

INHOUDSOPGAVE

Blz.

1.	INLEIDING	
1.1.	Redenen voor herziening	1
1.2.	Samenwerking met Bergh, Doetinchem en Gendringen	1
1.3.	Plangebied	1
1.4.	Opbouw van de toelichting	2
		2
2.	VERANTWOORDING VAN DE JURIDISCHE OPZET EN DE GEHANTEERDE BESTEMMINGEN	
2.1.	Actualiteit en flexibiliteit: plankaart en ontwikkelingskaart	5
2.2.	Afstemming bestemmingsplan met milieuregelgeving en beeldkwaliteitplan	5
2.3.	Bestemmingen voor de agrarische gebieden	6
2.4.	Bestemmingen voor natuur, landschap en water	9
2.5.	Wonen en bedrijven	21
2.6.	Recreatie	25
2.7.	Overige bestemmingen en aanduidingen	30
		31
3.	BESCHRIJVING VAN DE PLANKAART	
		35
4.	BESCHRIJVING VAN DE ONTWIKKELINGSKAART	
4.1.	Niet agrarisch gebruik voormalige agrarische gebouwen	37
4.2.	Natuurontwikkeling	37
		40
5.	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2000	
5.1.	Goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten en verwerking daarvan	43
5.2.	Overige aanpassingen	43
5.3.	Aanpassingen naar aanleiding vaststellingsbesluit	52
		54
6.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	57
6.2.	Resultaten inspraak en overleg ex artikel 10 B.r.o.	57
6.3.	Resultaten aanvullend overleg ex artikel 10 B.r.o.	57
6.4.	Handhaving	60
		81
	BIJLAGE 1: Nadere onderbouwing bedrijven e.d. met meer dan 10% uitbreiding	85
	BIJLAGE 2: Berekening windvangzone	91
	BIJLAGE 3: Streefbeelden beeldkwaliteitplan	93

1. INLEIDING

1.1. Redenen voor herziening

Het bestemmingsplan Buitengebied 2000 van de gemeente Wehl is op 16 november 2000 (gewijzigd) vastgesteld en op 3 juli 2001 grotendeels goedgekeurd door gedeputeerde staten (GS).

Naderhand is de goedkeuring door GS weer ongedaan gemaakt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 29 januari 2002 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak namelijk besloten om een daar ingediend beroepsschrift gegrond te verklaren op grond van een procedurefout. De procedurefout betrof de terinzagelegging na de vaststelling van het plan door de gemeenteraad en de publicatie daarvan (december 2000). Door welke omstandigheden dan ook is de kennisgeving van de terinzagelegging niet gepubliceerd in de Staatscourant, hetgeen wettelijk noodzakelijk is.

Vanwege het niet voldoen aan dit formele vereiste (strijd met de wet), is door de Raad van State het goedkeuringsbesluit van GS van het bestemmingsplan buitengebied 2000 vernietigd. GS kan daardoor niet anders dan aan het plan integraal goedkeuring onthouden op formele gronden. Aldus is op 20 augustus 2002 ook gebeurd.

Dat betekent dat het bestemmingsplan buitengebied, zoals dat al vastgesteld was door de gemeenteraad, opnieuw de wettelijke procedure zal moeten doorlopen (ter inzage ontwerp-bestemmingsplan, vaststelling door gemeenteraad, goedkeuring door GS en beroep bij Raad van State). De gemeente heeft veiligheidshalve besloten om ook de inspraak over het plan opnieuw te doen.

Daarnaast is het natuurlijk van belang om in deze integrale herziening rekening te houden met het goedkeuringsbesluit van GS. Als zodanig kan deze herziening daarom ook gezien worden als de herziening, die op basis van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) noodzakelijk is.

Op deze wijze beoogt de gemeente om een bestemmingsplan buitengebied te maken, dat enerzijds voldoet aan de procedurele eisen en anderzijds rekening houdt met de eisen van de goedkeurende instantie (GS).

Daarnaast zijn er enkele ondergeschikte nieuwe ontwikkelingen, die in deze herziening worden meegenomen (bijv. het verwijderen van agrarische bouwpercelen van bedrijven, die inmiddels gestopt zijn).

1.2. Samenwerking met Bergh, Doetinchem en Gendringen

Het bestemmingsplan buitengebied 2000 is voorbereid in nauwe samenwerking met de gemeenten Bergh, Doetinchem en Gendringen.

De samenwerking is begonnen bij het gezamenlijk ontwikkelen van een zogenaamde paraplunota buitengebied. De Paraplunota voor Bergh, Doetinchem, Gendringen en Wehl is in november 1997 door de gemeenteraden van de vier gemeenten vastgesteld. De Paraplunota is een intergemeentelijk beleidsstuk, waarin het ruimtelijk beleid voor het buitengebied van de vier gemeenten in één samenhangende en onderling afgestemde visie is verwoord.

In deze Paraplunota zijn de hoofdlijnen van het te voeren beleid in het buitengebied beschreven en vertaald in een zonering en een gebiedsindeling op twee kaarten, die

behoren bij de Paraplunota, te weten de Bestemmingen- en de Ontwikkelingskaart. De Paraplunota vormde het uitgangspunt voor de op te stellen bestemmingsplannen per gemeente. De in de Paraplunota voorgestelde plansystematiek is in alle vier gemeenten aangehouden.

Dit komt vooral tot uitdrukking in het feit dat voor de vier gemeenten slechts één toelichting en één set voorschriften is gehanteerd. Ook de vaststelling van het bestemmingsplan heeft grotendeels gelijktijdig plaats gevonden.

Na binnenkomst van de goedkeuringsbesluiten is ook samengewerkt bij het vormgeven van de noodzakelijke correctieve herziening (herziening ex artikel 30 WRO). Daarbij is in een vroeg stadium over de belangrijkste onderdelen die buiten goedkeuring zijn gebleven overleg gepleegd met betrokken ambtenaren van de provincie Gelderland.

Gelet op de bijzondere situatie in Wehl m.b.t. de (onthouding van) goedkeuring is voor de gemeente Wehl een afzonderlijke toelichting gemaakt, waarin ook de verantwoording is opgenomen voor de gelegde bestemmingen op basis van de toelichting van het bestemmingsplan buitengebied 2000. De voorschriften van de gemeente Wehl zijn wel gelijklopend aan die van de andere drie gemeenten.

1.3. Plangebied

Het plangebied komt in grote lijnen overeen met het plangebied van het geldend bestemmingsplannen buitengebied van Wehl. Dat betekent dat de bebouwde kommen van Wehl en Nieuw-Wehl niet in het plan zijn meegenomen. Ook de nieuwe uitbreidingswijk Hessenveld valt buiten het plangebied.

1.4. Opbouw van de toelichting

Voor de toelichting is gekozen voor een praktische opzet, waarbij alleen de meest essentiële delen van de toelichting van het bestemmingsplan buitengebied 2000 zijn overgenomen. Het betreft dan de hoofdstukken 2, 3 en 4 van die toelichting. Deze hoofdstukken beschrijven de gehanteerde plansystematiek van het bestemmingsplan en geven een verantwoording van de gelegde bestemmingen op de plankaart en aanduidingen op de ontwikkelingskaart.

Voor de onderbouwing van deze plansystematiek in de vorm van de functionele analyse wordt korthedshalve verwezen naar de Paraplunota buitengebied uit 1997.

De voor u liggende toelichting vervangt dus de hoofdstukken 2 t/m 4 van de toelichting van het bestemmingsplan buitengebied 2000. De hoofdopzet van de te hanteren plansystematiek is in deze toelichting dus nogmaals verwoord en op onderdelen aangepast (met name naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit van GS). Dat is opgenomen in hoofdstuk 2 van de voorliggende toelichting. Ten opzichte van hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan buitengebied 2000 zijn die onderdelen geschrapt, die alleen van toepassing waren voor Bergh, Doetinchem of Gendringen.

Tevens is in hoofdstuk 3 opnieuw een verantwoording gegeven van de gelegde bestemmingen in het plangebied, terwijl hoofdstuk 4 ingaat op de ontwikkelingskaart. Ook hier is weggelaten wat niet van toepassing is op het bestemmingsplan van Wehl.

In hoofdstuk 5 is een beschrijving gegeven van de onderdelen van het plan, die zijn gewijzigd ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan buitengebied 2000. Dit betreft met name aanpassingen naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit van GS.

In hoofdstuk 6 is een beschrijving opgenomen van de gehouden inspraak over de voorontwerp-herziening en het overleg ex artikel 10 B.r.o.. Tevens is in § 6.4 een handhavingsparagraaf opgenomen.

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

2. VERANTWOORDING VAN DE JURIDISCHE OPZET EN DE GEHANTEERDE BESTEMMINGEN

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van de gehanteerde bestemmingen. Dit bestemmingsstelsel is voor alle vier gemeenten dezelfde. Dit komt tot uitdrukking in het feit dat voor de vier gemeenten een gelijklopende set voorschriften is gehanteerd.

De verantwoording van de ligging van de verschillende bestemmingen op de plankaarten wordt gegeven in hoofdstuk 3.

2.1. Actualiteit en flexibiliteit: plankaart en ontwikkelingskaart

Het bestemmingsplan dient actueel te zijn en tevens flexibel te kunnen inspelen op de ontwikkelingen van de komende jaren. Er dient recht gedaan te worden aan enerzijds de behoefte aan duidelijkheid en rechtszekerheid en anderzijds de beoogde verandering in de bestemming en het gebruik van de gronden en opstellen uit hoofde van economisch en maatschappelijk gewenste veranderingen. Eén en ander natuurlijk wel binnen de mogelijkheden die de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt.

De bovengenoemde twee aspecten zijn vertaald op twee afzonderlijke kaarten: de "gewone" plankaart en de ontwikkelingskaart.

Plankaart

Het bestemmingsplan dient een duidelijk toetsingskader op te leveren voor alle direct betrokkenen. Op basis van de in hoofdstuk 3 van de Paraplunota geformuleerde aanbevelingen per functie en de afweging tussen die verschillende aanbevelingen zijn bestemmingen aangegeven overeenkomstig de **actuele** waarde en het **huidige** gebruik van de gronden. Het resultaat daarvan is vastgelegd op de plankaart (schaal 1:5.000). Deze plankaart betreft dus een uitwerking van de bestemmingskaart uit de Paraplunota.

In de paragrafen 2.3 tot en met 2.7 wordt uitgebreid ingegaan op de gehanteerde bestemmingen op de plankaart, waarbij met name aandacht wordt besteed aan de voorgestelde agrarische en bos- en natuurbestemmingen. Deze twee functies vormen immers de belangrijkste "gebruikers" van het buitengebied. In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt een verantwoording gegeven voor de ligging van de verschillende zones op de plankaart.

Ontwikkelingskaart

Naast een helder toetsingskader op basis van de actuele waarden en het huidige gebruik, dient het bestemmingsplan ook ontwikkelingsgericht te zijn. Dit houdt in dat duidelijkheid gegeven moet worden over de wijze waarop en waar beleidsmatige, structurele veranderingen worden voorgestaan en mogelijk gemaakt. Dit komt vooral tot uitdrukking in verschillende wijzigingsbevoegdheden. Deze bevoegdheden gelden in bepaalde deelgebieden, die nader zijn aangegeven op de ontwikkelingskaart (schaal 1:25.000). Deze ontwikkelingskaart kan derhalve worden gezien als een toekomstgerichte visie, waarbij het beleid erop is gericht om dit streefbeeld op basis van vrijwilligheid te gaan realiseren.

De ontwikkelingskaart maakt onderdeel uit van de voorschriften als toetsingskader voor de toepassing van een aantal wijzigingsbevoegdheden. In artikel 36 van de voorschriften staat nl. als één van de criteria voor de toepassing van bepaalde wijzigingsbevoegdheden, dat die bevoegdheid alleen kan worden toegepast in gebieden die op de ontwikkelingskaart zijn aangegeven.

Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een wijzigingsbevoegdheid om andere functies toe staan op een agrarisch bouwperceel, in het geval het agrarisch bedrijf definitief is beëindigd. Of een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van een agrarische bestemming in een natuurbestemming, nadat de betreffende gronden (op basis van vrijwilligheid) zijn aangekocht in het kader van het relatienotabeleid of ander beleid (compensatiebeginsel, particulier initiatief). Dergelijke bevoegdheden geven het plan de nodige flexibiliteit.

Een mogelijke wijziging in bestemming vereist de actieve medewerking van direct betrokkenen, of het nu gaat om de omzetting van agrarisch gebruik en bestemming naar natuur, of functieverandering van gebouwen. Nadrukkelijk wordt daarom gesteld dat **vrijwilligheid** voorop staat bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden. In de voorschriften van het bestemmingsplan is daarom opgenomen, dat de betreffende wijzigingsbevoegdheden slechts kunnen worden toegepast indien de grondeigenaren het daarmee eens zijn.

Startpunt blijft de huidige situatie, zoals aangegeven op de plankaart. De huidige belangen van eigenaars/gebruikers worden gerespecteerd om niet op voorhand gebrek aan medewerking en schadeclaims te krijgen.

De voorgestane veranderingen in bestemming en gebruik van het gebied overeenkomstig de ontwikkelingskaart kunnen dus niet afgedwongen worden, ook niet nadat het plan is goedgekeurd. Wel vormt de ontwikkelingskaart het toetsingskader voor wensen m.b.t. veranderingen in bestemmingen, nadat daarover overeenstemming bestaat met de betrokkenen.

In hoofdstuk 4 wordt uitgebreid ingegaan op de zones op de ontwikkelingskaart.

2.2. Afstemming bestemmingsplan met milieuregelgeving en beeldkwaliteitplan

2.2.1. Relatie bestemmingsplan en milieuregelgeving

Naast de ruimtelijke ordening geeft ook de milieuregelgeving belangrijke spelregels voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven.

Met betrekking tot de relatie van het bestemmingsplan met de milieuregelgeving wordt een tweesporenbeleid voorgestaan. Dat wat via de milieuregelgeving al afdoende geregeld is, behoeft dus niet nog eens in een bestemmingsplan te worden geregeld. Doublures van regelgeving moeten worden voorkomen.

Wel is het mogelijk en zelfs gewenst om de milieuregelgeving en de ruimtelijke ordening op elkaar af te stemmen (geen bouwvergunning zonder milieuvergunning en omgekeerd). Via het bestemmingsplan dient gestreefd te worden naar betere samenhang tussen het RO-spoor en het milieuspoor.

2.2.2. Juridische koppeling bestemmingsplan met beeldkwaliteitplan

Aanvullend op het bestemmingsplan is er tevens een beeldkwaliteitplan buitengebied opgesteld.

Het doel van het beeldkwaliteitplan is om een toetsingskader te scheppen voor de beoordeling van welstandsaspecten van bouwaanvragen in het buitengebied. Het gaat daarbij om richtlijnen voor de bebouwing in termen van kleur, materiaalgebruik, kaprichting, maatvoering e.d., maar ook richtlijnen ten aanzien van de situering van de bebouwing in het landschap (bebouwing langs de weg of juist niet; wel of geen erfbeplanting e.d.).

Voor het opnemen van richtlijnen voor de welstandstoetsing heeft het bestemmingsplan buitengebied slechts beperkte mogelijkheden. Een beeldkwaliteitplan is hiervoor een veel meer geëigend middel.

Juridische koppeling met het bestemmingsplan

Gelet op de samenhang van de twee plannen, bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan, wordt het wel wenselijk geacht om een duidelijke koppeling tussen deze twee plannen aan te brengen. Deze koppeling is aangebracht door in het bestemmingsplan een verwijzing op te nemen naar het beeldkwaliteitplan op die plaatsen waar dat relevant is.

Daartoe is in de voorschriften een zogenaamde Beschrijving in Hoofdpijnen opgenomen (artikel 4). Daarin is aangegeven dat voor de aspecten van beeldkwaliteit getoetst moet worden aan de streefbeelden uit het beeldkwaliteitplan. Dit betreft met name hoofdstuk 5 van het beeldkwaliteitplan. De Beschrijving in Hoofdpijnen heeft op deze wijze een "afstemmingsfunctie" tussen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Voor het overzicht en het gemak is het betreffende hoofdstuk 5 tevens als bijlage bij deze toelichting opgenomen (bijlage 3).

In de voorschriften is verder op verschillende plaatsen verwezen naar de Beschrijving in hoofdpijnen, en daarmee naar de streefbeelden uit het Beeldkwaliteitplan. (".. met inachtneming van de Beschrijving in hoofdpijnen.."). Het gaat dan met name om een verwijzing in relevante vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, waarin een aanzienlijke bouwmasse extra mogelijk wordt gemaakt, en/of indien het in belangrijke mate andere functies binnen die bebouwing betreft, met eventuele gevolgen voor de uiterlijke verschijningsvorm. Bijvoorbeeld wijzigingsbevoegdheden voor:

- het verschuiven en vergroten van bouwpercelen;
- het leggen van nieuwe bouwpercelen, en
- het toestaan van andere functies in voormalig agrarische gebouwen.

Aanvullend is in artikel 25 een zogenaamde "nadere eisen regeling" opgenomen. Deze regeling geeft aan het college van B&W de bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan de situering en maatvoering van gebouwen en aan de situering van beplanting, ter realisering van de beoogde beeldkwaliteit.

Door deze vorm van inbouw in de voorschriften van het bestemmingsplan komt het aspect beeldkwaliteit in een vroegtijdig stadium aan de orde en niet pas als bouwplannen al volledig zijn uitgewerkt bij de welstandstoetsing. Door tijdige aandacht aan de beeldkwaliteit is het naar verwachting mogelijk om bij de uitwerking van bouwplannen al rekening te houden met de gewenste beeldkwaliteit.

Daarnaast vormt het beeldkwaliteitplan natuurlijk ook het toetsingskader voor het Gelders Genootschap bij de (definitieve) welstandstoetsing.

Door de hierboven vermelde koppeling wordt het beeldkwaliteitplan samen met het bestemmingsplan vastgesteld als richtlijn voor de welstandstoetsing.



2.3. Bestemmingen voor de agrarische gebieden

2.3.1. Zonering in drie agrarische bestemmingen

Het onderzoek naar de aanwezige natuurwaarden en landschappelijke waarden in het plangebied, zoals weergegeven in hoofdstuk 3 van de Paraplunota, geeft aanleiding om in het agrarisch gebied mede rekening te houden met de bescherming van die waarden. De aanwezige waarden zijn niet overal gelijk. Gelet op waargenomen landschaps- en natuurwaarden in het betreffende gebied, wordt uitgegaan van een indeling van de agrarische gronden in drie bestemmingen: Agrarisch gebied (A), Agrarisch gebied met landschapswaarden (AL) en Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden (ALN).

1. agrarisch gebied (A)

Hier bevinden zich weinig tot geen aaneengesloten terreinen, die landschapswaarden dan wel natuurwaarden van voldoende belang hebben.

2. agrarisch gebied met landschapswaarden (AL)

Op grond van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten worden verschillende gebieden bestemd tot agrarisch gebied met landschapswaarden. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om openheid of reliëf.

3. agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden (ALN)

Deze gebieden vallen alle onder de eerder genoemde categorie met landschapswaarde. Door hun hoge kwaliteit op het terrein van de vegetatie en/of fauna, zijn zij bovendien van bijzonder ecologisch belang.

