Over het betoog van [appellant sub 2] dat het vertrouwensbeginsel is geschonden, wordt overwogen dat hij niet aannemelijk heeft gemaakt dat door of namens de raad verwachtingen zijn gewekt dat het plan in een woonbestemming ter plaatse van de stal en bunker zou voorzien. Uit de planologische geschiedenis van De Vlietberg blijkt dat de raad sinds het verdwijnen van de steenfabriek en de nadien gevestigde bedrijven het beleid heeft gevoerd om te komen tot het saneren van overtollige bedrijfsbebouwing en dat met betrekking tot woonbestemmingen de planologische situatie zoals die was ontstaan in 2003 als uitgangspunt heeft gediend. De bunker en de stal werden in 2003 niet voor woondoeleinden gebruikt en daaraan is destijds geen woonbestemming toegekend. De raad heeft het plan op dit punt derhalve niet in strijd met het vertrouwensbeginsel vastgesteld. Het betoog faalt.

23. Het beroep van [appellant sub 2] is ongegrond.

Beroep van [appellante sub 6]

24. Ter zitting heeft [appellante sub 6] de beroepsgrond dat de bouwhoogten die zijn toegestaan op de gronden aan de [locatie 3] in strijd zijn met de Dienstenrichtlijn, ingetrokken.

25. Het beroep van [appellante sub 6] richt zich tegen de omvang en situering van het bouwvlak, de toegestane uitbreidingsmogelijkheden en de toegestane bouwhoogten op de gronden met de bestemming "Bedrijf" aan de [locatie 3]. Zij betoogt dat de toegestane uitbreidingsmogelijkheid van 10% leidt tot een onaanvaardbare beperking in de ontwikkelingsmogelijkheden voor de ter plaatse gevestigde steenfabriek. [appellante sub 6] betoogt dat het gemeentelijke- en provinciale ruimtelijke beleid geen grondslag bieden voor een uitbreiding van slechts 10%. Tevens betoogt [appellante sub 6] dat gelet op de omvang en situering van het bouwvlak dit niet op de gewenste locaties een uitbreidingsmogelijkheid biedt. [appellante sub 6] betoogt dat de toegekende bouwhoogten in strijd met de zorgvuldigheid en de rechtszekerheid tot stand zijn gekomen omdat vooraf niet deugdelijk is geïnventariseerd wat de hoogte is van de bebouwing op het bedrijventerrein en de gemeentelijke bouwdoSSIERS gebrekkig zijn. Het hoogste bouwwerk bedraagt 29 meter (de schoorsteen) terwijl het plan een maximale hoogte van 10 meter mogelijk maakt.

26. De raad stelt dat de planregeling voor het bedrijf van [appellante sub 6] passend en aanvaardbaar is en in overeenstemming met het bestendige beleid van de gemeente wat betreft uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven zonder functionele binding met het buitengebied.

27. Aan de betreffende gronden van [appellante sub 6] is de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-3" toegekend.

Ingevolge artikel 5, lid 5.1.1, van de planregels zijn de voor Bedrijf aangewezen gronden bestemd voor:

a. bedrijven;

b. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de directe omgeving, als opgenomen in Bijlage 2 Rijks- en gemeentelijke monumenten;

c. landschappelijke inpassing;

d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven en overeenkomstig de in 5.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

In artikel 5, lid 5.1.2, van de planregels is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in lid 5.1.1:

a. op de gronden met deze bestemming zijn ter plaatse van de onderstaande adressen of aanduiding, uitsluitend de bedrijven toegestaan die genoemd zijn in de navolgende Staat van niet-agrarische bedrijven en maximaal één bedrijf per bestemmingsvlak. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 3" een steenfabriek aan de [locatie 3] met een bebouwde oppervlakte van 18.764 m<sup>2</sup> en een bebouwde oppervlakte voor een bedrijfswoning van 154 m<sup>2</sup>.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2.2, van de planregels zijn indien en voorzover in een bestemmingsvlak een aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van die aanduiding "bouwvlak", alsmede direct aansluitend aan de aanduiding "bouwvlak" als de aanduiding "bouwvlak" geen ruimte meer biedt.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2.4, bedraagt de bebouwde oppervlakte niet meer dan de in de tabel in 5.1.2 onder a opgenomen bebouwde oppervlakte, vermeerderd met:

a. 20%, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup>;

b. 10% voor bedrijven waarvan de in de tabel opgenomen oppervlakte meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2.5, van de planregels bedraagt de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet meer dan 10 m.