In deze bestemmingen staat de agrarische functie voorop, maar in toenemende mate wordt mede de bescherming van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden nagestreefd. Uitgangspunt voor het plan is, dat in ieder geval de bestaande agrarische bedrijven op verantwoorde wijze hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten. Wel legt het plan in gebieden met landschaps- en natuurwaarden (zones AL en ALN), aan de bedrijven beperkingen op aan enkele potentieel schadelijke bouw- en gebruiksvormen. Om er voor te zorgen dat er alleen dan beperkingen aan het agrarisch gebruik worden opgelegd, indien dit strikt noodzakelijk is, is het gewenst de aanwezige waarden zo concreet mogelijk te benoemen. De specifieke kwaliteiten per gebiedsdeel zijn daarom met aanduidingen op de plankaart vastgelegd. Met name het aanlegvergunningstelsel kan op deze manier zeer gericht worden ingezet (zie verder paragraaf 2.3.5.). Overigens dient opgemerkt te worden dat in bepaalde gevallen de landschapselementen in het agrarisch gebied (A) de Boswet van toepassing is incl. de meldings- en herplantplicht.

Aanvullende subzones: hydrologische bufferzone en kernrandzone

Binnen de hierboven aangegeven drie agrarische bestemmingen is op een aantal plaatsen een "nadere invulling" in subzones nodig. Het gaat dan met name om subzones, die nodig zijn ter bescherming van de waarden en belangen in aanliggende bestemmingen en dus niet worden ontleend aan het gebied zelf.

hydrologische bufferzone

Niet van toepassing in Wehl

kernrandzone

De kernrandzone sluit aan op de mogelijkheid die reeds in het geldende bestemmingsplan is opgenomen (agrarisch gebied met beperkte bebouwing).

In de kernrandzone zijn derhalve ruimere bebouwingsmogelijkheden opgenomen buiten bouwpercelen voor schuilgelegenheden voor vee. Deze bebouwingsmogelijkheden zijn bedoeld voor bijv. bewoners van een dorp, wiens paard graast aan de rand van de bebouwde kom. De bouw van een kleine stal of berging kan in zo'n geval gewenst zijn. Daartoe is een regeling in de voorschriften opgenomen (zie artikel 35) dat in de agrarische bestemmingen via vrijstelling een schuilgelegenheid voor vee en/of voederberging kan worden toegestaan van 40 m² (max. 30 m² voor een stal en 10 m² voor een berging), mits de aanvrager beschikt over tenminste 1 ha onbebouwd gebied. De ruimtelijke gevolgen zijn beperkt doordat het uitsluitend in de zone langs de bebouwde kom wordt toegestaan en anderzijds een behoorlijke oppervlakte grond nodig is voor het bouwen van een stal.

2.3.2. Bebouwingsmogelijkheden in de agrarisch gebieden

Een zonering van het agrarisch gebied in drie bestemmingen A, AL en ALN beperkt zich uiteraard niet tot de aanwijzing op de plankaart, maar krijgt zijn betekenis vanwege de regels ten aanzien van het bouwen, het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden en het overige gebruik in de voorschriften van het bestemmingsplan. Een overzicht daarvan is opgenomen in bijgaand schema, waarin in het kort de hoofdlijnen van de juridische regeling zijn weergegeven, in onderlinge samenhang, teneinde het systeem duidelijk te maken.

In de bestemmingen AL en ALN is op twee manieren vorm gegeven aan de beoogde bescherming van natuur en/of landschap. Enerzijds door op de kaart en in de voorschriften de bebouwingsmogelijkheden af te stemmen op deze waarden. Anderzijds door een vergunningstelsel, waarin een aantal werkzaamheden vooraf worden getoetst aan hun invloed op het landschap of de natuur (aanlegvergunning, zie § 2.3.5). In het algemeen is dus geen sprake van een absoluut verbod op deze werkzaamheden. Evenzeer zijn de bouwbeperkingen niet absoluut, maar kunnen de mogelijkheden door een aanvullend stelsel van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, met toetsing vooraf, worden uitgebreid.

2.3.3. Systeem bouwpercelen

Het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is alleen toegestaan binnen de op de kaart aan te geven bouwpercelen (= bouwblokken). Dit systeem met bouwpercelen wordt algemeen aanvaard als de meest effectieve regeling ter beperking van een ongewenste spreiding van bebouwing. Alle bebouwing, inclusief mest- en sleufsilo's, dient in het bouwperceel geconcentreerd te worden.

Ook in het geldende bestemmingsplan is met deze methode gewerkt en deze voldoet goed.

In de voorschriften is geregeld dat alleen gebouwd mag worden indien de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond. Dit om te voorkomen dat er bijvoorbeeld voor een niet-agrarische nevenactiviteit gebouwd zou kunnen worden, hetgeen niet gewenst is (zie ook hierna bij plattelandsvernieuwing).

SCHEMA: Hoofddlijnen agrarische bestemmingsregelingen ^{*)}

	Agrarisch gebied A	Agrarisch gebied met landschapswaarden AL	Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden ALN
a. oppervlakte bouwperceel (afh. Van de bedrijfsomvang; maatwerk)	per geval te bepalen	per geval te bepalen	per geval te bepalen
b. veranderen vorm bouwperceel	wijz. bev.; max. 50% veranderen	wijz. bev.; max. 50% veranderen	wijz. bev.; max. 50% veranderen
c. vergroten bouwperceel	wijz. bev. max. 1,5 ha of 25% + adv. A	wijz. bev. max. 1,25 ha of 25% + adv. A	wijz. bev. max. 1,25 ha of 25% + adv. A
d. nieuw bouwperceel	neen	neen	neen
e. bouwbepalingen:			
• uitbreiding van stallen	recht	recht	recht
• kwekerijen	recht	recht; vrijst. in open gebieden	vrijst.
• tweede bedrijfswoning	niet	niet	niet
• gebouwen buiten bouwperceel	niet	niet	niet
• silo's	recht 10 m vrijst. 15 m	recht 10 m vrijst. 12 m	recht 10 m
• individuele mestopslag - op bouwperceel - direkt aansluitend buiten bouwperceel	recht vrijst.	recht vrijst.	recht vrijst.
• kassen (hoogte > 1 m; op bouwperceel)	recht 300 m ²	recht 300 m ²	neen
• windmolens	recht 15 m	recht 15 m	recht 15 m
f. kleinschalig kamperen	vrijst. 10+5 standplaatsen op bouwperceel	vrijst. 10+5 standplaatsen op bouwperceel	niet

recht = als recht toegestaan

vrijst. = via toepassing vrijstellingsbevoegdheid

wijz. bev. = via toepassing wijzigingsbevoegdheid

adv. A = advies provinciale dienst betreffende agr. aangelegenheden
betreffende de bedrijfseconomische noodzaak

^{*)} In de tabel staan de bebouwingsmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan. De feitelijk bebouwingsmogelijkheden kunnen beperkter zijn i.v.m. regels uit het ARP, stankcirkels etc.

De behoefte aan mogelijkheden om te bouwen kan per agrarisch bedrijf sterk verschillen. Een intensieve veehouderij heeft bijvoorbeeld meer bedrijfsgebouwen nodig dan een vollegrondstuinbouwbedrijf.

Daarom is in het bestemmingsplan gewerkt met "**bouwpercelen op maat**". Bij het bepalen van de oppervlakte van de bouwpercelen hebben de volgende aspecten een rol gespeeld:

- omvang van het bedrijf in termen van aantal s.b.e./n.g.e. ^{#)}
- omvang bouwperceel in het geldende bestemmingsplan
- reeds aanwezige bebouwing
- de ligging van mest- en sleufsilos

Bij de omvang van de bouwpercelen is in principe 1 ha als uitgangspunt genomen. In meerdere gevallen bleek dit uitgangspunt moeilijk aan te houden, doordat de bestaande bebouwing (incl. sleuf- en mestsilos) al een groter oppervlak beslaat. In die gevallen is een ruimer bouwperceel aangehouden, om ook aan deze agrariërs een reële mogelijkheid voor aanpassing aan de nieuwste eisen (bijv. dierwelzijn), c.q. uitbreiding te bieden.

Aan de zogenaamde hobbyboeren (geen bedrijfsmatige activiteiten en dus geen milieuvergunning of melding) is geen bouwperceel toegekend.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn alle agrarische bedrijven, die beschikken over een milieuvergunning danwel een melding hebben gedaan aangeschreven (**agrarische enquête**). Daarin is aan de hand van een kaartfragment een voorstel gedaan voor het in te tekenen bouwperceel per agrarisch bedrijf. De agrariër kon daarbij reageren op dit voorstel en zijn wensen ten aanzien van vorm en begrenzing aangeven. In goed overleg met de agrariërs zijn aldus de bouwpercelen bepaald. Niet in alle gevallen konden de wensen van de agrariërs uit de enquête evenwel worden gehonoreerd, met name in die gevallen waar een (te) forse uitbreiding van het bouwblok werd gevraagd.

Agrarische bedrijven, die naast het agrarisch bedrijf ook als loonwerkbedrijf functioneren, hebben op de plankaart een speciale aanduiding gekregen.

Binnen deze beperking van de oppervlakte van het bouwperceel wordt de nodige **flexibiliteit** bewerkstelligd door middel van een wijzigingsregeling voor gedeeltelijke verlegging van het bouwperceel (hoepelbepaling). Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid kan de vorm van een bouwperceel worden aangepast, zodanig dat minimaal 50% van het bestaande bouwperceel wordt gehandhaafd op dezelfde plaats. Daarbij dienen de bestaande opstallen uiteraard ook in het nieuwe bouwperceel te worden opgenomen. In gebieden met natuur- en landschapswaarden geldt natuurlijk ook als voorwaarde voor de wijziging, dat de aanwezige waarden niet mogen worden aangetast.

Wanneer een ondernemer bedrijfseconomisch en ruimtelijk kan aantonen, dat hij een groter bouwperceel nodig heeft, dan is **vergroting van het bouwperceel** in principe mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid (na advies provincie). Op deze manier kan een bouwperceel worden vergroot naar maximaal 1,5 ha in A of 1,25 ha in AL en ALN. Indien het bouwperceel in A nu al 1,2 ha of meer is en in AL of ALN nu al 1 ha of meer is, mag de oppervlakte van het bouwperceel worden vergroot met 25%. In AL- en ALN-

^{#)} *nederlandse grootte eenheden (n.g.e.'s) en standaard bedrijfseenheden (s.b.e.'s) zijn verhoudingsgetallen die een vergelijking mogelijk maken van de omvang van agrarische bedrijven. Elke diersoort en elk ha gewas wordt daarbij omgerekend in geldwaarde, rekening houdend met regionale verschillen en met de geldontwaarding. Daardoor wordt vergelijking in de tijd mogelijk.*

gebied moet een dergelijke vergroting daarnaast overigens ook getoetst worden op landschappelijke en ecologische aanvaardbaarheid. Voor de duidelijkheid wordt hierbij opgemerkt dat de ontwikkelingskaart geen juridisch toetsingskader vormt voor deze wijzigingsbevoegdheid, aangezien de voorgestane ontwikkelingen op die kaart een vrijwillig karakter hebben (zogenaamde planologische schaduwwerking voorkomen). Hierop is één uitzondering aangebracht. Dit betreft een relatie met de te ontwikkelen ecologische verbindingzones. De ontwikkeling daarvan mag door de vergroting niet onmogelijk worden gemaakt. Om te voorkomen dat de ontwikkeling van de natte ecologische verbindingzone onomkeerbaar wordt gefrustreerd door de uitbreiding van een bouwperceel is als voorwaarde opgenomen dat een afstand van 10 m tot de watergang in acht moet worden genomen. Hierbij moet tevens bedacht worden dat ook vanwege de Keur van het Waterschap al een afstand van 5 m tot de watergang vrij moet blijven van bebouwing.

Plattelandsvernieuwing: nevenactiviteiten agrarische bedrijven

Vanouds zijn agrarische bedrijven gericht op het verkrijgen van een gezinsinkomen door middel van de teelt van gewassen en/of het houden van vee. De laatste jaren richten agrarische bedrijven zich in toenemende mate ook op andere dan deze reguliere agrarische activiteiten. Te denken valt aan agro-toerisme ('Bed en Breakfast'), detailhandel, bewerking van agrarische producten etc. Een dergelijke neventak kan voor de agrariër een welkome aanvulling betekenen op het inkomen. Tevens wordt met deze nieuwe activiteiten ingespeeld op veranderende wensen van de consument, en kan een bijdrage worden geleverd aan imago verbetering van de landbouw in het algemeen. Dit wordt ook wel landbouw met verbrede doelstelling genoemd en vormt een wezenlijk onderdeel van de plattelandsvernieuwing. Door deze verbreding kan de sociaal-economische basis van de agrarische sector en van het buitengebied in het algemeen worden versterkt.

In de voorschriften van de agrarische bestemmingen is om bovenstaande redenen een vrijstellingsregeling opgenomen om nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven mogelijk te maken (verkoop vanaf de boerderij, kleinschalige horeca en stalling van caravans, campers en boten). Voor deze vrijstelling gelden nadere voorwaarden, zoals: het moet een ondergeschikte nevenactiviteit blijven, er mag geen belemmering van omliggende agrarische bedrijven plaatsvinden, uitsluitend binnen bestaande gebouwen (dus geen nieuwbouw t.b.v. de nevenactiviteit) en detailhandel is alleen toegestaan in ter plaatse voortgebrachte producten.

Ook het realiseren van maximaal 5 bed and breakfast-appartementen in een boerderij (woongedeelte met deel) kan als nevenactiviteit worden toegestaan. Om misbruik voor permanente bewoning te voorkomen, is voor deze mogelijkheid gekozen voor de zwaardere procedure van de wijzigingsbevoegdheid. Tevens is een quotering opgenomen (max. 1 per 10 ha) en worden deze appartementen niet toegestaan binnen de bestemming ALN. Als extra voorwaarde is opgenomen dat de appartementen bedrijfsmatig geëxploiteerd moeten worden. Dit om individuele verkoop/verhuur tegen te gaan.

Daarnaast kan ook het kamperen bij de boer onder de verbrede landbouw worden gerekend. De voorschriften bevatten hiervoor een afzonderlijke vrijstellingsregeling (zie § 2.3.6).

Overigens kan ook een verantwoord hergebruik van voormalig agrarische gebouwen als vorm van plattelandsvernieuwing worden gezien (zie § 4.1).

Geen nieuwe tweede agrarische bedrijfswoningen

In het bestemmingsplan is geen regeling opgenomen voor de bouw van tweede bedrijfswoningen.

Een terughoudend beleid m.b.t. tweede bedrijfswoningen wordt ingegeven door het feit, dat in het verleden tweede bedrijfswoningen vaak zijn afgesplitst van het bedrijf en daardoor feitelijk burgerwoningen zijn geworden. Dit is aan de ene kant in strijd met het beleid om geen nieuwe burgerwoningen aan het buitengebied toe te voegen. Aan de andere kant snijdt de agrariër zich daarmee ook zelf in de vingers, omdat de milieutoetsing op het aspect stankhinder dan zwaarder kan gaan uitvallen.

Overigens zou een tweede bedrijfswoning slechts dan kunnen worden toegelaten, indien er sprake dient te zijn van een zodanig toezicht dat het wonen van twee arbeidskrachten nodig is en indien het bedrijf werkgelegenheid biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten. Een tweede bedrijfswoning zal daarom alleen bij hoge uitzondering kunnen worden toegelaten. Op dat moment kan daarvoor een planherziening worden opgesteld. In het kader van die herziening zal uiteraard ook advies ingewonnen worden omtrent de bedrijfseconomische noodzaak bij deskundigen, zoals de provinciale landbouwkundige dienst.

Terzijde kan nog worden opgemerkt dat de bouw van een extra (bedrijfs-)woning in het buitengebied ook gevolgen heeft voor de woningbouwmogelijkheden in de kernen.

2.3.4. Nieuwe bouwpercelen

Ten aanzien van de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven is het beleid er op gericht om zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande opstallen (hervestiging). In de meeste gevallen zullen deze opstallen al een agrarisch bouwperceel hebben, waardoor hervestiging zonder meer mogelijk is. Daarom wordt nieuwvestiging niet toegestaan.

Uit ruimtelijk oogpunt is het gewenst zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande opstallen, maar ook het agrarisch bedrijfsleven zelf is niet gebaat bij extra bebouwing in het buitengebied. Door middel van de milieutoetsing kan een extra bouwperceel de omliggende bedrijven beperken. Er is dan ook veel voor te zeggen om een actief beleid op te zetten om het gebruik van vrijkomende opstallen handen en voeten te geven, bijvoorbeeld in de vorm van een regionale onroerend goed bank.

De keuze om geen nieuwvestiging in Wehl voor te staan is mede ingegeven door de volgende overweging:

In het gehele buitengebied van Wehl zijn al zoveel bouwpercelen en burgerwoningen aanwezig, dat dit gebied landbouwkundig en milieutechnisch gezien als vol moet worden beschouwd. Tevens ligt nieuwvestiging in het oostelijk deel van het buitengebied van Wehl niet voor de hand, omdat dit gebied in het Streekplan is aangewezen als Stedelijk Uitloopgebied (STUIT).

Overigens zal er in de praktijk nauwelijks sprake kunnen zijn van nieuwvestiging.

2.3.5. Aanlegvergunningen

Ter bescherming van de landschaps- en natuurwaarden van AL en ALN is het wenselijk, dat een aantal werken en werkzaamheden in het agrarisch gebied (buiten het bouwperceel) eerst worden getoetst, alvorens toestemming wordt verleend. Dit vereiste van een zogenaamde aanlegvergunning betreft de werkzaamheden, zoals opgenomen in bijgaand schema. Deze werkzaamheden zijn dus niet bij voorbaat onverenigbaar met de bestemming, maar daarvoor is wel een nadere afweging noodzakelijk.

Toegevoegd kan worden, dat het resultaat van de toetsing niet of positief of negatief behoeft te zijn, maar ook een verandering, verschuiving of beperking van de voorgenomen werkzaamheid als resultaat kan hebben, na overleg met de aanvrager.

Het probleem bij aanlegvergunningen is vooral de handhaafbaarheid. Omdat de problemen van afweging van belangen met name in de agrarische bestemmingen het grootst zijn, is gekozen voor een gebiedsgericht aanlegvergunningstelsel.

Schema aanlegvergunningen

alle gronden met de aanduiding/ bestemming	Werkzaamheden #							
	1	2	3	4	5	6	7	8
beslotenheid/houtwallenlandschap (b)					X			
openheid van het landschap (o)							X	
reliëf van de bodem (r)		X	X	X				
vegetatie behorend bij droge omstandigheden (v)	X	X		X	X		X	
archeologisch waardevol gebied	X	X	X	X		X		
ALN								X

# Werkzaamheden:	1	=	aanleggen en verharderen van wegen van meer dan 60 m ²
	2	=	egaliseren, ophogen, afgraven van gronden
	3	=	dempen van sloten, graven van watergangen
	4	=	aanleg ondergrondse leidingen
	5	=	vellen en rooien van houtopstanden (m.u.v. fruitbomen)
	6	=	diepploegen (> 0,5 m omploegen)
	7	=	bebossen en beplanten met houtopstanden, boomkwekerijen en sierteelt
	8	=	scheuren van grasland tbv een ander gewas

Geen vergunning is nodig voor o.a.:

- werkzaamheden ten behoeve van normaal beheer en onderhoud (= het onderhoud, dat gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden die tot de betreffende bestemming behoren).
- werkzaamheden binnen een bouwperceel

In de agrarische bestemmingen kan daarmee het aantal noodzakelijke aanlegvergunningen beperkt worden door alleen voor de meest essentiële waarden van een gebied een aanlegvergunning te vragen. Zo wordt bereikt dat alleen voor die activitei-

ten een aanlegvergunning wordt gevraagd, die de waarden in het betreffende gebied zouden kunnen aantasten.

Aldus zijn op de plankaart bij de agrarische bestemmingen lettercodes vermeld, die aangeven om welke waarden het gaat. Voor de agrarische bestemmingen gelden deze codes uitsluitend voor de gronden buiten de bouwpercelen.

Hieronder worden de gehanteerde codes nader toegelicht. Daarbij wordt ook zoveel mogelijk duidelijk gemaakt op welke manier de beoordeling plaats zal vinden van de vraag of concrete werkzaamheden aanleiding kunnen geven tot onevenredige schade. Dit biedt enerzijds handvaten voor diegenen die bij de beoordeling betrokken zijn, en anderzijds ook meer duidelijkheid voor de aanvrager.

'b': beslotenheid / houtwallenlandschap

In de gebieden, die met de code 'b' zijn aangeduid, vormen houtopstanden in de vorm van bosjes, houtwallen, houtsingels, weg- en erfbeplanting mede het gebiedseigene. In die gebieden geven die houtopstanden het landschap een bijzonder karakter, dat beschermd moet worden. Daarom is het vellen en rooien van deze houtopstanden gekoppeld aan een aanlegvergunning.

Het vellen van houtopstanden is niet verboden, maar alleen toegestaan, indien het speciale karakter van het landschap daardoor niet wordt aangetast. Het vellen van houtopstanden kan eventueel acceptabel worden door in de directe nabijheid houtopstanden te herplanten van een vergelijkbare soort. Overigens is voor het vellen en uitdunnen voor periodiek onderhoud en beheer geen aanlegvergunning nodig (bijvoorbeeld kappen en snoeien van hakhout).

'o': openheid van het landschap

Bij de openheid van het landschap staat vooral het behoud van karakteristieke open gedeelten van het landschap centraal.

Overigens wijkt de aanduiding 'o' enigszins af van de 'open essen' die op de streekplankaart zijn aangeduid. Het behoudt van deze open essen wordt door de gemeenten nagestreefd. Bij het kwalificeren van de openheid ontstaan echter nuanceverschillen, veroorzaakt door zowel vertaling van het schaalniveau van streekplankaart naar bestemmingsplankaart als veldinventarisatie ter plaatse.

Het gaat daarbij om open rivierweiden, open essengebieden en kleinere open plekken tussen gesloten bossen. Dit geeft het landschap een kenmerkende karakteristiek, die niet verloren mag gaan. Het bebossen (ook boomkwekerij en/of sierteelt) van deze gebieden is daarom aan een aanlegvergunning gekoppeld. Met dien verstande dat het moet gaan om het inplanten van een gebied van meer dan 1 ha, waarbij pluksgewijs inplanten met bomen over meerdere gebiedjes die kleiner zijn dan 1 ha eveneens aan een aanlegvergunning is gebonden. Het bebossen van gebieden van minder dan 1 ha zal veelal niet op overwegende bezwaren stuiten.

'r': reliëf van de bodem

Bij de aanduiding reliëf van de bodem wordt bedoeld het micro-reliëf, zoals steilranden, dekzandruggen en rivierduinen, die vaak gepaard gaan met de aanwezigheid van bijzondere plant- en diersoorten. Daarnaast zijn reliëfrijke gebieden natuurlijk ook in landschappelijk opzicht waardevol.

Het spreekt voor zich dat in deze gebieden het egaliseren, afgraven en ophogen aan een aanlegvergunning is gebonden ter bescherming van de aanwezige hoogteverschillen. Als algemeen criterium geldt dat egaliseren, afgraven en ophogen betrek-

king moet hebben op een vergraving van meer dan 50 cm verschil ten opzichte van het aangrenzende maaiveld. Bij meer dan 50 cm vergraven vinden essentiële veranderingen in het landschap plaats. Bij het egaliseren, afgraven en ophogen met minder dan 50 cm zal de aanlegvergunning in de meeste gevallen verleend kunnen worden. Normale (agrarische) activiteiten, zoals ploegen, en andere omzettingen in verband met het normale beheer en onderhoud vallen niet onder het aanlegvergunningstelsel.

Daarnaast wordt in de reliëfrijke gebieden een aanlegvergunning gevraagd voor het aanbrengen van ondergrondse leidingen, omdat dit veelal gepaard gaat met het afgraven van gronden. Deze aanleg mag niet leiden tot het verdwijnen van de karakteristieke hoogteverschillen. Het aantakken of aansluiten op hoofdleidingen ten behoeve van bouwpercelen is niet aan een aanlegvergunning gekoppeld.

Tenslotte kan ook het aanleggen en/of dempen van sloten, greppels e.d. van invloed zijn op het aanwezige reliëf. Evenals het aanbrengen van leidingen zal deze activiteit over het algemeen toelaatbaar kunnen zijn, onder de voorwaarde, dat de aanwezige waardevolle hoogteverschillen niet aangetast worden.

'v': vegetatie behorend bij droge omstandigheden

In de agrarische gebieden met deze code gaat het om de bescherming van planten aan de bosranden, bosvogels en reptielen. Het woelen in de bodem en het verwijderen van houtopstanden is daarom niet zonder meer toegestaan, maar aan een aanlegvergunning gekoppeld. Ook het beplanten met houtopstanden is niet zonder meer gewenst, aangezien met name de overgangen van agrarische gronden naar bosgebieden veelal ecologisch waardevol zijn (bosranden). Het aanbrengen van verhardingen moet worden tegengegaan. Ook maïsteelt zou hier beperkt moeten worden vanwege de daarvoor benodigde meststoffen.

archeologische waarden

Bij de gebieden die zijn aangeduid als "archeologische waarden" gaat het om de gebieden die op de provinciale Archeologische Monumenten Kaart (AMK) zijn aangewezen als gebieden van zeer hoge en gebieden van hoge archeologische waarde. Het gaat daarbij o.a. om terreinen met overblijfselen van Laat-Middeleeuwse versterkte huizen en grafheuvels. In principe moet worden gestreefd naar een ongestoord behoud van de in deze terreinen aanwezige archeologische sporen. (Grond)werkzaamheden, noodzakelijk voor andere functies van deze terreinen, dienen - na overleg met de archeoloog van de provincie - te worden voorafgegaan of begeleid door oudheidkundig bodemonderzoek of waarnemingen.

Allerlei grondbewerkingen, die dieper reiken dan de bestaande bouwvoor, zoals woelen en draineren, of die grondverzet inhouden, zijn daarom aan een aanlegvergunning gekoppeld.

Bij het kappen van bomen is het van belang dat de stobben blijven zitten. Bij het uitslepen van de stammen dient verstoring van de heuvel en de 10-meter zone voorkomen te worden. In deze gebieden dient bij voorkeur niet geploegd te worden en niet opnieuw ingeplant.

handhaving

De gemeente zal via gerichte voorlichting vooraf en controle in het veld toezien op de naleving van dit aanlegvergunningstelsel (zie paragraaf 6.4).

2.3.6. Kleinschalig kamperen ('kamperen bij de boer')

Gelet op het feit dat het plangebied toeristisch-recreatief interessant genoemd mag worden, is het zeker gewenst om een regeling in het bestemmingsplan op te nemen voor het kleinschalig kamperen. In de praktijk is gebleken dat kleinschalige en eenvoudige vormen van kamperen in een grote vraag bij de consument voorzien. Het gaat daarbij om een specifieke vraag aanvullend op de reguliere verblijfsrecreatie. Daarnaast kan het een aantrekkelijke manier zijn voor agrariërs als bron van neveninkomsten.

De volgende regeling is voor het kleinschalig kamperen opgenomen:

- **koppeling aan agrarisch bouwperceel**

Om wildgroei te voorkomen (en daarmee aantasting van het landschap) is er in dit plan voor gekozen om het kleinschalig kamperen te beperken tot agrarische bouwpercelen (eventueel direct aansluitend op het bouwperceel), die ook nog daadwerkelijk als agrarisch bedrijf functioneren. Hierbij speelt ook een rol dat dit kleinschalige kamperen gezien kan worden als een bron van neveninkomsten voor de agrariërs. Tevens voegt het produkt "boerderij" iets toe aan de "gewone" kampeerterreinen.

In Wehl is er voor gekozen om ook bij voormalig agrarische bouwpercelen (opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied uit 1981) het kleinschalig kamperen toe te staan.

De voorzieningen t.b.v. het kamperen bij de boer (sanitair e.d.) dienen op het bouwperceel te worden gesitueerd. Uitgangspunt daarbij is het gebruik maken van de bestaande gebouwen, tenzij aangetoond kan worden dat daarvoor geen mogelijkheden bestaan.

- **maximaal 10 en -gedurende een beperkte periode per jaar- maximaal 15 kampeermiddelen**

De Wet OR biedt de mogelijkheid om maximaal 10 kampeermiddelen te plaatsen. In een nader te bepalen periode kan dit aantal worden verhoogd tot 15. Deze periode is met name bedoeld voor de grote toeloop in vakantieperiodes. Voor de periode wordt gekozen voor: de periode tussen Hemelvaart en Pinksteren en de maanden juli en augustus.

- **periode beperken: 15 maart tot en met 31 oktober**

Het is gewenst om het kleinschalig kamperen slechts toe te staan in een beperkte periode. Dit met name om permanente bewoning tegen te gaan en ontsiering van het winterlandschap te voorkomen. Daarmee wordt ook voorkomen, dat er stacaravans kunnen worden geplaatst.

- **alleen tenten en "gewone" caravans; geen stacaravans**

Ook om permanente bewoning tegen te gaan en te voorkomen dat een soort kleine vakantieparkjes ontstaan, met aanbouwsels, hekwerkjes etc.

- **landschappelijke inpassing**

Het wordt noodzakelijk geacht, dat er eisen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing. Door middel van erfbeplanting dienen de kampeermiddelen zo veel mogelijk aan het oog te worden onttrokken.

Aanvullend is in Wehl de bepaling opgenomen dat er slechts 1 kleinschalig kampeerterrein kan worden toegelaten in een gebied van 10 ha.

De gemeente Wehl heeft er voor gekozen om het kleinschalig kamperen in de ALN-gebieden uit te sluiten, ter bescherming van deze waardevolle gebieden.

Hierbij kan nog opgemerkt worden dat het kleinschalig kamperen geen gevolgen heeft voor de milieuvergunningen van omliggende agrarische bedrijven, aangezien het kleinschalig kamperen niet aangemerkt wordt als stankgevoelig object in het kader van de stankregelgeving.

Verenigings- en natuurkamperen

Naast het kleinschalig kamperen biedt de Wet OR o.a. ruimte om mogelijkheden te bieden aan verenigingskamperen (kamperen door verenigingen als Nederlandse Caravanclub en scouting) en natuurkampeerterrainen (kampeerbewijsterreinen; mits gelegen binnen een aaneengesloten gebied van 25 ha). In de gemeente Wehl komen dergelijke terreinen voor (in landgoed 't Jagershuis en Stille Wald). Volgens de Wet OR mag het bestemmingsplan zich niet verzetten tegen het gebruik als verenigings- of natuurkampeertrein.

De aanwezige natuurkampeerterrainen zijn als aanduiding op de plankaart aangegeven, met een regeling in de voorschriften. Aldus zijn ze toegestaan binnen het bestemmingsplan.

2.4. Bestemmingen voor natuur, landschap en water

Bos- en natuurgebieden

Op basis van de gegevens over natuur en landschap, zoals beschreven in de paragrafen 3.1 t/m 3.4 van de Paraplunota, zijn de bosgebieden onder gebracht in twee bestemmingen: Natuurgebied en Multifunctioneel bosgebied.

Gebieden waar het behoud van de aanwezige natuurwetenschappelijke waarden voorop staat, hebben de bestemming **Natuurgebied** gekregen. Het gaat hierbij voornamelijk om natuurterreinen met korte vegetaties, zoals heide-, grasland- en moerasgebieden. De (natte) natuurgebieden worden daarnaast nog extra beschermd door het systeem van hydrologische bufferzones rond deze gebieden. Extensieve dagrecreatie is binnen deze bestemming toegestaan, voorzover de natuurwaarden daardoor niet worden geschaad. Daarbij kan gedacht worden aan wandelpaden, visplekken etc.

De aanwezige bossen (> 1ha) hebben de bestemming **Multifunctioneel bosgebied** gekregen. In de bossen is namelijk geen sprake van bovengemiddelde natuurwaarden (= volgens de provinciale waarderingsmethodiek ingedeeld in de natuurwaarde-klasse 6 en hoger. #)

In de multifunctionele bossen behoren natuur- en landschapsbehoud tot de doeleinden, naast andere functies, zoals bosbouw, houtproductie en extensieve recreatie. Deze doeleinden hebben in deze bestemming een gelijkwaardige positie.

Diverse werkzaamheden, die niet inherent zijn aan de natuur- en bosbestemmingen en de kwaliteiten van het gebied kunnen schaden, worden aan een aanlegvergunning gebonden (zie schema aanlegvergunningen).

Schema aanlegvergunningen

Alle gronden met de bestemming of aanduiding:	werkzaamheden (zie onder de tabel)					
	1	2	3	4	5	6
Natuurgebied	X	X	X	X	X	X
Multifunctioneel bosgebied	X	X	X	X		

Werkzaamheden:	1	=	aanleggen en verharderen van wegen
	2	=	egaliseren, ophogen, afgraven van gronden
	3	=	dempen van sloten, graven van watergangen
	4	=	aanleg ondergrondse leidingen
	5	=	vellen en rooien van houtopstanden
	6	=	bebossen, beplanten met houtopstanden

In de bestemming Multifunctioneel bosgebied is geen vergunning nodig voor het vellen en rooien van houtopstanden, omdat deze activiteit wordt beschouwd onderdeel uit te maken van het normale beheer, en is gebonden aan de bepalingen op basis van de Boswet, die het kwantitatieve behoud van het bos moet bewerkstelligen.

Het aspect natuurontwikkeling wordt nader toegelicht in § 4.2.

#) Voor nadere informatie omtrent deze provinciale waarderingsmethodiek wordt hierbij verwezen naar het Achtergronddocument Natuur behorend bij de Omgevingsplannen Gelderland.

Bestaande landgoederen

Landgoederen vormen in het plangebied cultuurhistorisch waardevolle elementen. Zij vertellen iets over de geschiedenis van het gebied en zijn landschappelijk erg aantrekkelijk. Mede daarom zorgen ze er voor dat de omgeving ook recreatief zeer aantrekkelijk is. Het meest karakteristieke van een landgoed vormt de afwisseling van verschillende functies (met name bos en landbouw), waarbij de omvang per functie geen vast gegeven behoeft te zijn.

Deze bijzondere waarde van een landgoed zijn aanleiding geweest voor het opnemen van een dubbelbestemming "**Landgoed**" in het bestemmingsplan. Om in aanmerking te komen voor deze dubbelbestemming moet er sprake zijn van een geheel van bos en agrarische gronden (ook als geheel in beheer), waarop meestal ook een landhuis voorkomt. Binnen dit geheel moet sprake zijn van een cultuur-historisch waardevolle, samenhangende structuur, in de vorm van assen, zichtlijnen en uitzichten.

De landgoederen, die vallen onder de Natuurschoonwet 1928, hebben deze dubbelbestemming dus niet zonder meer gekregen. Alleen die NSW-landgoederen die voldoen aan het hierboven vermelde criterium (met name de samenhangende structuur) komen voor die dubbelbestemming in aanmerking.



In de paraplunota is al een beoordeling gemaakt, van wat cultuur-historisch waardevolle landgoederen zijn in het gebied (blz. 41 e.v. en kaartje cultuurhistorie).

Daarbij is gekeken naar de gebiedsdelen, waarvan de verkaveling (perceelsvorm en -grootte) en landgebruik sedert 1850 weinig of niet veranderd zijn. Tevens moest er sprake zijn herkenbare lanen, structuren, parken (in 'franse' of 'engelse' stijl) of (landgoed-)bossen. Van de jonge landschappen (broek- en heideontginningen vanaf 1850) is alleen de curieuze bosaanleg van de landgoederen ten zuiden van Wehl (Jagershuis, Stillewald en Plakslag) als waardevol element opgenomen. Bij het begrenzen van de landgoederen is gekeken naar historische en beheersbare grenzen, waarbinnen cultuurhistorische, samenhangende structuur nog goed zichtbaar is.

In Wehl is aldus aan de volgende terrein de dubbelbestemming landgoed toegekend:

- Stille Wald/klein Stille Wald/Plakslag Landgoed (tweede helft 19^e eeuw)
- Jagershuis Landgoed (tweede helft 19^e eeuw)

In de doeleindenomschrijving is de bijzondere cultuur-historische waarden van deze landgoederen (samenhangende structuur e.d.) tot uitdrukking gebracht.

Nieuwe landgoederen

Het ontwikkelen van nieuwe landgoederen geniet een toenemende belangstelling. Nieuwe landgoederen passen in het kader van platteland vernieuwing en kunnen bijdragen aan natuur- en landschapsbeleid. Hierbij valt te denken realisatie van ecologische verbindingszones en particulier beheer van delen van het landelijk gebied. De gemeenten staan open voor initiatieven om nieuwe landgoederen te ontwikkelen.

Bij plannen voor nieuwe landgoederen dient duidelijk gemaakt te worden hoe de functies wonen, werken, bos/natuur en landbouw duurzaam als één geheel kunnen voortbestaan in de vorm "landgoed". Daarnaast moet duidelijk worden in hoeverre functieverandering bijdraagt aan een grotere landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit van het geheel. Aantasting van karakteristieke elementen is daarbij niet acceptabel. Naast de genoemde onderzoeksvragen, gelden een aantal concrete criteria waaraan het toekomstig landgoed moet voldoen:

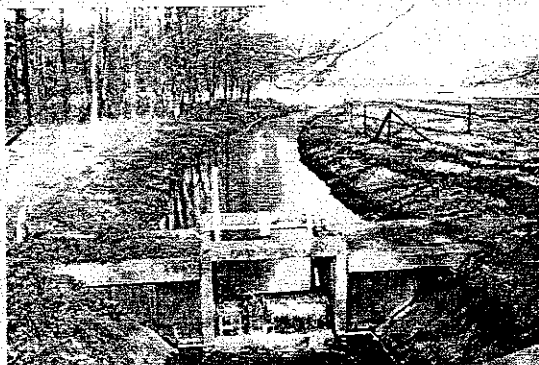
- minimaal 5 ha bos,
- openbaar toegankelijk;
- één woongebouw met allure,
- met maximaal twee à drie wooneenheden.

Bij het ontwikkelen van nieuwe landgoederen geeft het beeldkwaliteitsplan aanknopingspunten voor de landschappelijke inpassing van het complex.

Water

De hoofdwatgangen (A-watgangen, inclusief oevers, onderhoudspaden en kaden) zijn met de bestemming **Waterhuishouding** in het bestemmingsplan opgenomen.