Ingevolge artikel 5, lid 5.3.1, van de planregels kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.5 teneinde een grotere bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de grotere hoogte van het bedrijfsgebouw is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12,5 m;

c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en de waarden als beschreven in 5.1;

d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Ingevolge artikel 32, lid 32.1, geldt in die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht danwel de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

28. De raad hanteert als beleidsuitgangspunt dat bedrijven zonder functionele binding met het buitengebied thuis horen in een kern van de gemeente of op een bedrijventerrein. In beginsel dienen bedrijven dus uit het buitengebied geweerd te worden. Voor alle bestaande niet aan het buitengebied gebonden bedrijven wordt verplaatsing naar een meer geschikte locatie voorgestaan en voor bedrijven die hun bedrijfsvoering beëindigen wordt een geschiktere vorm van hergebruik nagestreefd waarbij sanering van overtollige gebouwen plaats dient te vinden. Alle (legaal) bestaande niet-agrarische bedrijven en agrarisch verwante bedrijven zullen positief bestemd worden en hun huidige functie zal worden vastgelegd, aldus de raad. Er wordt in beginsel uitgegaan van het huidige geldende bestemmingsvlak. Bij recht wordt voor alle bedrijven een uitbreiding mogelijk gemaakt van 20% van de bestaande toegestane bebouwde oppervlakte, met dien verstande dat in die gevallen de totale bebouwingsoppervlakte nooit meer dan 500 m<sup>2</sup> mag bedragen. Voor bedrijven met reeds een bestaande omvang van meer dan 500 m<sup>2</sup> - zoals hier het geval - geldt een uitbreiding bij recht van 10%.

28.1. Het toekennen van een ruimere uitbreiding aan [appellante sub 6] zou derhalve in strijd zijn met dit beleidsuitgangspunt. In hetgeen [appellante sub 6] heeft gesteld ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad in dit geval niet in redelijkheid aan zijn beleidsuitgangspunt heeft kunnen vasthouden. Niet is gebleken dat een uitbreidingsmogelijkheid van 10% - hetgeen 1876 m<sup>2</sup> bedraagt - leidt tot een onaanvaardbare beperking voor de bedrijfsvoering. Het ten tijde van het nemen van het bestreden besluit vigerende provinciale beleid is te vinden in de provinciale structuurvisie "Streekplan Gelderland 2005". Niet is gebleken dat de raad geen rekening heeft



gehouden met dit beleid. Ingevolge het genoemde provinciale beleid wordt uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied toegestaan met een maximum van 20% van het bebouwd oppervlak per planperiode tot maximaal 375 m<sup>2</sup> uitbreiding. Het bedrijfsperceel van [appellante sub 6] bedraagt 18.764 m<sup>2</sup> zodat op grond van het provinciaal beleid een uitbreiding van 20% niet mogelijk was. Dit beleid noopte de raad niet om een uitbreiding van 20% in het plan mogelijk te maken. .

29. Ten aanzien van de bouwhoogte die in het plan mogelijk wordt gemaakt heeft de raad het standpunt ingenomen dat een hoogte van maximaal 10 meter met een afwijkingmogelijkheid tot maximaal 12,5 meter aanvaardbaar is. Gelet op het omringende waardevolle landschap, de hoogte van de overwegend bestaande bouwhoogte in het buitengebied en de vangnetregeling uit artikel 32, lid 32.1, van de planregels waarin is geregeld dat voor onderdelen die hoger zijn de bestaande hoogte geldt mits die in het verleden legaal tot stand is gekomen, acht de Afdeling de planregels betreffende de bouwhoogten niet onredelijk. Het betoog faalt.

30. Ten aanzien van de situering van het bouwvlak en de daardoor geboden mogelijkheid tot uitbreiding overweegt de Afdeling het volgende. Ingevolge artikel 5, lid 5.2.2, van de planregels zijn indien en voorzover in een bestemmingsvlak een aanduiding "bouwvlak" is opgenomen, gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van die aanduiding "bouwvlak", alsmede direct aansluitend aan de aanduiding "bouwvlak" als de aanduiding "bouwvlak" geen ruimte meer biedt. Het bouwvlak scheidt ruimte voor de in het plan mogelijk gemaakte uitbreiding geconcentreerd rond de bestaande bedrijfsbebouwing.

31. Voor zover [appellante sub 6] heeft gewezen op mogelijk toekomstige bouwplannen, onder meer de uitbreiding van de zich naast de fabriek bevindende tunnel in lengterichting en hoge schoorstenen, die niet mogelijk zijn op grond van de planregels, overweegt de Afdeling het volgende. In het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende

concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. Niet is gebleken dat [appellante sub 6] daartoe tijdig een concreet en ook voldoende ruimtelijke onderbouwd initiatief onder de aandacht van de raad heeft gebracht. Het betoog faalt.

32. Het beroep van [appellante sub 6] is ongegrond.

Beroep [appellant sub 8]

33. Het beroep van [appellant sub 8] richt zich tegen de omvang van het agrarisch bouwvlak geprojecteerd op de gronden aan de [locatie 4]. [appellant sub 8] betoogt dat er ten onrechte geen uitbreidingsmogelijkheden zijn toegekend tot 1,5 ha zoals die wel waren opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Vergroting betekent geen verslechtering voor de natuur.

34. De raad stelt zich op het standpunt dat op grond van de resultaten van het plan-MER geen uitbreiding van het betreffende bouwvlak mogelijk is, met name vanwege niet bij voorbaat uit te sluiten significante effecten op het nabij gelegen Natura-2000 gebied. Daarom zijn uitsluitend de bestaande bedrijven in het plan opgenomen. Uitbreidingen dienen, aldus de raad, in afzonderlijke ruimtelijke procedures te worden geregeld, waarin alle belangen kunnen worden gewogen.

35. [appellant sub 8] exploiteert ter plaatse een intensieve veehouderij.

36. In het voorontwerpbestemmingsplan, dat vertrekpunt was van het plan-MER, was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de mogelijkheid bood het bouwvlak behorende bij veehouderijen tot 1,5 ha uit te breiden. Uit de effectenstudie die in het kader van de plan-MER is uitgevoerd is gebleken dat in geval wordt gekomen tot een uitbreiding tot 1,5 ha significante effecten op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet zijn uitgesloten. Daarom is de wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen en zijn uitsluitend de bestaande bedrijven in het plan opgenomen.

37. Gelet hierop en nu niet is gebleken dat [appellant sub 8] daartoe tijdig een concreet en ook voldoende ruimtelijke onderbouwd initiatief onder de aandacht van de raad heeft gebracht dat betrekking had op de uitbreiding van het bestaande bouwvlak heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat voor een mogelijke uitbreiding van een intensieve veehouderij een afzonderlijke ruimtelijke procedure dient te worden gevolgd. Het betoog faalt.

38. Het beroep van [appellant sub 8] is ongegrond.

Beroep [appellant sub 7]

39. Het beroep van [appellant sub 7] richt zich tegen het ontbreken van de mogelijkheid om een theetuin/theeschenkerij met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> in combinatie met een bed & breakfast met een oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> te exploiteren op het perceel [locatie 5] te Kekerdom. [appellant sub

7] betoogt dat in het plan ten onrechte geen rekening is gehouden met haar volledige plannen die goed zijn ontvangen door het gemeentebestuur.

40. De raad heeft bij de beoordeling van de zienswijzen overwogen dat een kleine theeschenkerij en overnachtingsplaatsen binnen de voorwaarden van het plan vallen. De raad heeft verder overwogen dat het plan zelf zich niet leent voor de beoordeling of in dit specifieke geval een omgevingsvergunning kan worden verleend.

41. Aan de betreffende gronden is de bestemming "Wonen" toegekend. Ingevolge artikel 21, lid 21.1.2, onder c, van de planregels is het op deze gronden mogelijk om verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteiten zoals een theetuin en bed & breakfast uit te oefenen na verlening van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.5.1. Ingevolge artikel 21, lid 21.5.1, van de planregels kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in lid 21.1.2 onder c, teneinde binnen een woning en/of daarbij behorende bouwwerken de uitoefening van een verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan. Hiervoor dient onder meer aan de volgende criteria te worden voldaan: a. maximaal 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken, mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en i. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag uitsluitend voor zover van belang onder de volgende voorwaarden worden gebruikt: 1. maximaal 100 m<sup>2</sup> van het onbebouwde erf mag worden gebruikt.