Op deze watgangen is de Keur van het Waterschap Rijn en IJssel van toepassing. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in, op of aan deze watgangen gelden regels van de Keur. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden kan door het Waterschap ontheffing worden verleend. Ook nabij de watgang gelden deze regels. Daartoe bevat de Keur een zogenaamde Keurzone. Voor A-watgangen bedraagt deze Keurzone 5 m uit de boveninsteek van de waterloop.



Ter afstemming met deze Keur en signalering is in het bestemmingsplan geregeld, dat in een zone van 5 meter langs de watgangen het bouwen alleen is toegestaan na overleg met het waterschap. Hierbij is uit praktische overwegingen gekozen voor een afstand van 5 m uit de grens van de bestemming Waterhuishouding. De door de Keur gehanteerde boveninsteek is op de kaart nl. niet terug te vinden. De 5 m-zone uit het bestemmingsplan komt daardoor niet exact overeen met de Keurzone. Dit wordt niet bezwaarlijk geacht aangezien de zone in het bestemmingsplan toch vooral een afstemmende en signalerende functie heeft.

De in het plangebied aanwezige **waterwingebieden** zijn als dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Hiermee wordt het belang van de waterwinning benadrukt. De grens van het daaromheen gelegen grondwaterbeschermingsgebied is als aanduiding op de plankaart opgenomen. De beschermingsmaatregelen binnen deze zones zijn afdoende geregeld in de Provinciale MilieuVerordening. De aanduiding van de grens grondwaterbeschermingsgebied op de plankaart heeft dus primair een signalerende functie, nl. dat daar de Provinciale MilieuVerordening van kracht is.

Als aanvulling hierop zijn in de grondwaterbeschermingsgebieden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan op het gebied van boom- en sierteelt (kwekerijen), gelet op de gevolgen daarvan voor de waterhuishouding. Tevens is in de regeling voor vrijkomen-de agrarische opstallen hiermee rekening gehouden (zie § 4.1).

2.5. Wonen en bedrijven

2.5.1. Regeling bestaande burgerwoningen

Woningen hebben een positieve bestemming "Wonen" gekregen, indien kwaliteit en ligging dit rechtvaardigen. De systematiek van de woonbestemming bestaat uit aanpijling van de woningen binnen de onderliggende bestemmingen. Het gebruik als woning vormt daarmee een dubbelbestemming. De woning, zoals zichtbaar op de topografische ondergrond van de plankaart is telkens aangepijld. De aangepijlde woning is dus mede bestemd voor wonen. Daarbij blijft de onderliggende bestemming (meestal een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden) gehandhaafd. Ligging en omvang van de rond het aangepijlde object gelegen, "daarbij behorende" gronden, worden voldoende objectief vastgelegd door de bepaling dat het dient te betreffen: de ligging en omvang van die gronden op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan. Teneinde verspreiding van bijgebouwen te voorkomen, is in de voorschriften een regeling opgenomen, dat bijgebouwen op ten hoogste 20 meter van de woning mogen zijn gelegen.

Uitbreiding woningen:

Voor de hoofdbouwmassa gelden de volgende maximale inhoudsmaten t.b.v. de woonfunctie:

- | | |
|------------------------------------|---|
| • nu minder dan 450 m ³ | max. 550 m ³ |
| • nu 450 - 750 m ³ | met max. 100 m ³ vergroten, met een maximum van 750 m ³ |
| • nu meer dan 750 m ³ | niet vergroten |

Uitgangspunt bij deze regeling is dat alle woningen in beginsel maximaal 550 m³ mogen worden. Daarenboven zijn er verschillende woningen (veelal voormalige boerderijen) die nu al een grotere inhoud hebben, en daardoor niet meer zouden kunnen worden uitgebreid. Daarom is voor deze woningen een regeling opgenomen die nog een bescheiden uitbreiding mogelijk maakt met maximaal 100 m³. 750 m³ vormt daarbij het absolute maximum. Bij de tussencategorie (450 - 750 m³) is als beginpunt 450 m³ aangehouden (en niet 550 m³) omdat anders woningen van 450 - 550 m³ minder zouden mogen uitbreiden dan de 100 m³ van de grotere woningen.

Bij de bepaling van de inhoud van een woning worden ook inpandige ruimten meegeteld (hoofdbouwmassa; uiterlijk één geheel). Bij een voormalige boerderij moet de deel echter niet worden meegeteld v.w.b. de inhoud. Immers anders kan niet voorkomen worden dat de bestaande voormalige boerderijen in z'n geheel worden gesloopt en voor de omvang van woongedeelte+deel een nieuwe woning wordt gebouwd.

Een moeilijke situatie ontstaat wanneer de wens is om de deel bij de woning te betrekken, maar daardoor een inhoud ontstaat van meer dan 750 m³. Strikt genomen zou dan een gedeelte van de deel niet voor wonen gebruikt mogen worden. In het kader van de instandhouding van karakteristieke gebouwen in het buitengebied is het dan gewenst om de woonfunctie binnen de totale (voormalige) boerderij toe te laten, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot meerdere afzonderlijke woningen (woning-splitsing). Daartoe is in de voorschriften een vrijstellingsregeling opgenomen.

Woningssplitsing (verbouwen tot twee afzonderlijke, zelfstandige woningen, met eigen voordeuren, etc.) wordt niet toegestaan. Alleen om dringende redenen is splitsing denkbaar, met name wanneer daardoor een cultuurhistorisch waardevol pand bewaard kan blijven (aanduiding "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" op de plankaart).

Dubbele bewoning (twee gezinnen wonen in één woning; uiterlijk blijft er sprake van één woning, voldoende onderlinge samenhang en verwevenheid tussen de vertrekken binnen de woning, één voordeur) daarentegen kan wel worden geaccepteerd. Woningen, waarin al sprake is van dubbele bewoning worden logischerwijze ook beschouwd als één woning, omdat anders niet kan worden voorkomen dat twee zelfstandige woningen ontstaan. Deze woningen hebben dan ook één woonbestemming kregen, en daarbij mogen dus bij één woning toegestane bijgebouwen worden gebouwd.

Daar waar er nu al sprake is van een gesplitste woning zijn vanzelfsprekend wel 2 woningen bestemd (code W2 op de plankaart).

Voor alle duidelijkheid wordt hierbij opgemerkt dat het wel of niet aanwezig zijn van twee huisnummers bij deze beoordeling geen relevant criterium is. Huisnummers worden veelal toegekend los van de wijze van bestemmen in het bestemmingsplan.

Bijgebouwen:

Per (ongesplitste) woning zijn bijgebouwen toegestaan tot een maximum van 50 m², mits 50% van het perceel onbebouwd blijft. De bijgebouwen mogen uitsluitend op 3 m achter het verlengde van de voorgevel worden geplaatst. Aanvullend kan voor vrijstelling worden verleend voor bijgebouwen tot in totaal 75 m².

Het gaat hierbij overigens om vergunningplichtige bijgebouwen. Los daarvan biedt de nieuwe Woningwet (per 1-1-2003) de mogelijkheid om onder voorwaarden 30 m² aan bijgebouwen vergunningvrij te bouwen.

Daarenboven kunnen B&W vrijstelling verlenen om 25 m² extra aan bijgebouwen toe te staan bij woningen buiten de bebouwde kom (onder nadere voorwaarden). Dit op grond van artikel 20 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 en door toepassing van art. 19, lid 3 W.R.O.

Verder is een *sanerende regeling voor bijgebouwen* opgenomen. Deze regeling is met name van belang zijn, indien er nu een grote hoeveelheid aan bijgebouwen bij een woning aanwezig is (bijvoorbeeld van een voormalig agrarisch bedrijf). In zo'n situatie kan een ruimere oppervlakte aan bijgebouwen worden toegelaten, mits die voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (met uitzondering van de bestaande gebouwen die als bijgebouw bij de woning dienst blijven doen of dienst gaan doen). Uitgangspunt daarbij is dat 50% van de te slopen bebouwing mag worden herbouwd, mits de totale oppervlakte aan bijgebouwen (dus incl. gehandhaafde bijgebouwen) niet meer gaat bedragen dan 200 m². Op deze manier wordt dus een premie geboden voor het bereiken van een landschappelijke verbetering, doordat de verstening van het buitengebied afneemt.

Vrijstelling beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woningen

In de voorschriften is verder een vrijstellingsregeling opgenomen voor het toestaan van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woningen (zie artikel 34 van de voorschriften). Op deze wijze kunnen kleinschalige beroepsmatige activiteiten in een woning en/of bijgebouwen worden toegestaan. Wel moet aan de nodige voorwaarden worden voldaan, teneinde te garanderen dat de woonfunctie overheersend blijft:

- maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning en ieder geval niet meer dan 50 m², het moet dus gaan om kleinschalige activiteiten;
- het moet gaan om in het buitengebied passende bedrijvigheid, die in een afzonderlijke bijlage "Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen" in de voorschriften is opgenomen, #) of daarmee te vergelijken bedrijven, zoals bijvoorbeeld een schoonmaakbedrijf, kapper, drukkerij, reparatiebedrijf, foto-atelier, naai-atelier etc.
- geen detailhandel, geen horeca;
- geen buitenopslag,
- geen visuele hinder in de vorm van reclame-uitingen of technische installaties, en
- geen verkeers- en parkeeroverlast.

In samenhang met het voorgaande is de wens ontstaan om ook bij voormalige agrarische bedrijven de mogelijkheid te bieden tot het gebruik van voormalig agrarische bedrijfsgebouwen voor bijv. caravanstalling. Daarom is in de bestemming "Wonen" (dubbelbestemming) daartoe een vrijstelling opgenomen voor cultuurhistorisch waardevolle panden.

2.5.2. Regeling bestaande bedrijven en instellingen

Bedrijven, horeca, detailhandel en maatschappelijke en nutsvoorzieningen zijn positief bestemd, indien het een hoofdactiviteit in het pand of op het perceel betreft en het bedrijf of de voorziening legaal aanwezig is. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte bedrijfsactiviteiten (bijvoorbeeld een praktijkruimte bij een woning) zijn niet zelfstandig bestemd.

regeling

Deze niet-agrarische functies zijn op de plankaart met een bestemmingsvlak aangegeven. Per functie is een specifieke code aangegeven, die verwijst naar de voorschriften. In de voorschriften is per situatie/geval in een tabel vermeld welke bebouwingsmogelijkheden in dat geval zijn toegestaan. Bijvoorbeeld op de plankaart staat de code B5 aangegeven. De "B" verwijst naar de bestemming Bedrijven en de "5" naar het volgnummer in de voorschriften. In de voorschriften staat bij deze code dan het toegestane aantal bedrijfswoningen, de toegestane bebouwing (in m²) en de maximale goothoogte en hoogte aangegeven.

Aldus is in de voorschriften een tabel met bedrijven opgenomen. Een vergelijkbare regeling is opgenomen voor horecabedrijven, detailhandelsbedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

Afschermende groenstroken zijn in sommige gevallen bij niet-agrarische bedrijven (en kampeerterreinen) in het plan vastgelegd. Daartoe is de aanduiding "**afschermend groen**" in voorkomende gevallen op de plankaart ingetekend. In de voorschriften is daarvoor geregeld, dat ter plaatse van die aanduiding de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt voor afschermende groenvoorzieningen en instandhouding daarvan.

#) Ontleend aan "Bedrijven en Milieuzonering", milieureeks nr. 9, Uitgeverij VNG, 's-Gravenhage (1999). Daarin zijn bedrijven ingedeeld in categorieën van milieuhinder ten opzichte van gevoelige functies in de omgeving (met name woningen). In de brochure zijn richtlijnen voor aan te houden afstanden tot een rustige woonwijk aangegeven. Het gaat daarbij om indicatieve afstanden. De in een specifiek geval aan te houden afstand is afhankelijk van de inhoud van de milieuvergunning, alsmede de ligging van het bedrijf.

uitbreidingsmogelijkheden

Voorzover de ruimte aanwezig is en de functie ter plekke niet storend is, zijn in de meeste gevallen in beperkte mate mogelijkheden gegeven voor enige uitbreiding van de bestaande activiteiten en de bestaande bebouwing. Onder beperkte uitbreidingsmogelijkheden wordt verstaan een uitbreiding met **ten hoogste 10%**. In bijzondere gevallen is meer dan 10% uitbreiding toegestaan. Een nadere motivatie daarvan is per bedrijf opgenomen in bijlage 1.

Aanvullend is in de bestemming Bedrijven, Horeca en Detailhandel een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het college van B&W om **max. 15%** uitbreiding toe te staan. Daarbij dient nut en noodzaak van de uitbreiding te worden aangetoond alsmede dat verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein niet mogelijk is. Daartoe moet door het bedrijf een gekwalificeerd bedrijfsplan (zie kader) worden opgesteld.

In bijzondere gevallen kan **meer dan 15%** uitbreiding van de bebouwing worden toegestaan. Ook hierbij is een gekwalificeerd bedrijfsplan noodzakelijk. Omdat het hierbij gaat om een forse uitbreiding van de bebouwing is een zorgvuldige afweging per geval noodzakelijk. Hiertoe moet dan een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld.

Kader: Eisen voor een gekwalificeerd bedrijfsplan

Een gekwalificeerd bedrijfsplan betekent een goed onderbouwde toelichting op de bedrijfseconomische ontwikkeling van het bedrijf. Ook de milieuhygienische situatie dient daarbij te worden betrokken. Het moet gaan om een professioneel bedrijfsplan, opgesteld onder begeleiding van Kamer van Koophandel of IMK, danwel door een ter zake kundig adviesbureau. Het bedrijfsplan moet in ieder geval de volgende gegevens bevatten:

1. voorgeschiedenis bedrijf
2. Bestaande toestand
 - ruimtebeslag
 - productiewijze
 - geïnvesteerd vermogen
 - verkeersaspecten
 - milieuvergunningen
3. Uitbreiding ter plaatse
 - ontwikkeling productie, noodzakelijke bedrijfscontinuïteit
 - gewenst ruimtebeslag
 - inpassing in omgeving (ruimtelijk, verkeerstechnisch, milieutechnisch)
 - additionele investering
4. Alternatieve vestigingsmogelijkheden
 - beschrijving mogelijkheden, c.q. locaties
 - consequenties productieproces bij gehele of gedeeltelijke bedrijfsverplaatsing
 - consequenties investeringen
5. Afweging "uitbreiding ter plaatse" en "alternatieve vestigingsmogelijkheden"

Voor zover zich visueel, landschappelijk storende situaties voordoen bij niet-agrarische bedrijven is het beleid erop gericht in goed overleg met betrokkenen verbeteringen aan te brengen. Het zal dan veelal gaan om de realisatie van passende beplanting voor een goede landschappelijke inpassing.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van *functieverandering* bij niet-agrarische bedrijven is erop gericht van geval tot geval te kunnen beoordelen in hoeverre hieraan meegewerkt kan worden. Hiertoe is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor omschakeling naar een ander soort bedrijf. Daarbij moet wel aan een aantal criteria worden voldaan, zoals:

- het moet gaan om ambachtelijke bedrijvigheid en bedrijvigheid met enige binding met het landelijk gebied. Daartoe is in de in de voorschriften een afzonderlijke bijlage opgenomen, genaamd: "Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen".
- geen toename van de oppervlakte aan bebouwing
- geen detailhandel
- geen buitenopslag

2.5.3. Nieuwvestiging van niet-agrarische functies

Het gemeentelijk beleid laat geen nieuwvestiging van niet-agrarische functies toe, of het nu gaat om wonen of bedrijven. Vestiging van een nieuwe woning of een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied heeft veelal tot gevolg, dat de ontplooiingsmogelijkheden voor de omringende agrarische bedrijven afnemen. De toetsing op basis van de Wet Milieubeheer wordt zwaarder naarmate sprake is van het meer nabij liggen van burgerwoningen of bedrijven. Verdichting van bebouwing tast ook het landschappelijk beeld van het buitengebied aan. Een dergelijk terughoudend beleid sluit ook aan bij het provinciale standpunt.

Een uitzondering kan eventueel worden gemaakt voor de vestiging van bepaalde functies, die naar hun aard beter in het buitengebied passen dan in de kern (dierenpensioen, manege, agrarisch hulpbedrijf). Dergelijke functies kunnen eventueel worden toegelaten in het buitengebied in vrijkomende agrarische gebouwen (zie paragraaf 4.1).

2.6. Recreatie

Verblijfsrecreatie

De in het plangebied gelegen campings zijn als zodanig bestemd. Daarbij horen ook enkele mini-campings, die oorspronkelijk zijn ontstaan als kamperen bij de boer, maar waar de agrarische activiteiten inmiddels op de achtergrond zijn geraakt (bijv. Plakslagseweg 1a (R6)).

Voorzover er uitbreidingswensen aanwezig zijn van campings, zal per geval beoordeeld moeten worden of hieraan kan worden meegewerkt, rekening houdend met landschaps- en/of natuurwaarden en de nabijheid van agrarische bedrijven (met hindercirkel). In géén geval mag een uitbreiding van een recreatieverblijf tot gevolg hebben, dat de agrariër(s) in de omgeving in hun activiteiten beperkt worden.

Met betrekking tot de inrichting van de kampeerterreinen is de Wet op de Openlucht-recreatie (Wet OR) van toepassing. Bij de noodzakelijke vergunning verlening op basis van die wet moet het college van B&W voorschriften verbinden over de soort en het aantal van de op het kampeerterrein toe te laten kampeermiddelen (zie artikel 11 van die wet). Tevens kunnen nadere voorwaarden gesteld worden aan de inrichting van de terreinen, bijv. ten aanzien van de landschappelijke inpassing en de rust en orde op het terrein (zie art. 11, lid 2 Wet OR).

Wel wordt het ruimtelijk relevant geacht om het aantal stacaravans en/of recreatiewoningen in het bestemmingsplan te reguleren. Immers daarbij gaat het om gebouwen waarvoor in beginsel bouwvergunning is vereist en die tevens permanent op het kampeerterrein aanwezig zullen zijn.

Elk kampeerterrein is met een specifieke code (R1, R2 etc.) op de plankaart aangegeven, die verwijst naar de voorschriften. In de voorschriften is per situatie/geval in een tabel vermeld welke bebouwingsmogelijkheden in dat geval zijn toegestaan. In de voorschriften staat bij de specifieke code dan het toegestane aantal stacaravans/recreatiewoningen, het toegestane aantal bedrijfswoningen, de toegestane bebouwing (centrale voorzieningen en bedrijfswoning(en) in m²) en de maximale goot-hoogte en hoogte aangegeven.

Permanente bewoning op kampeerterreinen is in de voorschriften uitgesloten (zie begripsomschrijving van permanente bewoning, stacaravan en recreatiewoning in artikel 1, alsmede het gebruiksverbod in artikel 23 en 24). Overigens vereist de aanpak van permanente bewoning van recreatiecomplexen een intensieve handhaving.