42. Het plan maakt de door [appellant sub 7] beoogde activiteit mogelijk maar niet in de omvang zoals [appellant sub 7] die wenst omdat de bed & breakfast die wordt ondergebracht in de woning maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen en geen 70 m<sup>2</sup>.

43. Indien en voor zover een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen voldoende concreet en onderbouwd is en tijdig bekend is gemaakt bij het gemeentebestuur, vergt de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb dat het gemeentebestuur beziet of hieraan medewerking kan worden verleend.

43.1. Het initiatief van [appellant sub 7] was voldoende concreet en ook tijdig kenbaar gemaakt bij het gemeentebestuur. [appellant sub 7] heeft als bijlage bij de zienswijze een ondernemersplan overgelegd. Daarin is aangegeven dat het plan betrekking heeft op het realiseren van een bed & breakfast met twee familiekamers met een theetuin. In het ondernemersplan waren de afmetingen van de twee familiekamers weliswaar niet opgenomen maar naar het oordeel van de Afdeling lag het in dit geval op de weg van de raad om daar gelet op de wel bekende gegevens naar te informeren

alvorens het plan vast te stellen. Tevens merkt de Afdeling op dat het niet ongebruikelijk is in dergelijke bepalingen 70 m<sup>2</sup> toe te staan.

43.2. In hetgeen [appellant sub 7] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dit ziet op de mogelijkheid om een bed & breakfast te exploiteren op het perceel [locatie 5] te Kekerdom zoals geregeld in artikel 21, lid 21.5.1, aanhef en onder a, van de planregels, niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

Beroep [appellant sub 4]

44. [appellant sub 4] betoogt dat aan haar gronden aan de [locatie 6] te Ooij ten onrechte de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4" is toegekend. Zij voert aan dat in haar gronden geen archeologische waarden zijn te verwachten omdat de gronden zijn afgegraven ten behoeve van kleiwinning en dat de kleiputten nadien zijn volgestort met puin dat afkomstig is van de sloop van een steenfabriek. Ook zijn de gronden opgehoogd. De raad heeft ten onrechte geen nader onderzoek verricht op haar perceel alvorens de dubbelbestemming toe te kennen. Zij voert aan dat er dan ook geen noodzaak bestaat dat alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend voor bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in de planregels, door haar een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarden worden vastgesteld en dat dit leidt tot onnodige belemmeringen.

45. De raad stelt zich op het standpunt dat bij het opstellen van het plan rekening dient te worden gehouden met het belang van de archeologie. De dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4" is gebaseerd op het gemeentelijke archeologische beleid waarvoor het rapport van RAAP 2140 en de daarbij behorende in 2010 herziene archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Ubbergen, thans Groesbeek als uitgangspunt heeft gediend. De gronden van [appellant sub 4] zijn daarin aangewezen als een gebied met een lage verwachtingswaarde. Per gebiedsaanduiding geldt een ondergrens voor de oppervlakte van de verstoring. Voor categorie 4 gronden waaraan de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4" is toegekend is onderzoek nodig bij ingrepen van meer dan 1000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.

46. Aan de betreffende gronden van [appellant sub 4] is de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4" toegekend.

Ingevolge artikel 27, lid 27.1, van de planregels zijn de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie 4" behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de

bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende lage archeologische verwachtingswaarden.

Ingevolge artikel 27, lid 27.2.1, van de planregels kan het bevoegd gezag in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken, met een oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup> en waarbij benodigde graafwerkzaamheden dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 27.1, verlangen dat alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Ingevolge artikel 27, lid 27.2.2, van de planregels kan indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegde gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Ingevolge artikel 27, lid 27.2.3, kan voor de berekening van de oppervlakte zoals bedoeld in artikel 27.2.1 de gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken worden betrokken die een zodanige samenhang vertonen dat deze redelijkerwijs moeten worden beschouwd als zijnde één bouwwerk.

Ingevolge artikel 27, lid 27.3.1, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) op en in de gronden als bedoeld in artikel 27.1 over een oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup> de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;

b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;

c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,30 m onder maaiveld;

d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;

e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 0,3 m tot gevolg hebben;

f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;

g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;

h. het slopen van bouwwerken.

47. Ingevolge artikel 38a van de Monumentenwet 1988 houdt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

48. De Afdeling stelt vast dat artikel 27 van de planregels voor [appellant sub 4] een beperking kan vormen omdat uit deze bepaling volgt dat het bevoegd gezag kan verlangen dat voor bouwen en het uitvoeren van werken of werkzaamheden archeologisch onderzoek dient te worden verricht.

48.1. Onder verwijzing naar haar uitspraak van 9 december 2009 in zaak nr. 200801932/1/R1 overweegt de Afdeling dat ingevolge artikel 38a van de Monumentenwet 1988 op het gemeentebestuur de plicht rust zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in het gebied alvorens bij het plan uitvoerbare bestemmingen kunnen worden aangewezen en concrete bouwregels voor die bestemmingen kunnen worden vastgesteld. Uit het door [appellant sub 4]

overgelegde kaartmateriaal, foto's en ingewonnen informatie is gebleken dat op het perceel op grote schaal kleiwinning heeft plaatsgevonden en dat tot grote diepte puin is gestort. Gelet hierop voert [appellant sub 4] terecht aan dat bij de voorbereiding van het besluit onvoldoende is nagegaan wat voor nut het verrichten van archeologisch onderzoek op haar gronden aan de [locatie 6] te Ooij heeft. Dat, zoals de raad heeft aangevoerd, de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4" is gebaseerd op de archeologische waarden- en verwachtingskaart kan hier niet aan afdoen nu niet is uitgesloten dat de bodem in vergaande mate is geroerd. In hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dit ziet op de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4" die is toegekend aan de gronden aan de [locatie 6] te Ooij niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

#### Bestuurlijke lus

49. De Afdeling ziet in het belang van een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb op te dragen de gebreken in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen, zonder dat daarbij toepassing behoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb.

50. De raad dient met inachtneming van overweging 43.1 nader te bezien of de raad artikel 21, lid 21.5.1, aanhef en onder a, van de planregels, voor wat betreft de omvang van de bed & breakfast voor zover van toepassing op het perceel [locatie 5] te Kekerdom wenst te handhaven. Indien de raad dit wenst dient hij dit met inachtneming van overweging 43.1 draagkrachtig te motiveren. Zo niet, dan dient hij het besluit te wijzigen.

51. De raad dient met inachtneming van overweging 48.1 nader te bezien of hij de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4", voor zover toegekend aan het perceel [locatie 6] te Ooij, wenst te handhaven. Indien de raad dit wenst dient hij dit met inachtneming van overweging 48.1 draagkrachtig te motiveren. Zo niet, dan dient hij het besluit te wijzigen.

#### Proceskosten

52. Ten aanzien van [appellant sub 7] en [appellant sub 4] zal in de einduitspraak worden beslist over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht. Ten aanzien van [appellante sub 1B], [appellant sub 3], [appellant sub 2], [appellante sub 5], [appellante sub 6] en [appellant sub 8] bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

## Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. draagt de raad van de gemeente Groesbeek op om binnen zestien weken na de verzending van deze uitspraak:

1. met inachtneming van overweging 50 en 51 de daar omschreven gebreken te herstellen en

2. de Afdeling en [appellant sub 4] en [appellant sub 7A] en [appellante sub 7B] de uitkomst mede te delen en de eventuele wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen;

II. verklaart de beroepen van [appellante sub 1B], [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], [appellant sub 3], [appellante sub 5], [appellante sub 6] en [appellant sub 8] ongegrond;

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, voorzitter, en mr. J.W. van de Gronden en mr. R.J.J.M. Pans, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.M. Ouwehand, griffier.

w.g. Hagen w.g. Ouwehand

Voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 8 april 2015



RAAD d.d.: 21 NOV 2013

cfm besloten

aangehouden

v.k.a.

## Raadsvoorstel

*inclassif memo o.a. 21 nov. 2013*

Griffiersnummer:	
Onderwerp:	vaststelling bestemmingsplan Buitengebied 2013
Datum B&W-vergadering:	8 oktober 2013
Datum raadsvergadering:	21 november 2013
Datum carrousel:	
Portefeuillehouder:	Wethouder M.A. Barber-Hendriks
Ambtenaar:	M.H.A. Merkus
e-mailadres:	M.Merkus@ubbergen.nl
Telefoonnummer:	024 - 68 49 121
Zaaknummer:	Z-13-04858
Documentnummer:	
Bestandspath:	Document2

Aan de gemeenteraad,

### Voorstel

1. De bijgevoegde "Nota Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen" en de bijgevoegde "Inspraaknota planMER bestemmingsplan Buitengebied 2013" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, conform de wijzigingen opgenomen in de "Nota Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen".
3. Ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 WRO vast te stellen.