Dagrecreatie

De in het plangebied aanwezige dagrecreatieve objecten, zoals sportvelden, maneges, visvijvers, zwembad etc., hebben eveneens de bestemming "Recreatieve voorzieningen" gekregen, met een specifieke code van het huidige gebruik. In een tabel in de voorschriften zijn per code de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Het beleid is erop gericht het buitengebied de komende planperiode aantrekkelijk te houden voor met name **recreatief medegebruik** in de dagrecreatieve sfeer, zoals wandelen, fietsen en paardrijden. Waar nodig en mogelijk zonder de natuur geweld aan te doen, zal het padenstelsel aangevuld en verbeterd worden om het recreatief medegebruik te bevorderen. De aanleg van picknick-plaatsen hoort hier ook bij. Het betreft voornamelijk maatregelen die geen directe vertaling in het bestemmingsplan behoeven. Verder gaat het om het onverhard laten van zandwegen, alsmede specifieke recreatievoorzieningen langs beken, maneges en ruitersporen. Daarbij dient voorkomen te worden dat bestaande en/of te ontwikkelen natuurwaarden in het gedrang komen.

Verwacht wordt dat de wijze waarop de recreatie in het buitengebied mogelijk gemaakt wordt geen noemenswaardige conflicten zal opleveren met de andere gebruiksvormen, zoals de landbouw en het natuurbeheer.

2.7. Overige bestemmingen en aanduidingen

Verkeersvoorzieningen

Alle openbare wegen in het plangebied, alsmede de belangrijkste specifieke fietspaden, zijn bestemd tot "**Wegen**", inclusief de daarvan deeluitmakende bermen, rabatstroken, voetpaden, fietspaden en -stroken.

Op de plankaart is bij de diverse wegen een categorienummer aangegeven. Dat nummer heeft betrekking op:

- de langs de wegen in acht te nemen bebouwingsbeperking. Hoe belangrijker de weg, des te breder in principe de bebouwingsvrije zone, samenhangend met de intensiteit van, en het gewenste vrije uitzicht voor het verkeer.
- de toegestane hoogte van andere bouwwerken (viaducten, kunstwerken, palen en masten etc.);

Een andere belangrijke reden voor deze indeling in categorieën is het feit, dat daarbij het aantal rijstroken is aangegeven. Dat voorkomt dat gewerkt zou moeten worden met profielen op de plankaart. Het aangeven van het aantal rijstroken is onder andere van belang voor de eisen uit de Wet geluidhinder.

Tevens wordt met de categorie-aanduiding voorkomen dat een smalle weg sterk kan worden verbreed. Ter bescherming van belangrijke fietspaden hebben deze een afzonderlijk categorienummer gekregen.

Voor zover nu valt te overzien zullen de komende planperiode geen wegen van betekenis worden toegevoegd in het buitengebied ter ontsluiting.

De in het plangebied gelegen onverharde wegen, die geen uitgesproken verkeersfunctie hebben, zullen zoveel mogelijk onverhard worden gelaten, om recreatieve en landschappelijke waarden te dienen. Bescherming van deze zandwegen is in het bestemmingsplan geregeld, daar waar het geen openbare wegen betreft is een subcode zandwegen binnen de agrarische bestemming opgenomen (wegcategorie 6).

Om redenen van bescherming van natuur- en landschapswaarden zal het autoverkeer zoveel mogelijk geweerd worden uit de natuur- en bosgebieden.

De aanwezige spoorlijn is bestemd tot "**Spoorwegen**". Op plaatsen waar een gelijkvloerse kruising met wegen aanwezig is, is op de plankaart de aanduiding "spoorwegovergang" opgenomen. Het alle duidelijkheid wordt daarbij opgemerkt dat het hierbij om bestaande overwegen gaat. Nieuwe gelijkvloerse kruisingen zijn niet toegestaan, gelet op het overwegenbeleid van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Dit uit oogpunt van veiligheid en het niet laten toenemen van het ongevalrisico. Waar mogelijk wordt getracht om een aantal overwegen te saneren, en daar waar mogelijk is beter te beveiligen.

Overige infrastructurele voorzieningen

Voor de komende planperiode worden weinig ingrijpende infrastructurele werken verwacht in het buitengebied, die andere gebruiksbelangen dwars kunnen zitten. In de meeste gevallen gaat het om het voortzetten van het huidige gebruik, c.q. het blijven bestemmen van bestaande voorzieningen in het gebied. De volgende infrastructurele voorzieningen zijn als aanduiding of dubbelbestemming op de plankaarten aangegeven, met een bijbehorende regeling in de voorschriften:

- De hoogspanningsleidingen
- De aardgastransportleidingen
- De straalverbindingen (met maximale bouwhoogten)
- De rioolpersleidingen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen is de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van 26 november 1984 van toepassing. In de privaatrechtelijk geregelde contractstrook aan weerszijden van de leidingen (= bebouwingsafstand volgens de circulaire) zijn geen bouwwerken toelaatbaar zonder toestemming van de beheerder. Deze contractstrook bedraagt 5 meter tot het hart voor de hoofd-aardgastransportleiding en 4 meter tot het hart voor de regionale leidingen. Binnen deze stroken is geen bebouwing toegestaan, anders dan ten dienste van de bestemming "Aardgastransportleiding".

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het bouwen binnen genoemde zones overeenkomstig de andere bestemming, die op de betreffende gronden is gelegd. Deze vrijstelling kan echter slechts worden verleend, indien bij de leidingbeheer advies is ingewonnen.

Milieu

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de geluidsbelasting vanwege de wegen en vanwege de spoorlijnen bij de projectie van nieuwe geluidgevoelige objecten (met name extra woningen in cultuurhistorisch waardevolle boerderijen en een bedrijfswoning bij een nieuw agrarisch bouwperceel). In de betreffende bepalingen van de voorschriften is geregeld, dat de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder niet mag overschrijden.

Tevens zijn de 50 dB(A)-contouren van de bedrijven en/of bedrijfsterreinen die vallen onder de Wet geluidhinder als aanduiding op de plankaarten opgenomen.

Windenergie

De vier gemeenten hebben gezamenlijk een zogenaamde quick scan voor windenergie laten uitvoeren (met subsidie van de NOVEM). De quick scan is een verkenning van de mogelijkheden voor windenergie binnen de gemeentegrenzen. Zowel mogelijkheden voor solitaire turbines als voor lijn- en clusteropstellingen zijn onderzocht. In de quick scan zijn via een zeefanalyse, op basis van huidige en toekomstige strijdige gebruiksfuncties (waaronder woningbouw en natuur), gebieden geselecteerd waar *ruimtelijke* mogelijkheden zijn voor windenergie. Vervolgens zijn deze gebieden beoordeeld op landschappelijke inpassing, windaanbod, elektrische ontsluiting en civiele ontsluiting. De gemeenten hebben de verschillende locaties overwogen en daaruit een viertal zoekgebieden geselecteerd die in beginsel in aanmerking zouden kunnen komen voor plaatsing van lijnopstellingen van windmolens. Het betreft een tweetal gebieden ten noordoosten van Doetinchem, waar bij vervanging van de hoogspanningsmasten deze gecombineerd kunnen worden met windturbines, alsmede een gebied direct ten zuiden van Doetinchem bij de afrit van de snelweg en een gebied tussen 's-Heerenberg en Netterden. Deze nadere selectie is mede gebaseerd op het onderzoek van de provincie Gelderland naar de mogelijkheden van windturbines in Gelderland. De gebieden zijn als indicatie op de ontwikkelingskaart opgenomen, lokale initiatieven kunnen hieraan worden getoetst. De daadwerkelijke bouw van windturbines vergt een zorgvuldige afweging en beoordeling. Mochten initiatieven voor windturbines zich aandienen, dan zal hiervoor een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van kleine windmolens (max. 15 m) op een bouwperceel, bijvoorbeeld voor het oppompen van water of t.b.v. ventilatie. De bouw van grote windturbines (circa 70 meter ashoogte) wordt alleen toegestaan in de zoekgebieden die op de ontwikkelingskaart zijn aangegeven.

GSM-masten

Door het toenemend gebruik van mobiele telefoons ontstaat steeds meer behoefte aan basisstations voor mobiele communicatie. Een basisstation bestaat uit een antenneconstructie van circa 35 à 40 meter hoog met een apparatuuronderkomen. Om te voorkomen dat telkens een partiële herziening voor dergelijke basisstations moet worden gemaakt, is een regeling daarvoor in het bestemmingsplan opgenomen (artikel 28, lid 1, sub e en f).

Voor het beleid m.b.t. GSM-masten zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De telefoonmaatschappijen dienen zo veel mogelijk gezamenlijk gebruik te maken van elkaars opstelpunten ("site-sharing"), tenzij dit blijkt een voldoende motivering technisch niet mogelijk is.

- De telefoonmaatschappijen dienen zo veel mogelijk gebruik te maken van bestaande hoge gebouwen, hoogspanningsmasten, reclamezuilen e.d., om horizonvervuiling tegen te gaan. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder monumenten) dienen hierbij te worden ontzien. In plaatsing op een gebouw of bouwwerk niet mogelijk, dan dient zoveel mogelijk aangesloten te worden bij bestaande bouwwerken.
Vooral de combinatie met hoogspanningsmasten wordt als kansrijk ingeschat. Daarom is in sub f van artikel 35, lid 1, het plaatsen van GSM-masten bovenop hoogspanningsmasten expliciet toegestaan.
- De zendmasten mogen niet hoger zijn dan strikt noodzakelijk, en in ieder geval niet hoger dan 40 m.
- Er worden in principe geen GSM-masten toegestaan op woningen of woongebouwen. Hiermee wordt de woon- en leefomgeving beschermd. Tevens wordt hiermee tegemoet gekomen aan een zekere vrees bij inwoners, dat er onvoldoende zekerheid is over het al dan niet schadelijk zijn voor het menselijk lichaam van langdurige blootstelling aan pulserende elektromagnetische golven/velden.
- GSM-masten worden bij voorkeur geplaatst bij bestaande (en toekomstige) rijksen provinciale wegen of op een bedrijfsterrein.

Opheffing bordeelverbod

Met ingang van 1 oktober 2000 is het zogenaamde algemene bordeelverbod verdwenen (d.m.v. een wijziging van de Wet van Strafrecht). Dat wil zeggen dat "het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot het verrichten van seksuele handelingen met een derde tegen betaling" voortaan als "normale" bedrijfs- c.q. dienstverlenende activiteit wordt aangemerkt.

Door de gemeente wordt het echter wenselijk geacht om het bordeelverbod voor het buitengebied grotendeels wel in stand te houden. Daarom is dat nu in het bestemmingsplan geregeld. In het plan is om die reden het gebruik als seksinrichting als strijdig gebruik aangemerkt (artikel 27, lid 2). Wat onder een seksinrichting moet worden verstaan is in artikel 1 nader omschreven.

De gemeente Wehl heeft besloten om in het buitengebied wel maximaal één mogelijkheid te bieden voor de vestiging van een seksinrichting. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemming A, met nadere voorwaarden.

3. BESCHRIJVING VAN DE PLANKAART

Om te komen tot de toekenning van bestemmingen aan specifieke gebieden zullen de belangen van het agrarisch grondgebruik nader afgewogen dienen te worden tegen die van natuur en landschap. Uitgaande van een ongestoorde voortzetting van het agrarisch grondgebruik is per gebiedsdeel nagegaan in hoeverre de aanwezige natuur- en landschapswaarden aanleiding zijn in meer of mindere mate beperkingen op te leggen aan de agrarische bedrijfsvoering. Ofwel: voor welke bestemmingen is gekozen in de verschillende gebiedsdelen?

Het gaat in dit hoofdstuk dus om een beschrijving en verantwoording van de voorgestelde hoofdbestemmingen op de plankaart.

De bosgebieden in de landgoederen **Plakslag/Stille Wald/klein Stille Wald/Jagershuis** in combinatie met de aanwezig cultuurgronden zijn vooral waardevol vanwege de aanwezige vogelsoorten. Het gebied is echter niet zodanig waardevol, dat daaraan de bestemming "Bosgebied met natuurwaarden" gegeven zou moeten worden. Hierbij spelen o.a. de gevolgen van de verdroging een rol. Voorgesteld wordt daarom de bestemming "Multifunctioneel bosgebied", alsmede de bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden" voor de daarbinnen liggende cultuurgronden. In het kader van o.a. het REGIWA-project 'Bestrijding verdroging Bevermeer' wordt gewerkt aan het tegengaan van de verdroging in dit gebied. Gehoopt wordt dat hiermee de natuurwaarden weer zullen toenemen. Daarom is het bosgebied op de ontwikkelingskaart opgenomen met de aanduiding natuurontwikkeling, zodat te zijner tijd de bestemming "Multifunctioneel bosgebied" hopelijk kan worden omgezet naar "Bosgebied met natuurwaarden".

Uit cultuurhistorisch oogpunt zijn deze landgoederen wel waardevol. Dat is aanleiding geweest voor het opnemen van de dubbelbestemming "landgoed".

Plakslag is tevens aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied. Op de kaart is het waterwingebied als dubbelbestemming aangegeven, met de beschermingszone daaromheen als aanduiding.

De **open esgronden** rondom Nieuw-Wehl worden als landschappelijk waardevol aangemerkt, vanwege hun kenmerkend open karakter. Ook de grond direkt ten oosten van de bebouwde kom van Wehl behoren oorspronkelijk tot de open esgronden. Om die reden is ook aan deze gronden de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden" gegeven.

Het afwisselende karakter van het **kampenlandschap** ten noorden van de Grindstraat geeft aanleiding om de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden" te leggen. De afwisseling wordt ter plaatse vooral veroorzaakt door de aanwezige hagen als lijnvormige elementen. Ter bescherming van de hagen is de subcode b (beslotenheid) toegekend, waardoor het vellen en rooien aan een aanlegvergunning is gekoppeld.

Het oostelijk gedeelte van de gemeente is overwegend als agrarisch productiegebied in gebruik. Landschaps- en natuurwaarden zijn slechts zeer beperkt aanwezig. Gekozen is derhalve voor de bestemming "Agrarisch gebied".

De sportvelden, het zwembad en de zuiveringsinstallatie gelegen in de direkte omgeving van Wehl hebben een specifieke bestemming gekregen overeenkomstig het huidige gebruik.

4. **BESCHRIJVING VAN DE ONTWIKKELINGSKAART**

In deze paragraaf worden een aantal bijzondere ontwikkelingsmogelijkheden behandeld. Deze mogelijkheden komen vooral tot uitdrukking in verschillende wijzigingsbevoegdheden, die in de voorschriften zijn opgenomen (artikel 29). Deze bevoegdheden gelden in bepaalde deelgebieden, die nader zijn aangegeven op de ontwikkelingskaart (schaal 1:25.000).

4.1. **Niet agrarisch gebruik voormalige agrarische gebouwen**

Gelet op de vaak moeilijke positie waarin het agrarisch bedrijfsleven zich bevindt ten gevolge van scherpe milieu-eisen en het internationale markt- en prijsbeleid mag verwacht worden, dat in de komende planperiode er meerdere agrarische bedrijven zullen worden beëindigd. Tot nog toe zijn het vooral de kleinere agrarische bedrijven die er mee ophouden, maar de verwachting bestaat dat dit in toenemende mate ook grotere bedrijven met behoorlijke opstallen betreft. Deze vrijkomende agrarische opstallen roepen de vraag op naar de toekomstige bestemming en gebruik.

Uitgangspunt van beleid is dat zoveel mogelijk wordt gestreefd naar agrarisch hergebruik van de opstallen. Voordat over het toestaan van eventuele andere functies wordt gesproken zal dan ook moeten worden aangetoond, dat agrarisch hergebruik niet mogelijk is of niet reëel is. In de praktijk blijkt echter, dat veel van deze gebouwen zijn verouderd en daarom geen directe waarde meer hebben voor agrarisch hergebruik.

Indien agrarisch hergebruik echter niet mogelijk blijkt, zou uit landschappelijk oogpunt sloop gewenst zijn. In de praktijk is daadwerkelijk slopen echter vaak moeilijk te realiseren (kostenoverweging; kapitaalvernietiging). Het is dan ook wenselijk om sturing te geven aan de hergebruiksmogelijkheden van deze (voormalig agrarische) bedrijfsgebouwen.

De gedachte daarbij is dat een positief beleid (onder stringente randvoorwaarden enige mogelijkheden bieden), effectiever wordt geacht dan een verbod, omdat in de praktijk handhaving van de verbodspraktijken moeizaam zal werken. Bovendien zijn er goede maatschappelijke argumenten aan te voeren: sloop van de gebouwen wordt voorkomen (= kapitaalvernietiging; slopen kost veel geld). In geval van voormalig agrarische gebouwen in zeer kwetsbare gebieden kan sloop evenwel de voorkeur hebben. Dat is alleen te realiseren indien daar ook geld voor beschikbaar komt (bijvoorbeeld in de vorm van een sloopfonds).

Als algemene uitgangspunten voor hergebruik van voormalig agrarische gebouwen gelden de volgende regels:

- **de omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd** (bijv. uit oogpunt van stankhindercircels).
- geen onevenredige hinder voor het milieu
- geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm
- geen detailhandel
- geen buitenopslag of uiterlijk vertoon
- geen verkeersoverlast voor de omgeving

Bij de hergebruiksmogelijkheden is bij de wijzigingsbevoegdheden onderscheid gemaakt in mogelijkheden, die in het gehele gebied gelden en enkele aanvullende mogelijkheden, die slechts in bepaalde deelgebieden zijn toegestaan. De deelgebieden,

waar die aanvullende mogelijkheden zijn toegestaan, zijn terug te vinden op de ontwikkelingskaart.

Met nadruk wordt hierbij vermeld, dat het hierbij dus niet gaat om nieuwvestiging, maar alleen om het benutten van bestaande gebouwen.

1. Algemene hergebruiksmogelijkheden van bestaande gebouwen voor het hele plangebied

- a. gebruik (voormalige) bedrijfswoning als burgerwoning (omzetten agrarisch bouwperceel in een woonbestemming), teneinde verdere toename van de bebouwing tegen te gaan. Anderzijds moet het bouwperceel niet te snel worden weggepoetst om agrarisch hergebruik niet onnodig te belemmeren.
In deze woning mag ook sprake zijn van dubbele bewoning (geen woningsplitsing; zie § 2.5. bij regeling burgerwoningen).

- b. verbouw voormalige boerderij tot max. twee woningen, indien daardoor een karakteristiek of monumentaal pand kan worden behouden. De betreffende panden zijn op de plankaart met de aanduidingen "rijksmonument", "gemeentelijk monument" of "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" aangegeven. Deze woningsplitsing is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- er is aangetoond dat agrarisch hergebruik niet mogelijk is;
- er is sprake van inpandige bedrijfsruimte, die verbouwd kan worden tot (tweede) woning; veelal de grotere boerderijen, geen verbouw van vrijstaande bedrijfs- of bijgebouwen tot woning,
- de overige opstallen worden gesloopt, met uitzondering van gebouwen die als bijgebouw voor het wonen dienst gaan doen;
- de extra woning is in te passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. *(Deze extra woning moet worden meegeteld in het gemeentelijke woningbouwprogramma en gaat dus ten koste van de woningbouw mogelijkheden in de dorpen en steden. Het toestaan van een extra woning in het buitengebied mag er niet toe leiden dat woningbouwplannen in dorpen of steden geen doorgang kunnen vinden.)*

Teneinde in te spelen op de Regeling beëindiging veehouderijtakken (maart 2000) is een afzonderlijke wijzigingsbevoegdheid in de voorschriften opgenomen (art. 29, lid 6). Daarmee kan een extra vrijstaande woning worden toegelaten, mits passend binnen de regeling.