### 1. Inleiding

In zijn vergadering van 21 juni 2012 heeft uw raad de nota van uitgangspunten voor dit bestemmingsplan vastgesteld. Uw raad heeft op 22 november 2012 ingestemd met het voorontwerp van dit bestemmingsplan. Het voorontwerp heeft van 30 november 2012 tot en met 10 januari 2013 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn toen 43 inspraakreacties binnengekomen. Tevens hebben medeoverheden in het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg toen op het plan gereageerd.

Het voorontwerp is op basis van de inspraakreacties en het overleg met de medeoverheden op een aantal punten aangepast, resulterend in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp heeft van 31 mei tot en met 11 juli 2013 voor iedereen ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn 26 zienswijzen bij uw raad naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen".

Als een onderdeel van de onderbouwing van het bestemmingsplan is een planMER (milieueffectrapport) opgesteld. Het planMER geeft de te verwachten milieueffecten weer van de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Het planMER heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze op het planMER naar voren gebracht. Deze zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien in de "Inspraaknota planMER bestemmingsplan Buitengebied 2013". De Commissie voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) heeft op 29 augustus 2013 aan uw raad een advies uitgebracht over het planMER. Deze commissie is een bij wet ingestelde onafhankelijke adviseur bij m.e.r.-procedures. Zij adviseert het bevoegd gezag, in dit geval uw raad, over de inhoud en kwaliteit van milieueffectrapporten (MER). De commissie bemoeit zich niet met de besluitvorming rond een project of plan. Dat doet het bevoegd gezag. Naar aanleiding van het advies is een aanvulling op het planMER opgesteld. Deze aanvulling dateert van 17 september 2013.

Uw raad dient thans te beslissen omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan.

## **2. Beoogd effect**

Het actualiseren van het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied.

## **3. Argumenten**

- Het bestemmingsplan sluit aan op de door uw raad vastgestelde uitgangspunten. Deze zijn als input gehanteerd bij het opstellen van het voorontwerp en het ontwerp. Uw raad heeft ook eerder ingestemd met het voorontwerp.
- De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen. Ook enkele onvolkomenheden in het plan geven daartoe aanleiding (ambtshalve wijzigingen). Zie hiervoor de "Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen".
- In het kader van de Grondexploitatiewet is de gemeente verplicht om de kosten die ten behoeve van het bestemmingsplan worden gemaakt, te verhalen. De gemeente maakt echter in dit geval geen kosten voor, of als gevolg van, al dan niet particuliere ontwikkelingen, aangezien het voorliggende bestemmingsplan niet ontwikkelingsgericht is. Wel maakt de gemeente plankosten, namelijk de kosten die zijn gemoeid bij het opstellen van het bestemmingsplan. Deze kosten zijn niet toe te schrijven aan een specifieke groep gebruikers. Indien er aanvullende plankosten gemaakt worden voor het uitvoeren van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld in de vorm van kosten voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsregels, worden de plankosten via de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer. Gezien bovenstaande redenering is het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 WRO voor dit bestemmingsplan niet aan de orde. Immers het plan is conserverend van aard plan en legt de bestaande planologisch-juridische situatie vast.
- Met de aanvulling op het planMER van 17 september 2013 zijn de tekortkomingen die de Commissie voor de m.e.r. in het planMER heeft geconstateerd, opgeheven. Het planMER vormt met de aanvulling een voldoende onderbouwing van de milieueffecten van het bestemmingsplan.

Het is belangrijk om te kunnen constateren dat de agrarische sector in de gemeente Ubbergen zich verder kan ontwikkelen. Veehouderijen hebben voor uitbreiding van de veestapel in verband met de aanwezigheid van Natura 2000-gebieden een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig. Verlening daarvan (door de provincie) is

mogelijk, mits betere technologieën worden toegepast, of saldering plaats vindt met andere bedrijven, of sprake is van een combinatie van beide.

- De Commissie voor de m.e.r beveelt aan om de landschappelijke kenmerken uit te werken in een toetsingskader en ontwerpcriteria voor de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt en om dat toetsingskader te betrekken bij de besluitvorming. De regels van het bestemmingsplan bieden echter in combinatie met de toelichting van het bestemmingsplan en onderliggende en flankerende documenten (zoals het landschapontwikkelingsplan en de uitwerkingen daarvan) een voldoende helder toetsingskader. Wanneer nodig zal in de toekomst het toetsingskader worden verduidelijkt en/of aangevuld.