- c. bedrijfsactiviteiten met enige relatie met het landelijke gebied: ambachtelijke bedrijvigheid en bedrijvigheid met enige binding met het landelijk gebied. Daartoe is in de voorschriften een afzonderlijke bijlage "Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen" op te nemen.

In grondwaterbeschermingsgebieden zijn geen bedrijven toegestaan, die potentieel verontreiniging van de bodem zouden kunnen veroorzaken (opmerking "B" uit de Staat van bedrijfsactiviteiten).

Potentieel verkeersaantrekkende functies uit de bijlage worden in de wijzigingsbevoegdheid naar Bedrijven alleen toegelaten langs wegen van categorie 2.

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 o en p genoemd).

In de voorschriften is geregeld dat de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet mag worden vergroot.

Het gebruik van erven voor buitenopslag van goederen, caravans en dergelijke wordt niet toegestaan.

Gelet op de grootte van de voormalige agrarische opstallen zal uitbreiding van bebouwing meestal niet nodig zijn. Voorzover daar toch behoefte aan bestaat, zou dit gecombineerd moeten worden met het slopen van (een deel van) de voormalige agrarische opstallen.

2. Aanvullende hergebruiksmogelijkheden voor bestaande gebouwen in bepaalde deelgebieden (zie ontwikkelingskaart)

In een aantal deelgebieden kunnen aanvullend op de algemene hergebruiksmogelijkheden extra mogelijkheden worden geboden. Deze deelgebieden zijn nader aangegeven op de ontwikkelingskaart.

in de zone "toeristisch-recreatieve ontwikkeling" op de ontwikkelingskaart tevens:

- d. maneges
- e. een kampeerboerderij/ pension of een camping
- f. kleinschalige horeca, bijv., een theehuis, pannenkoekenrestaurant, ijssalon etc. (geen café's, hotels e.d.)
- g. een museum of galerie

Tuincentra

Overwogen kan worden om in zones direkt aansluitend aan de bebouwde kommen (de kernrandzones) ook mogelijkheden te bieden voor tuincentra in vrijkomende agrarische opstallen.

Indien daarbij gedacht wordt aan grootschalige vestigingen, zoals Intratuin en Europatuin, dan is het duidelijk dat deze een veel grotere ruimtebehoefte hebben, dan in de vorm van een vrijkomend agrarisch bedrijf kan worden aangeboden. Vrijkomende agrarische gebouwen zijn daarvoor dus niet geschikt. Daarbij komt dat detailhandel in het buitengebied niet bevorderd zou moeten worden. Voor een dergelijk tuincentrum kan gedacht worden aan vestiging op een bedrijventerrein. Voorzover er aan de rand van de bebouwde kom ruimte moet worden geboden voor een nieuw tuincentrum is hiervoor een afzonderlijke afweging per geval nodig. Het instrument planherziening biedt hiervoor de beste waarborgen. Aangezien het hierbij toch om incidentele gevallen zal gaan, is dit ook niet bezwaarlijk.

Bij een meer kleinschalig tuincentrum zou het kunnen gaan om verkoop van bloemen en planten in combinatie met een kwekerij van planten. Het kweken van planten is dan een activiteit die wel thuishoort in het buitengebied. Het gevaar is aanwezig dat de verkoop van bloemen en planten al gauw wordt uitgebreid tot bloempotten, tuinartikelen e.d. Om die reden wordt het niet gewenst geacht om hiervoor ruimte te bieden in vrijkomende agrarische gebouwen.

4.2. Natuurontwikkeling

Niet alleen bij gebouwen kan er sprake zijn van een functieverandering (zoals in de vorige paragraaf vermeld). Ook bij het gebruik van de gronden kan er in de komende planperiode sprake zijn van een functiewijziging. Het gaat daarbij o.a. om een wijziging van de agrarische functie in een natuurfunctie van de gronden, die zijn opgenomen binnen de grenzen van het beheersplan Montferland. Dit plan vormt de nadere begrenzing van de zogenaamde Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Naast bestaande natuurgebieden bevat de EHS, zoals opgenomen in paragraaf 3.2.2 van de Paraplunota ook gebieden waar de ontwikkeling van natuurwaarden wordt nagestreefd en ecologische verbindingzones.

Van landbouw naar natuur

Bij de gebieden waar ontwikkeling van natuurwaarden wordt nagestreefd gaat het om aanwijzing van agrarische gronden als:

1. beheersgebied, of
2. reservaatgebied, of
3. natuurontwikkelingsgebied

In beheers- en reservaatgebieden worden via de toepassing van de Relatienota maatregelen voorgesteld om een meer op natuur en landschap afgestemd agrarisch grondgebruik te gaan voeren. In beheersgebieden kunnen grondgebruikers (op vrijwillige basis) een beheersovereenkomst afsluiten met Bureau Beheer Landbouwgronden, in de reservaatgebieden is het de bedoeling om deze gronden op vrijwillige basis aan te kopen (door BBL) ten behoeve van een natuurbeschermingsorganisatie (bijv. Natuurmonumenten). In beheers- en reservaatgebieden gaat het om gebieden, die nu al natuurwaarden bevatten.

Op deze manier zijn bijvoorbeeld in het begrenzingsplan Hummelo en Keppel en de gronden in beheer van Staatsbosbeheer aangewezen als reservaatgebied.

Bij natuurontwikkelingsgebieden behoeven er op dit moment nog geen natuurwaarden aanwezig te zijn, maar hebben de gebieden wel potenties om natuurwaarden te ontwikkelen. Vergelijkbaar met de reservaatgebieden is het streven erop gericht om de gronden aan te kopen op vrijwillige basis. De agrarische gronden worden daarna omgezet in natuurgebied (bos, moeras).

Indien op deze wijze de gronden zijn verworven ten behoeve van de ontwikkeling van natuurwaarden is het gewenst dat de agrarische bestemming eventueel kan worden gewijzigd in een natuurbestemming. Daarom staan de betreffende gronden op de ontwikkelingskaart aangeduid met "natuurontwikkeling".

De gronden, die op de ontwikkelingskaart met "natuurontwikkeling" zijn aangeduid, kunnen door middel van een wijzigingsbevoegdheid in de voorschriften worden omgezet in een meer op de natuur gerichte bestemming, bijvoorbeeld van ALN in Natuurgebied. Daarbij is als voorwaarde opgenomen dat de grondeigenaren moeten instemmen met de bestemmingswijziging.

Gronden, die als beheersgebied zijn aangemerkt zijn niet op de ontwikkelingskaart opgenomen. Immers in de beheersgebieden blijft het agrarisch gebruik gehandhaafd. Een verandering van de voorgestelde ALN-bestemming is dus niet voorzien. Ook in reservaatgebieden kan na verwerving eventueel het agrarisch gebruik gehandhaafd

blijven. Als dat het geval is, behoeft de wijzigingsbevoegdheid dus niet toegepast te worden.

Op de ontwikkelingskaart zijn langs de Wehlse Beek op het grondgebied van de gemeente Doetinchem tevens enkele percelen met de aanduiding "natuurontwikkeling" aangegeven. Dit betreft de wens bij de gemeente Doetinchem om gedeeltes van het gebied langs de Wehlse Beek herin te richten. Daartoe is een visie "Nieuw leven in de Wehlse Beek" (1997) opgesteld. Het doel daarvan is dat de Wehlse Beek en directe omgeving gaat functioneren als een natuurlijk bekenstelsel, dat zowel ecologisch als visueel-ruimtelijk een belangrijk verbindingslint in het landschap vormt. Deze wens sluit ook aan bij de wens van de gemeente Wehl om de Wehlse Beek in te richten als ecologische verbindingzone (zie hieronder).

Ecologische verbindingzones

Bij ecologische verbindingzones gaat het om bestaande of nieuw te realiseren natuur, die ertoe dienen om bestaande natuurgebieden met elkaar te verbinden en zodoende migratie-mogelijkheden te scheppen voor flora en fauna. In het plangebied zijn enkele natte (langs watergangen) en droge (houtwallen, bospercelen etc.) ecologische verbindingzones voorzien (zie paragraaf 3.2.2 van de Paraplunota).

Voor de ecologische verbindingzones is de recente provinciale notitie "Ecologische verbindingzones in Gelderland, een nadere uitwerking" (jan. '99) van belang. In deze notitie wordt duidelijkheid gegeven over de inhoud van de ecologische verbindingzones in Gelderland. Het betreft een nadere uitwerking van de globale pijlen, die in het provinciale Streekplan en het Waterhuishoudingsplan zijn opgenomen. De uitwerking betreft zowel de tracerings- als de doelstellingen en de te realiseren elementen. In de notitie zijn de inzichten verwerkt van eerder door anderen uitgevoerd onderzoek, zoals:

- "de ecologische hoofdstructuur in Gelderland" van de Gelderse natuur- en milieuorganisaties;
- "evaluatie van de ecologische verbindingzones in de provincie Gelderland" van het Instituut voor Bos- en Natuuronderzoek;
- "verbindingzones voor dagvlinders en libellen" van de Vlinderstichting.

In de notitie worden 7 inrichtingsmodellen onderscheiden voor de ecologische verbindingzone: das, kamsalamander, hagedis, vuurvlinder, ijsvogelvlinder, rietzanger en winde. Ieder inrichtingsmodel staat voor één of meerdere typen natuur (natuurdoeltypen) en verspreidingswijzen van dieren. De modellen betreffen kenmerkende soorten, maar de verbindingzones zijn natuurlijk ook voor veel andere plante- en diersoorten van belang. De genoemde soorten zijn dan ook slechts leidraad voor de inrichting, maar zijn essentie gericht op de gehele natuur.

Per verbindingzone kan er sprake zijn van stapstenen of corridors. Een stapsteen is een natuurterrein waar een populatie van een soort zich kan handhaven en voortplanten. Een corridor is een zone waardoor of waarlangs een soort zich verplaatst. Dit kan een smalle doorlopende strook zijn, maar ook een samenhangend stelsel van bosgebiedjes, houtwallen e.d. De verbindingzones kunnen worden onderscheiden in natte en droge verbindingzones. Voor de droge verbindingzones zijn de gemeenten primair verantwoordelijk. Het Waterschap vervult een trekkersrol voor de natte ecologische verbindingzones.

De inrichtingsmodellen voor het plangebied worden hieronder kort beschreven:

model das (droog): Dit betreft een brede corridor van circa 500 m, die is opgebouwd uit kleinschalig landschap waarin houtwallen, singels en bosjes dekking bieden en geleiding geven, en waarin voldoende geschikte voedsel gebieden aanwezig zijn. Over korte afstand (max. 1 km) mag de corridor smaller zijn dan 500 m, maar niet minder dan 100 m.

model winde (nat): Dit model bestaat uit een corridor (een beek of rivier en oevers met gedeeltelijk plas-dras bermen en bosjes) met stapstenen. Herstel van stromende wateren staat centraal. De verbindingzone is van belang voor de hele waterfauna.

model rietzanger (nat): Dit model bestaat uit grote en kleine stapstenen. Het is bedoeld om de populaties van rietvogels te versterken door de afstand tussen de verschillende broedgebieden te verkleinen.

model kamsalamander (nat): Dit betreft een corridor met stapstenen, waarbij natte elementen, zoals poelen essentieel zijn. De breedte van de zone is 250 m, waarbij per strekkende km tenminste 5 poelen nodig zijn.

Voor het plangebied is de volgende provinciale ecologische verbindingzone van belang:

Montferland – Hummelo-Keppel (droge evz): op Montferland en in Hummelo-Keppel zijn kleine dassenpopulaties aanwezig. Een verbinding maken is dus gewenst. (model das)

Daarnaast bestaat er bij de gemeente Wehl de wens om de **Wehlse Beek** meer ecologisch in te richten als lokale natte ecologische verbindingzone. Deze wens is gebaseerd op het gemeentelijke landschapsbeleidsplan. Deze hoofdwatgang ontspringt net ten zuiden van de A18 in de gemeente Bergh. Het gedeelte A18-Broekhuizerstraat vraagt aan de oostzijde om brede hagen of bosstroken om het visuele opdringen van de bebouwde kom van Doetinchem in te dammen. Aan de westzijde is een enkele verbreding van de beek met moeras of plas-drassituatie gewenst. Ten noorden van de Broekhuizerstraat zou een profiel moeten krijgen van natte/droge ruigte.

De hierboven genoemde ecologische verbindingzones zijn als aanduiding op de ontwikkelingskaart opgenomen. Daar waar de verbindingzones bestaan uit corridors (in de meeste gevallen 500 m t.b.v. model das) is op de ontwikkelingskaart een zoekgebied droge ecologische verbindingzone aangegeven. Binnen dit zoekgebied moet gezocht worden naar mogelijkheden voor de aanleg van landschapselementen, zoals bosjes, houtsingels etc. (althans in geval van model das).

Indien op basis van vrijwillige medewerking van de grondeigenaren gekomen wordt tot het realiseren van deze ecologische verbindingzones dan bieden de voorschriften de mogelijkheid om aan de betreffende gronden de bestemming "Natuurgebied" toe te kennen. Een bestemmingswijziging zal alleen worden doorgevoerd indien de vrijwillige medewerking van de grondeigenaren is verkregen. Overigens zal in sommige gevallen geen bestemmingswijziging nodig zijn, omdat het realiseren van de natte ecologische verbindingzone vaak al mogelijk is, zonder dat daarvoor agrarische gronden benodigd zijn (bijvoorbeeld door herinrichting van oevers, die al in beheer zijn bij waterschappen).

5. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2000

5.1. Goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten en verwerking daarvan

Gedeputeerde Staten hebben bij besluit van 3 juli 2001 in eerste instantie goedkeuring onthouden aan een aantal onderdelen van de plankaart en de voorschriften. Door de procedurefout is naderhand integraal goedkeuring onthouden. Maar het is natuurlijk van belang om in deze herziening de inhoudelijke beoordeling van GS van juli 2001 te verwerken. Eerst zal worden ingegaan op de onderdelen van het goedkeuringsbesluit, die voor alle vier gemeenten (Bergh, Doetinchem, Gendringen en Wehl) van toepassing zijn (§ 5.1.1). Dit betreft vooral onderdelen uit de voorschriften. Daarna wordt ingegaan om enkele specifieke zaken in de gemeente Wehl (§ 5.1.2).

5.1.1. Gemeenschappelijke onderdelen, die buiten goedkeuring zijn gelaten.

REACTIE OP BEDENKING GMF: verwerking ecologische verbindingzones

(art. 5, lid 12 en 13, art. 6, lid 12 en 13 en art. 7, lid 9) (blz. 18 e.v. van het GS-besluit)

Goedkeuring is onthouden aan de wijzigingsbevoegdheid voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven omdat er geen toetsingscriterium is opgenomen dat er geen onomkeerbare ontwikkelingen mogen plaatsvinden die de realisatie van de ecologische verbindingzones kunnen bemoeilijken.

Tevens dient in beide wijzigingsbevoegdheden te worden opgenomen dat aangrenzende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

voorstel verwerking:

De wijzigingsbevoegdheid voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven is niet van toepassing in Wehl.

REACTIE OP BEDENKING NS (blz. 23 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:

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

REACTIE OP BEDENKING MILIEUWERKGROEP OUDE IJSSELSTREEK ***Aanlegvergunning voor scheuren van grasland*** (blz. 27, ad d van het GS-besluit)

(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 (land-

schappelijke 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 groundbewerkingen 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 (blz. 33 e.v. van het GS-besluit)

(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 (blz. 33 e.v. van het GS-besluit)

(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 vrijstelling is conform de wens van de provincie omgezet in een wijzigingsbevoegdheid.
- Naar de mening van de gemeente 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 tevens de volgende aanpassingen doorgevoerd:
 1. het begrip vakantie appartement vervangen door "bed and breakfast appartement";
 2. Om het onderscheid met recreatiewoningen te benadrukken is de toegestane inhoud per bed and breakfast appartement verkleind tot van 250 m³ tot 200 m³ (recreatiewoningen mogen max. 300 m³ worden).

3. De bed and breakfast appartementen dienen in een zelfde gebouw te worden gesitueerd, te weten het hoofdgebouw waarin ook de bedrijfswoning is opgenomen. 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 vrijstelling 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.
 - 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 in pandige 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.
 - Net als bij de regeling voor het kamperen bij de boer in Wehl acht de gemeente bed and breakfast appartementen niet toelaatbaar in ALN. Bovendien is in A en AL een quoteringsregeling opgenomen (ten hoogste 1 vrijstelling per 10 ha van gronden). Op deze wijze is een relatie gelegd met de aard van het landelijk gebied. Bovendien is in AL en ALN als voorwaarde toegevoegd dat de aanwezige landschappelijke waarden, respectievelijk landschappelijke en natuurlijke waarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

Wijzigingsbevoegdheid gebruik "Landgoed" (blz. 36 e.v. van het GS-besluit)
(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 (blz. 39 e.v. van het GS-besluit)
(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 versterking 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:

Het voorstel van GS is overgenomen: dus 75 m² is als recht toegestaan en er is een vrijstelling toegevoegd voor 25 m² bijgebouw t.b.v. hobbyvee.

Omdat men ook al hobbyvee in bestaande bijgebouwen kan hebben, is het wenselijk om de vrijstelling voor de 25 m² zodanig aan te passen dat de vrijstelling van 25 m² ook verleend kan worden voor een bijgebouw, dat niet bedoeld is voor het houden van hobbyvee als in de al aanwezige bijgebouwen reeds minimaal 25 m² gebruikt wordt voor het houden van hobbyvee. De voorschriften zijn op deze wijze geformuleerd: vrijstelling voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen tot 100 m², voorzover aan vergroting behoefte blijkt te bestaan in verband met het hobbymatig houden van dieren en opslag van veevoer.

Maximale oppervlakten bedrijfsgebouwen (blz. 41 e.v. van het GS-besluit)
(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:

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 (blz. 43 e.v. van het GS-besluit)
(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 B35 in Gendringen en B11 in Bergh) 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 (blz. 47 e.v. van het GS-besluit)
(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.

Vrijstelling gebouwen in kernrandzone (blz. 49 e.v. van het GS-besluit)
(art. 35, lid 2)

De vrijstelling is niet goedgekeurd omdat deze geen bepaling is opgenomen waarbij de aanwezige landschaps- en natuurwaarden kunnen worden afgewogen. Bovendien voorziet de regeling niet in een bepaling voor het clusteren van de gebouwtjes.

voorstel verwerking:

Op de genoemde punten zijn in de betreffende vrijstellingsregeling afwegingscriteria toegevoegd.

Wijzigingsbevoegdheid andere functies in vrijkomende agrarische gebouwen

(blz. 50 e.v. van het GS-besluit)

(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 B35 in Gendringen en B11 in Bergh) 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 o en p genoemd). Tevens is er sprake van een bepaalde ruimtelijke zonering, omdat verkeersaantrekkende functies alleen langs provinciale wegen zijn toegelaten.

Wijzigingsbevoegdheid Ruimte voor Ruimte (blz. 51 van het GS-besluit)

(art. 36, lid 7)

Volgens de provincie dient in de wijzigingsbevoegdheid de criteria uit de 2^e 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.