#### **4. Kanttekening**

Geen.

#### **5. Financiële onderbouwing**

Op grond van art 6.12 Wro is het in dit geval niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen. De kosten van dit bestemmingsplan worden ten laste gebracht van de begrotingspost voor actualisering van bestemmingsplannen.

#### **6. Communicatie**

De indieners van een zienswijze worden van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan schriftelijk op de hoogte gebracht. Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en het nieuws- en advertentieblad De Rozet en op de gemeentelijke website en de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl.

#### **7. Aanpak/uitvoering**

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling moet binnen twee weken na de vaststelling geschieden. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor degenen die een zienswijze bij uw raad hebben ingediend en voor degenen die belanghebbend zijn bij een door uw raad vastgestelde wijziging ten opzichte van het ontwerp. Met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking. Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Dit is wel het geval als gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan.

Burgemeester en wethouders van Ubbergen

De secretaris,

De burgemeester,

H.P.H. Geerards

P.G.I. Wilbers

**Bijlagen digitaal ter inzage**

**Bijlagen ter inzage fractiekamer**

**Bijlage ter inzage griffier**

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Ubbergen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2013;

overwegende dat:

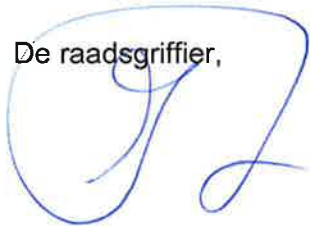
- op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2013, als vervat in het bestand NL.IMRO.0282.BpBu2013-ONW1.gml, zienswijzen zijn ingekomen;
- in de “Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” op de zienswijzen is ingegaan en ten aanzien van de zienswijzen een zorgvuldige afweging is gemaakt;
- de zienswijzen aanleiding geven tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

### **b e s l u i t:**

1. De bijgevoegde “Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” en de bijgevoegde “Inspraaknota planMER bestemmingsplan Buitengebied 2013” vast te stellen.
2. Met inachtneming van de wijzigingen volgend uit de “Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” en het voorstel van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan Buitengebied 2013 gewijzigd vast te stellen ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0282.BpBu2013-GVS1.gml met bijbehorende bestanden;
3. Ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 WRO vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Ubbergen op 21 november 2013.

De raadsgriffier,



De voorzitter,



Aan: de gemeenteraad  
 Van: Burgemeester en wethouders  
 Onderwerp: aanpassing in raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Buitengebied 2013  
 Datum: 21 november 2013  
 Bijlage:  
 Afschrift aan:

Naar aanleiding van vragen van raadsleden worden in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen de volgende wijzigingen voorgesteld.

- De beantwoording van zienswijze 17a te vervangen door:

017 a	De bewoners van de woonschepenhaven De Vlietberg willen actief betrokken worden bij het tegengaan van de verrommeling op de Vlietberg. Willen daarom de uitgangspunten voor het wonen in de woonschepenhaven en het omliggende gebied met de gemeente verkennen. Willen voor de oevers van de woonschepen dezelfde mogelijkheden toegekend hebben als in het aangrenzende woongebied gelden.	Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is een conserverend plan waarin slechts zeer beperkt nieuwe ontwikkelingen kunnen worden opgenomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten namelijk ruimtelijk goed worden onderbouwd. Daarvoor moeten ook de nodige onderzoeken worden verricht. De gemeente waardeert het dat de bewoners verrommeling van de omgeving willen tegengaan. Om verrommeling te voorkomen neemt de gemeente in het bestemmingsplan regels op voor het bebouwen en het gebruik van gronden. De uitgangspunten voor het wonen in en rond de woonschepenhaven heeft de gemeente in (de toelichting van) het bestemmingsplan vastgelegd: de bestaande woonschepen mogen in de bestaande omvang worden gehandhaafd. Met het oog op de verruiming van het woongenot zijn de bestaande tuinen positief bestemd (met de bestemming Groen - Landelijk Groen) en kan bij ieder woonschip nu een bijgebouw van maximaal 30 m2 worden opgericht. Deze maat wordt als een redelijke maat gezien voor bergingen ten behoeve van wonen. Binnen deze ruimtelijke randvoorwaarden dient de leefomgeving te worden gerealiseerd. Voor de oprichting van de bijgebouwen geldt wel dat voldaan moet worden aan de regels van de dubbelbestemming Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn daarmee ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, gelet op het conserverende karakter van onderhavig bestemmingsplan, maximaal verruimd. Verdergaande bouw mogelijkheden voor bergingen kunnen	Geen.
-------	--	---	-------