Voorwaarde nieuwe recreatieve voorzieningen (blz. 54 van het GS-besluit)

(art. 36, lid 4, x)

De zinssnede "of daarmee gelijk te stellen recreatieve voorzieningen" acht de provincie onvoldoende objectief begrensd.

grenzing is daarbij overgenomen van de provinciale aanwijzing. 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 is dus niet meer aanwezig.

- in het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming "Wonen" te kunnen wijzigen in een agrarisch bouwperceel.
- om bij functiewijziging van agrarische bedrijfsgebouwen handhavingsproblemen te voorkomen is in artikel 29 lid 3 bepaald dat 50% van de bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt met dien verstande dat 500 m² voor de nieuwe functie mag worden gebruikt.
- enkele ondergeschikte aanpassingen.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

6.2. Resultaten inspraak en overleg ex artikel 10 B.r.o.

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied 2002 van 5 juni 2002 tot en met 2 juli 2002 voor een ieder ter inzage gelegen en kon schriftelijk dan wel mondeling worden gereageerd op het plan.

Naast een publicatie in de plaatselijke bladen heeft de gemeente een brief gestuurd aan al diegenen die in het kader van de inspraak of ter inzageleggingen destijds hebben gereageerd op het bestemmingsplan buitengebied 2000. In deze brief is geattendeerd op de mogelijkheid om een reactie te geven.

Deze brief is ook toegezonden aan een aantal instanties, die normaal gesproken via het artikel 10-B.r.o. overleg benaderd zouden zijn. Dit zijn:

- a) Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek
- b) Rijksdienst voor de Monumentenzorg
- c) Gemeente Didam
- d) Gemeente Hummelo & Keppel
- e) GLTO Zuid Midden Oost
- f) IVN. Afd. Oude IJsselstreek
- g) Gelders Particulier Grondbezit
- h) Bosschap
- i) Staatsbosbeheer
- j) Vereniging Natuurmonumenten
- k) Milieuwerkgroep "De Oude IJsselstreek"
- l) Sociaal economisch overleg Achterhoek
- m) Recreatieschap Achterhoek-Liemers
- n) KPN Telecom Vast Net
- o) Kamer van Koophandel Centraal Gelderland
- p) Gelderse Milieufederatie
- q) NS Railinfrabeheer B.V., Beheer en instandhouding Noordoost.

Van deze instanties hebben slechts de instanties genoemd onder n) en q) een inhoudelijke reactie gegeven. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg (ad b) constateert met genoegen dat de regeling voor de molenbiotop is aangepast aan de Gelderse molenverordening. Voor het overige heeft deze Rijksdienst geen opmerkingen. De overige instanties hebben niet gereageerd.

Daarnaast zijn er 3 inspraakreacties binnen gekomen.

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.

Onderstaand zijn de reacties kort samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

ad n) KPN Telecom Vaste Net

KPN Vaste Net merkt op dat er één straalpad over de gemeente loopt (aan de zuidzijde), die niet op de plankaart staat. Deze dient, met de maximale bouwhoogten, op de plankaart te worden aangegeven.

Gemeentelijk commentaar

Het betreffende straalpad is op de plankaart ingetekend, incl. de maximale bouwhoogtes t.o.v. NAP. In de voorschriften is het straalpad geregeld in artikel 24.

ad q) NS Railinfrabeheer, Beheer en Instandhouding, Noordoost

Eerder ingebrachte bedenkingen zijn in het voorontwerp bestemmingsplan 2002 correct aangepast. Verzoek wordt wel gedaan om in artikel 11 lid 6, artikel 21 lid 8 en artikel 22 lid 3 "advies" te vervangen door "toestemming" van de spoorwegbeheerder.

Verzoek aanpassen plankaart door aanduiding spoorwegovergang aan te geven, bijvoorbeeld door kruisingsvlak.

Verzoek toelichting aan te passen dat het gestelde in artikel 17 lid 1 b (bedoeld wordt artikel 14, lid 1 sub b) alleen betrekking heeft op het vastleggen van een bestaande situatie. Voorts in de toelichting aan de orde stellen van de overwegenproblematiek. En onderzoeken of een deel Railinfrabeheer-terrein een andere bestemming dan Spoorwegdoeleinden heeft gekregen.

Gemeentelijk commentaar

Bewust is gekozen voor de term "advies". In het kader van de ruimtelijke ordening is het het college van B&W dat dient te beslissen omtrent het verlenen van vrijstelling. Toestemming suggereert dat het besluit van B&W ondergeschikt wordt aan een ander besluit. De WRO biedt daarvoor geen grondslag.

Overigens is het natuurlijk wel zo dat B&W zich naast de WRO ook te houden heeft aan andere wetten, zoals de Spoorwegwet.

Aan het verzoek om de aanduiding spoorwegovergang op de plankaart te zetten, is voldaan.

De toelichting is aangevuld met enkele passages omtrent de overwegenproblematiek. M.b.t. de vraag of alle gronden van Railinfrabeheer wel zijn bestemd tot "Spoorwegen" wordt opgemerkt dat de plankaart is getekend op een topografische ondergrond, waarop grond eigendommen niet zijn terug te vinden. Overigens staat de gemeente open voor suggesties voor aanpassing van de bestemming "Spoorwegen".

De heer Heitink, Wardsestraat 2a (B22)

Het bedrijf B22 staat in de voorschriften omschreven als loonwerkbedrijf. Dit is onjuist, het betreft een veehandelsbedrijf met veetransport en een exportverzamelplaats annex wegerij voor het wegen en exporteren van vee.

Bestaande oppervlakte van 760 m² zoals aangegeven in de voorschriften is onjuist. Op dit moment is het bestaande oppervlakte van 1150 m². De te verwachten uitbreiding zal 1500 m² worden, met een goothoogte van 5 meter en een hoogte van 10 meter.

Gemeentelijk commentaar

De omschrijving van het bedrijf in de voorschriften is aangepast in "veehandelsbedrijf met veetransport en exportverzamelplaats annex wegerij voor het wegen en exporteren van vee". De bestaande oppervlakte van bedrijfsgebouwen is inderdaad ongeveer 1150 m². Ook dat is aangepast.

Er wordt gevraagd om een uitbreiding in de toekomst van 1500 m². Dit betekent dat er in totaal een maximaal toegestane oppervlakte van 2650 m² wordt gevraagd. De uitbreiding is noodzakelijk door de strenge milieuhygiënische regelgeving als van o.a. de MKZ-crisis. Bijvoorbeeld mogen vrachtwagens nu niet meer in dezelfde ruimte staan als het vee. Tevens is een tweede reinigings- en ontsmettingshal voor veewagens nodig.

Gelet hierop en gelet op het feit dat het gaat om een agrarisch verwant bedrijf, met een duidelijke binding met het landelijk gebied acht de gemeente de gevraagde uitbreiding alleszins redelijk. Bovendien gaat het om een bedrijf dat ook lastig is onder te brengen op een bedrijventerrein.

dhr. Volman, Kruithofseweg 2 (B12)

Maximale hoogte van bedrijfsgebouwen is gesteld op goothoogte 4 m. en hoogte 7,5 m. In verband met een voorgenomen bouwplan vraagt de heer Volman om wijziging van hoogtes in max. 5 m. goothoogte en 8,5 m. nokhoogte. Deze hoogtes zijn nodig in verband met het in- en uitrijden van grote loonwerk- en grondverzetmachines.

Gemeentelijk commentaar

Er bestaat geen bezwaar tegen de gevraagde aanpassing van de bouwhoogtes. De voorschriften zijn voor B12 aldus aangepast.

Juridisch advies bureau Winkelman, namens Janssen Slagenweg 4 en Doetinchemseweg 2a

Slagenweg 4: positieve bestemming gegeven aan het bedrijf. Plankaart dient nu nog te worden aangepast aan de voorschriften.

Doetinchemseweg 2a: verzocht wordt om naast de bestemming Bedrijven: kwekerij van perkplanten ook het toegestane gebruik voor het stallen van caravans en opslag door Catapult te regelen in de voorschriften, zodat duidelijkheid ontstaat over alle gebruiksvormen.

Gemeentelijk commentaar

Slagenweg 4: per abuis is de plankaart niet juist aangepast. (zie § 5.1.2, onder a). Op de plankaart is de bedrijfsbestemming B 26 alsnog opgenomen.

Doetinchemseweg 2a: uitgangspunt is dat het perceel wordt gebruikt ten behoeve van een kwekerij van perkplanten. Het gedeeltelijk gebruiken van de kassen voor stalling van caravans en opslag is geregeld middels een vrijstelling. Er is in 2001 ook duidelijk afgesproken met de heer Janssen dat er alleen een vrijstelling wordt verleend voor de opslag en dat het niet de bedoeling is dat zijn bedrijf naar de Doetinchemseweg 2a wordt verplaatst. Er is nu al voldoende duidelijk geregeld wat er op het perceel mag. De bestemming Doetinchemseweg 2a is daarom niet aangepast.

6.3. Resultaten aanvullend overleg ex artikel 10 B.r.o.

Naar aanleiding van het in § 6.2 gevoerde overleg is het bestemmingsplan aangepast. Vervolgens is het plan eind juli 2002 toegestuurd aan de volgende instanties in het kader van het overleg ex artikel 10 B.r.o.

- 1) Provincie Gelderland dienst REW, namens de provinciale diensten
- 2) Ministerie VROM, Inspectie Oost (IRO-Oost)
- 3) Ministerie LNV, directie Oost
- 4) Rijkswaterstaat, directie Oost Nederland
- 5) Waterschap Rijn en IJssel
- 6) Vitens Gelderland
- 7) N.V. Nederlandse Gasunie
- 8) NUON
- 9) N.V. Gasmaatschappij Oost-Gelderland

De instanties genoemd onder 4, 6 en 7 hebben te kennen gegeven ten aanzien van het voorontwerp-plan geen opmerkingen te hebben. De instanties genoemd onder 3, 8 en 9 hebben niet gereageerd en worden geacht geen opmerkingen te hebben.

De op- of aanmerkingen van de overige instanties (1, 2 en 5) worden hieronder integraal weergegeven en vervolgens van een beantwoording voorzien. De gemeentelijke reactie staat steeds *cursief* aangegeven.

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

De diensten spreken hun waardering uit voor de helderheid en overzichtelijkheid van het voorliggende plan alsmede de wijze waarop de in ons besluit van 3 juli 2001 gemaakte opmerkingen zijn verwerkt.

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 niet 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 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 een 250-zone nader aangegeven met de "zone Wet Ammoniak en Veehouderij". De vertaling van deze zone was al opgenomen in de bestemmingsplannen voor Bergh en Doetinchem in de vorm van de natuurrandzone. Naar nu blijkt is deze zone ook in Wehl aan de orde. In het bestemmingsplan is daarom een natuurrandzone opgenomen conform de zone Wet Ammoniak en Veehouderij, met dezelfde regeling als in Bergh en Doetinchem.

Mochten bij de vaststelling van het betreffende besluit (voorjaar 2003) nog veranderingen worden aangebracht in de zonering, dan zullen deze bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan worden overgenomen.

Niet agrarische bedrijven

In de artikelen 16, 17, 18 en 19 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.

Voorts merken de diensten op dat zij gelet op het provinciale beleid voor niet agrarische bedrijven in het buitengebied niet kunnen instemmen met de generieke regeling om niet-agrarische bedrijven met vrijstelling met 15 procent uit te breiden.

Gemeentelijk commentaar

De betreffende regeling is aangepast met toevoeging van een afwegingscriterium omtrent landschappelijke en natuurlijke waarden in de omgeving. Tevens is toegevoegd dat de noodzaak door middel van een gekwalificeerd bedrijfsplan moet worden aangetoond.

In reactie op de artikel 30-herziening van Bergh, Doetinchem en Gendringen heeft de provincie immers aangegeven, dat een aangepaste versie van dit voorschrift wel aanvaardbaar zou kunnen zijn.

Wij verzoeken u om rekening houdend met het voorgaande in de plantoelichting de uitbreiding van de volgende bedrijven nader te motiveren.

B 25

De onderbouwing van de bedrijven-bestemming B 25 en de relatie met het G.S.-besluit van 3 juli 2001 geven voor de diensten op dit moment te weinig inzicht om te kunnen bepalen of het al dan niet noodzakelijk is of deze bestemming en de voorgestelde uitbreiding op deze locatie wordt opgenomen.

Bovendien ontbreekt de noodzakelijke aandacht voor de milieuhygienische situatie in relatie tot de omgeving. Hier bevinden zich burgers en agrarische bedrijven. Niet duidelijk is wat de uitstraling van het bedrijf is naar deze elementen. Bovendien moet aandacht worden besteed aan de uitstraling die de agrarische bedrijven hebben naar het niet-agrarische bedrijf B 25. Met andere woorden worden agrarische bedrijven beperkt in hun (potentiële) bedrijfsmogelijkheden.

Op dit moment kan geen afgewogen standpunt worden ingenomen, maar de diensten staan open voor nader overleg.

Gemeentelijk commentaar

De vestiging van Autobedrijf Gerritsen op de locatie aan de Broekhuizerstraat is tot stand gekomen na uitvoerig overleg met de gemeente Wehl. Om bedrijfseconomische redenen was het noodzakelijk meerdere activiteiten te concentreren. De afdeling verkoop kon hierdoor worden toegevoegd waardoor het personeel bijvoorbeeld efficiënter kan worden ingezet. De bergingswerkzaamheden maken een onlosmakelijk deel uit van de overige werkzaamheden. De berging van voertuigen zorgt dus voor aanvullende werkzaamheden in zowel de schade als in de reparatieafdeling van het autobedrijf. Op de huidige locatie aan de Broekhuizerstraat was al decennia lang een autobedrijf gevestigd die voldeed aan alle daartoe geldende regels. Het destijds op deze locatie

bestaande autobedrijf was ontstaan in de dertiger jaren vanuit een "dienstverlenend boerenbedrijf". Door bedoeld bedrijf (Volman en Zonen) werden diverse diensten aan boerenbedrijven aangeboden, maar werden er ook reparaties verricht aan fietsen, motoren en later automobielen. Deze werden ter plaatse ook al die jaren verkocht. De situatie is in feite in al die jaren langzaam zo gegroeid.

Autobedrijf Gerritsen bestaat inmiddels ruim 33 jaar. Reeds vanaf het begin heeft de heer Gerritsen, aanvankelijk nog op een zogenaamde "Dolly", auto's die beschadigd waren geraakt bij een aanrijding weggesleept. Deze activiteit is altijd blijven bestaan als een belangrijk bedrijfs onderdeel en heeft zich steeds verder uitgebreid. Door de technische ontwikkelingen werd de "Dolly" vervangen door kraanwagens die men inmiddels bergingsvoertuigen noemt en die tegenwoordig een groot aantal eisen moeten voldoen wil men ze überhaupt kunnen inzetten. Dit geldt overigens niet alleen voor de voertuigen, maar ook voor de mensen die deze bedienen. Door de jarenlange ervaring en grote kennis van het bedrijf op het gebied van "bergen" van gestrande voertuigen, waarbij zeer vaak mensenlevens in het geding zijn, heeft zij het volledige vertrouwen van de Stichting Incident Management Nederland.

Genoemde Stichting is, in samenwerking met Rijkswaterstaat, in Nederland verantwoordelijk voor de wijze waarop ongevallen op openbare wegen zo snel en efficiënt mogelijk worden afgehandeld. De Stichting stelt daartoe regels en voorwaarden op waaraan bergingsvoertuigen en personeel moet voldoen. Zij beoordeelt de kwaliteit en de geografische ligging van bergingsbedrijven in verband met maximaal toelaatbare uitruk- en aanrijtijden, deze zijn vergelijkbaar met die van brandweer- en ambulancediensten (de heer Gerritsen heeft zelf 32 jaar bij de vrijwillige brandweer gezeten). Pas wanneer aan al deze zeer strenge voorwaarden is voldaan wordt een bedrijf een of meerdere rayons toegewezen. Op basis van kennis, ervaring en door de gunstige centrale ligging aan de Broekhuizerstraat, zijn Autobedrijf Gerritsen 3 rayons toegewezen. De toegewezen rayons lopen van Westervoort tot aan Varsseveld. Voor dienstverlening in het "binnengebied" is de Broekhuizerstraat een ideale verbindingsroute. Bovendien maakt deze weg een snelle verbinding mogelijk naar de autowegen A18 en via Didam naar de A12. Hierdoor kan aan de gesteld criteria worden voldaan. Het gaat bijna altijd om snelheid, het snel ruimen van de onheilsplek. Een ongeval veroorzaakt maar al te vaak een nieuw ongeval of zorgt voor filevorming. Bovendien kunnen er mensenlevens op het spel staan. Ondanks het gegeven dat er dag en nacht bergingsritten worden gereden, is er nog nooit door iemand een klacht ingediend over (vermeend) overlast.

Alleen al om bedrijfseconomische gronden is het volstrekt ongewenst het bergingsbedrijf af te splitsen. Efficiënt inzetten van personeel wordt hierdoor onmogelijk gemaakt. Dit heeft grote gevolgen voor de kostprijs van bergingsritten waardoor het autobedrijf de concurrentie met collega's niet langer aan kan. Alleen al deze factor zou ervoor kunnen zorgen dat de overeenkomst met genoemde Stichting in gevaar komt. Door verplaatsing van het bedrijf, naar bijvoorbeeld een bedrijventerrein in Doetinchem of het kleine nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in Wehl, zal niet meer kunnen worden voldaan aan de opgelegde aanrijtijden. Het rayon Zevenaar zal dan worden moeten worden afgestoten. Bovendien leent het te ontwikkelen bedrijventerrein in Wehl zich niet voor een categorie 3 bedrijf (VNG bedrijven- en milieuzonering spuitinrichting) zoals dit huidige bedrijf. De consequentie hiervan is zeker een verslechterde dienstverlening in het betreffende gebied. Bovendien zal door het (eventueel) wegvallen van de

aanvoer van schadevoertuigen de continuïteit van het autobedrijf in gevaar komen. Dit heeft personele consequenties en zou voor het bedrijf een grote kapitaalsvernietiging betekenen.

De rijksoverheid werkt momenteel aan een wetsvoorstel om bergingsdiensten een officiële status te geven die vergelijkbaar is met andere hulpdiensten als brandweer en ambulance.

Voor de gemeente is het gelet op de ontstaansgeschiedenis van de activiteiten op het perceel niet meer mogelijk om nog handhavend op te treden tegen de activiteiten op deze locatie.

De uitbreiding van de bergingswerkzaamheden en daarmee ook de aanvullende werkzaamheden maakt het nog meer noodzakelijk het bestaande bedrijf uit te breiden. Een grotere aanvoer van schade-auto's heeft immers effecten op alle bedrijfsonderdelen. Daartoe is de actuele bedrijfsbehoefte nog eens nader onderzocht en kan worden geconcludeerd dat uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met 950 m² aanvaardbaar is. De maximaal toegestane oppervlakte gebouwen is teruggebracht naar 2.530 m². Het bedrijfsplan en de financiële gegevens zijn, vanwege niet te publiceren gegevens, niet in de toelichting opgenomen, maar in vertrouwen overlegt aan de provincie.

Voor wat betreft de milieuhygiënische situatie in relatie tot de omgeving kan het volgende worden opgemerkt. In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering is bepaald dat bij garagebedrijven een minimale afstand moet worden aangehouden van 30 meter tot omliggende woningen van derden. De bedrijfsgebouwen staan op een grotere afstand dan 30 meter van de dichtstbijzijnde woning. Voor een spuitruimte geldt een minimale afstand van 50 meter ten opzichte van woningen van derden. De huidige locatie van de spuitcabine voldoet aan deze eis.