		<p>niet in dit bestemmingsplan worden geregeld. Indien een goede ruimtelijke onderbouwing bij de gemeente wordt ingediend, die voorziet in een integraal plan voor het betreffende gedeelte van de Vlietberg gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, is de gemeente bereid dat serieus in overweging te nemen. Voorwaarde is wel dat alle belanghebbende partijen, zoals Rijkswaterstaat, het integrale plan onderschrijven. Indien het aan alle voorwaarden voldoet kan een aparte planologische procedure worden gestart. Het verzoek wordt afgewezen.</p>	
--	--	---	--

J:\AFDELING\VROM\Ruimtelijke Ordening\Bestemmingsplan Buitengebied 2013\vaststelling\memo wijzigingen Vlietberg in raadsvoorstel.docx

Aan: de gemeenteraad  
 Van: Burgemeester en wethouders  
 Onderwerp: herstel fouten in raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Buitengebied 2013  
 Datum: 12 november 2013  
 Bijlage: 1 pdf document  
 Afschrift aan:

In de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, verbeelding en regels zijn enkele fouten geslopen. Daarom worden de volgende wijzigingen daarvan voorgesteld. Zie ook de bijlage.

- De beantwoording van zienswijze 11 te vervangen door (het geel gearceerde is gewijzigd):

011	Verzoekt het gehele voormalige agrarische bouwvlak Plezenburgsestraat 19 te bestemmen voor Wonen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2003 is slechts een deel van het voormalige agrarische bouwvlak voor wonen bestemd, terwijl was gezegd dat het gehele vlak voor wonen zou worden bestemd.	Conform de uitgangspunten van dit bestemmingsplan is de omvang van de bestemmingsvlakken Wonen gebaseerd op de vigerende bestemmingsvlakken uit het bestemmingsplan Buitengebied 2003. Destijds heeft een ieder kunnen reageren op de omvang van de in het bestemmingsplan Buitengebied 2003 opgenomen bestemmingsvlakken. Er is alleen ruimte voor aanpassing in het onderhavige bestemmingsplan als vast staat dat destijds duidelijk een te klein bestemmingsvlak is toegekend. Het bestemmingsvlak Wonen is weliswaar kleiner dan het agrarische bouwperceel uit het bestemmingsplan Buitengebied 1975, maar op basis van luchtfoto's kan worden geconstateerd dat de toekenning van het bestemmingsvlak in 2003 op juiste wijze is geschied. Er is toen geen bebouwing of erfinrichting buiten het bestemmingsvlak gebleven. Hierop bestaat een uitzondering. Ten noordoosten van en op enige afstand van het erf van de woning staat een schuur die in 2003 onder het overgangsrecht is gebracht. Verzoeker wil deze schuur, die momenteel leeg staat, renoveren en ten behoeve van de woning gaan gebruiken. Gelet hierop bestaat er voldoende aanleiding om deze schuur te voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur'. Het voor Wonen bestemmen van het gehele voormalige agrarische bouwvlak is niet gewenst. Dat zou kunnen leiden tot bebouwing, verharding of andere tuinrichting van het tussen het erf van de woning en de verderop gelegen gebied. Gelet op het uitgangspunt dat verdere verstening van het buitengebied moet worden voorkomen, is er ook overigens geen aanleiding om het bestemmingsvlak verder te vergroten.	Wijziging verbeelding: een bestaande schuur aan de Plezenburgsestraat wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur'. Daarnaast wordt aan artikel 4.2.3 de navolgende tekstpassage toegevoegd: met dien verstande dat buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' een veldschuur mag worden gehandhaafd en ter plaatse herbouwd, waarbij de bestaande bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum gelden.
-----	---	---	---

- Op de verbeelding de grens tussen de bestemmingsvlakken Wonen voor de percelen Ooijse Bandijk 10 en 12 in overeenstemming te brengen met de eigendomssituatie.
- In artikel 5.3.1.a en artikel 6.3.1.a van de regels het woord "agrarische" te schrappen.