De gehele bedrijfslocatie valt binnen de stankcirkel van het bedrijf aan de Broekhuizerstraat 1. De bedrijfswoning (categorie 3) is maatgevend. Er zijn geen consequenties voor het bedrijf aan de Broekhuizerstraat 1 zolang de bedrijfswoning aan de Broekhuizerstraat 20a niet dicht naar het bedrijf aan de Broekhuizerstraat 1 wordt verplaatst. Om er voor te zorgen dat de woning dan ook niet in die richting kan worden verplaatst is de bedrijfswoning aan de Broekhuizerstraat 20a op de plankaart aangeduid als "beperking verplaatsingsrichting bedrijfswoning". In de voorschriften is aangegeven dat deze woning niet verplaatst mag worden dicht naar het bedrijf aan de Broekhuizerstraat 1.

B 6

De uitbreiding van het onderhavige bedrijf dient naar de mening van de diensten nader te worden gemotiveerd. Grondverzetbedrijven en handel in landbouwmachines horen naar de mening van de diensten in beginsel niet in het buitengebied thuis, maar op een industrieterrein. Aangetoond zal moeten worden dat verplaatsing naar een industrieterrein niet mogelijk is.

Gemeentelijk commentaar

Dit bedrijf heeft zich in de jaren 20 gevestigd als een bosbouw bedrijf. Het naastgelegen bos werd onderhouden door dit bedrijf. In de naoorlogse tijd werd het met de houtverwerking en bosbouw minder. De machines die op het bedrijf al aanwezig waren werden vervolgens de laatste 20 jaar naast de bosbouw ook ingezet bij werkzaamheden voor grondverzet en loonwerk. De laatste 7 jaar worden er bijna geen werkzaam-

heden meer uitgevoerd voor de bosbouw door een ander bosbeheer. Ons inziens kan er dan ook niet handhavend worden opgetreden tegen deze grondverzetactiviteiten.

De cliëntenkring van het bedrijf bevindt zich in de gemeente Wehl en de directe omgeving van Wehl, zodat een locatie in de gemeente Wehl bedrijfseconomisch noodzakelijk is. Dit bedrijf heeft de klanten in het buitengebied. Er bestaat dus een duidelijke relatie van het bedrijf met het omliggende agrarische gebied. In de omgeving van Wehl (er is ook gekeken naar bedrijventerreinen of industrieterreinen in omliggende gemeenten) is geen terrein voorhanden waar dit bedrijf zich zou kunnen vestigen. De gemeente Wehl mag niet veel bedrijventerrein ontwikkelen.

Het bedrijventerrein dat op dit moment in Wehl wordt ontwikkeld is klein en leent zich niet voor een categorie 3 bedrijf zoals het bedrijf van de Heikantseweg 8. Aangehouden is dat de bedrijfsverplaatsing ook financieel niet haalbaar is. Deze gegevens zijn in vertrouwen voorgelegd aan de provincie.

In tegenstelling tot het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2002 heeft de eigenaar van het bedrijf in samenspraak met de gemeente besloten om het zekere voor het onzekere te nemen en zo weinig mogelijk risico's meer te lopen. Besloten is om het aantal m² aan uitbreidingsmogelijkheden terug te brengen naar 10 %. Er is een maximale toegestane oppervlakte gebouwen opgenomen van 544 m².

B 8

De diensten zijn van mening dat de uitbreiding onvoldoende is onderbouwd. Er zou aandacht besteed moeten worden aan de gevolgen van de uitbreiding voor de directe omgeving vanuit milieuoogpunt.

Gemeentelijk commentaar

In goedkeuringsbesluit d.d. 3 juli 2001 inzake het bestemmingsplan Buitengebied 2000 zijn hier geen opmerkingen over gemaakt, er is toen goedkeuring verleend aan de bestemming met de uitbreidingsmogelijkheden. Het verbaast de gemeente dat er nu wel opmerkingen worden gemaakt over de uitbreidingsmogelijkheden.

De huidige akoestische situatie is niet goed in beeld. Voor hondenkennels in Wehl zijn geen milieuvergunningen verleend. In geval van verbouw, nieuwbouw of uitbreiding dient een milieuvergunning te worden aangevraagd. Wat dan de milieugevolgen zijn, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden. Er zal dan dus alleen aan de verbouw, nieuwbouw of uitbreiding kunnen worden meegewerkt als ook aan alle milieu-eisen wordt voldaan. Aangezien de milieuregelgeving hierin afdoende voorziet, blijven de uitbreidingsmogelijkheden gehandhaafd.

B 11

De motivering van de uitbreiding overtuigt niet. Dat thans 1.500 m² bebouwing op het perceel mogelijk is, betekent niet dat daarmee een uitbreiding tot 400 m² van een typische niet-buitengebied gebonden bedrijf als het onderhavige gerechtvaardigd is.

Gemeentelijk commentaar

In goedkeuringsbesluit d.d. 3 juli 2001 inzake het bestemmingsplan Buitengebied 2000 zijn hier geen opmerkingen over gemaakt, er is toen goedkeuring verleend aan de bestemming met de uitbreidingsmogelijkheden. Het verbaast de gemeente en de eigenaar dan ook dat hier nu wel opmerkingen over zijn gemaakt.

De eigenaar van het perceel heeft nu in samenspraak met de gemeente besloten, met gemengde gevoelens, om het zekere voor het onzekere te nemen en geen risico's meer te lopen. Besloten is om het aantal m² aan uitbreidingsmogelijkheden terug te brengen naar 10 %. Dus 28,3 m². De maximale toegestane oppervlakte gebouwen is dan 311 m².

B12

zie opmerkingen m.b.t. B 6.

Gemeentelijk commentaar

In het goedkeuringsbesluit d.d. 3 juli 2001 inzake het bestemmingsplan Buitengebied 2000 zijn hier geen opmerkingen over gemaakt. Er is toen goedkeuring verleend aan de bestemming met de uitbreidingsmogelijkheden. De betreffende voorschriften waren destijds ook in werking getreden, maar na de uitspraak van de Raad van State is vanwege een formele fout uiteindelijk in het geheel goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan Buitengebied 2000. Tussen de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied 2000 en de ontwikkeling van het bestemmingsplan Buitengebied 2002 hebben er zich geen beleidswijzigingen voorgedaan. De eigenaar van het bedrijf mocht er ons inziens op vertrouwen dat de uitbreidingsmogelijkheden ook in dit nieuwe bestemmingsplan zullen worden goedgekeurd. Het verbaast de gemeente en de eigenaar dan ook dat hier nu wel opmerkingen over zijn gemaakt. Er ligt bij de gemeente ook een concrete bouwvraag voor de bouw van een bedrijfsruimte binnen de gestelde maximale bebouwingsmogelijkheden.

De nadere bestemmingsomschrijving van het bedrijf bleek niet geheel correct en is aangepast in "grondverzet- en loonwerkbedrijf en ondergeschikte handel in artikelen ten behoeve van de agrarische sector". Bij de deze laatste activiteit gaat het om de verkoop van bijvoorbeeld carboleum e.d., die direct te maken heeft met bijvoorbeeld de loonwerkzaamheden, in een stukje bedrijfsruimte van een paar m² en is dus zeer ondergeschikt. Fravo drijft een grondverzetbedrijf alsmede een loonwerkbedrijf ten behoeve van de agrarische sector. Het bedrijf is derhalve wel degelijk gelieerd aan de agrarische sector. Er vindt geen handel in landbouwmachines plaats. Het bedrijf is al sinds lange tijd gevestigd op dit adres en had in het bestemmingsplan Buitengebied 1981 ook al een positieve bestemming (bijzondere agrarische bedrijfsbestemming). De grondverzetwerkzaamheden worden ook al sinds lange tijd verricht. Dit vloeit voort uit het feit dat wanneer de loonwerkwerkzaamheden in een jaar minder zijn de meeste machines ook ingezet kunnen worden voor grondverzet. Het is dan ook niet meer reëel om nog handhavend op te treden tegen de grondverzetactiviteiten.

Het bedrijf heeft een duidelijke binding met het buitengebied. Alle klanten van het bedrijf bevinden zich in het buitengebied. De gemeente Wehl heeft niet voldoende industrieterrein ter beschikking. Het bedrijventerrein dat op dit moment wordt ontwikkeld is klein en leent zich niet voor een categorie 3 bedrijf als het bedrijf aan de Kruithofseweg 2. Ook omliggende gemeenten hebben geen bedrijventerrein voorhanden. Bovendien ondervindt niemand enige hinder van het komen en gaan van machines naar het bedrijfspand omdat het bedrijf direct is gelegen aan de Broekhuizerstraat (verbindingsweg tussen Doetinchem-Wehl-Loil-Didam-Zevenaar). Voorts dient in het geheel te worden betrokken dat in verband met de aanwezige machines e.d. in de nabije toekomst rekening dient te worden gehouden met de steeds strengere milieu-eisen en in

dit verband is daarmee rekening gehouden. Aangetoond is ook dat bedrijfsverplaatsing financieel niet haalbaar is. Deze gegevens worden hier niet gepubliceerd, maar zijn in vertrouwen voorgelegd aan de provincie.

Zoals al aangegeven had het bedrijf in het bestemmingsplan Buitengebied 1981 ook al een positieve bestemming (bijzondere agrarische bedrijfsbestemming). Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 1981 kon het bedrijf ongeveer 6400 m² van het bouwblok bebouwen. In het nieuwe bestemmingsplan is in totaal maximaal 1375 m² bedrijfsbebouwing mogelijk. De uitbreiding van 600 m² die dan mogelijk is, en waarvoor een bouwplan ingediend, is bestemd voor een bedrijfsruimte voor de thans aanwezige buitenopslag. Op deze manier kunnen alle zaken binnen worden geplaatst en wordt het aanzicht van het bedrijf verbeterd (verfraaiing van het buitengebied). De norm van 10% zou niet voldoende zijn om deze doelstelling te verwezenlijken. Het gaat immers om machines van enige omvang in grootte en aantal waardoor de aangegeven grootte van 1375 m² thans en voor de toekomst noodzakelijk is.

B16

Voor dit bedrijf zou bedrijfsverplaatsing moeten worden overwogen.

Gemeentelijk commentaar

In goedkeuringsbesluit d.d. 3 juli 2001 inzake het bestemmingsplan Buitengebied 2000 zijn hier geen opmerkingen over gemaakt, er is toen goedkeuring verleend aan de bestemming met de uitbreidingsmogelijkheden. Het verbaast de gemeente en de eigenaar dan ook dat hier nu wel opmerkingen over zijn gemaakt.

Dit bedrijf komt te liggen in een gebied waar plannen bestaan om het regionaal bedrijventerrein van Doetinchem te realiseren. Bovendien is het bedrijf sinds kort overgenomen. Met de overname is rekening gehouden met enige expansie van het bedrijf, zoals mogelijk was op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 1981.

Er is een bedrijfsplan ingediend waarin wordt aangegeven dat de uitbreidingsmogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Het bedrijfsplan van dit bedrijf wordt, vanwege niet te publiceren gegevens, niet in de toelichting opgenomen, maar in vertrouwen overlegt aan de provincie.

B 19

De gemeente moet duidelijk aangeven of rekening is gehouden met aan te houden afstanden tot omliggende woningen.

Gemeentelijk commentaar

Conform de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering geldt voor een tuinderij een minimale afstand van 30 meter tot woningen van derden.

Niet aan alle zijden was rekening gehouden met de minimale afstand van woningen. Bebouwing binnen het bouwblok dicht naar de omliggende woningen was echter niet mogelijk vanwege de uitstralingszone van de weg. Het bouwblok is zodanig aangepast (verkleind) zo dat alle omliggende woningen op meer dan 30 meter van het bouwblok liggen om zo onduidelijkheden weg te nemen.

B 22

Deze activiteit hoort naar de mening van de diensten thuis op het industrieterrein. Zeker gelet op de erg grote uitbreiding en daarmee gemoeide investering is het beter om thans te verplaatsen. Zeker gelet op de omliggende gebiedsbestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde, relief en openheid. Er ontbreekt een inzicht in de beschrijving van de waarden die door de verschillende uitbreidingen zullen worden aangetast. Het betreft hier ook een lokale stroomweg.

Gemeentelijk commentaar

De eigenaar van het bedrijf en perceel heeft met tegenzin besloten, in overleg met de gemeente, om in dit stadium geen risico's meer te lopen. Dit bedrijf is 1 van de in totaal 12 bedrijven voor overslagbedrijf van varkens in Nederland. Besloten is om het aantal m² aan uitbreidingsmogelijkheden terug te brengen naar 10 %. Dit omdat er op dit moment geen concrete bouwplannen zijn en het vanwege de problemen die zich de afgelopen jaren hebben afgespeeld (varkenspest, Bse) nog erg onduidelijk is hoe het bedrijf zich verder zal en kan ontwikkelen. Dit betekent dat er 10 % van 1150 m² = 115 m² aan uitbreidingsmogelijkheden wordt toegekend. Het maximaal toegestane oppervlakte gebouwen is dan 1265 m².

B23

zie opmerking bij B22. Bovendien ligt het bedrijf in een gebied met bestemming AL (beslotenheid)

Gemeentelijk commentaar

De eigenaren van het bedrijf en het perceel kiezen in dit stadium, met tegenzin, het zekere voor het onzekere en willen geen risico's meer lopen voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden. Besloten is om het aantal m² aan uitbreidingsmogelijkheden terug te brengen naar 10 %. Dit betekent dat er 10 % van 500 m² = 50 m² aan uitbreidingsmogelijkheden wordt toegekend. Het maximaal toegestane oppervlakte gebouwen is dan 550 m².

B 24

Perceel is gelegen binnen een zoekgebied voor een droge ecologische verbindingsszone. Aandacht voor dit feit is op zijn plaats.

Gemeentelijk commentaar

Het gaat hierbij om een bestaand bedrijf met een bescheiden bebouwingsoppervlakte. De toename van 40 m² zal geen wezenlijke invloed hebben op de realiseerbaarheid van de ecologische verbindingsszone. Bovendien gaat het om een zoekgebied waarbinnen gezocht moet worden naar mogelijkheden voor de aanleg van landschapselementen. Aangezien de uitbreiding binnen het bestaande erf is te realiseren blijven er voldoende mogelijkheden aanwezig om landschapselementen aan te leggen. Overigens gaat het hierbij om een ecologische kwekerij met een nauwe verwachting met een agrarisch bedrijf. Verwezen wordt hierbij naar de nadere motivering in bijlage 1.

D 3

Ten aanzien van dit bedrijf moet het voorschrift worden aangepast aan de toelichting voor wat betreft de onderbouwing en het adres. Indien met D4 in de plantoelichting D3 in de voorschriften wordt bedoeld kunnen wij instemmen met de uitbreiding.

Gemeentelijk commentaar

Opmerking klopt. Plantoelichting is aangepast. D4 moet zijn D3.

R 3

De diensten vragen zich af of de onderhavige locatie gelet op ontsluiting en landschap wel de juiste is voor een zich ontwikkelende manege. Krachtens het streekplan dient voor dit soort functies eigenlijk in eerste instantie ruimte te worden gezocht in kernrandzones.

Gemeentelijk commentaar

In goedkeuringsbesluit d.d. 3 juli 2001 inzake het bestemmingsplan Buitengebied 2000 zijn hier geen opmerkingen over gemaakt, er is toen goedkeuring verleend aan de bestemming met de uitbreidingsmogelijkheden. Het verbaast de gemeente dan ook dat hier nu wel opmerkingen over zijn gemaakt.

De manege is reeds vele jaren aanwezig. De mogelijke verruiming van 600 m² is enkel bedoeld voor het overkappen van de buitenbak. Meer uitbreidingsmogelijkheden worden niet toegestaan.

R4

Hetgeen ten aanzien van dit onderdeel is aangegeven in de voorschriften verlangt nadere toelichting en onderbouwing.

Gemeentelijk commentaar

Sinds het jaar 1989 bevindt zich aan de oostkant van de gemeente Wehl de camping, Aan Stille Wald. De camping ligt in een bosrijk gebied, omsloten door weilanden, en op korte afstand van de snelweg A18. Door omstandigheden is het recreatiebedrijf de afgelopen jaren niet uitgebaat, wat geresulteerd heeft in matig onderhouden algemene voorzieningen en een aantal kavels met vervallen opstallen.

Begin maart 2003 heeft het recreatiebedrijf een nieuwe eigenaar gekregen, Van der Heijden Vastgoed (VDH), met het doel het recreatiegebied opnieuw leven in te blazen en op te waarderen zodat de camping weer voldoet aan de eisen van een modern recreatiegebied.

Om het recreatiegebied opnieuw te laten voldoen aan eisen van de tegenwoordige recreant, is een opwaardering nodig van de centrale voorzieningen, infrastructuur en de kavels die vervallen opstallen bevatten. Op den duur (fasegewijs) zal het recreatiegebied een geheel andere uitstraling krijgen, waardoor de camping geleidelijk tot een luxer campingsegment zal gaan behoren.

Het recreatiegebied zal opgewaardeerd worden in de volgende fases:

- *Aanleg groenstrook als afschermend groen (volgens voorschriften).*

- Verbetering bestaande infrastructuur en aanleg nieuwe infrastructuur ten einde te voldoen aan de huidige eisen van recreatiegebieden en brandpreventie-eisen.
- Invulling braakliggend terrein door aanleg infrastructuur en ruimere recreatiepercelen met luxe stacaravan (50 m²).
- Renoveren en opwaarderen van de bestaande centrale voorzieningen zoals het zwembad, het restaurant, de sanitaire voorzieningen en de entree.
- Opwaarderen percelen met vervallen opstallen, door opruiming bestaande opstallen en herindeling tot ruimere percelen met een luxe stacaravan.
- Stap voor stap opwaarderen van de momenteel verhuurde percelen tot ruimere percelen met een luxe stacaravan.

Momenteel biedt het recreatiegebied gelegenheid aan 70 verhuurbare percelen. In het eerste (opwaardering)ontwikkelingsplan zal dit aantal teruggebracht worden naar 64 percelen, in het tweede ontwikkelingsplan is het de bedoeling om dit aantal terug te brengen naar 55 percelen. Het tweede ontwikkelingsplan kan echter pas over geruime tijd ontwikkeld worden. De bestaande indeling van de thans verhuurde percelen bieden hier op korte termijn geen mogelijkheden voor. De bestaande huurders zullen gerespecteerd worden en als zodanig mede de termijn van de tweede ontwikkelingsfase bepalen.

Camping Aan Stille Wald ligt in een gebied dat zich uitstekend leent als uitvalsbasis voor toeristische uitstapjes zoals het watersportcomplex Stroombroek, winkelstad Doetinchem of het uitgestrekte natuurgebied Montferland. De directe omgeving leent zich in het bijzonder voor rustige fiets- en wandeltochten.

De haalbaarheid van de verhuur en exploitatie van het enigszins vervallen recreatiegebied, wordt bepaald door de mogelijkheden tot exploitatieverbetering op korte en middellange termijn, en het marktmechanisme van vraag en aanbod.

De instrumenten voor een goede bedrijfsvoering zullen geoptimaliseerd worden en het recreatiegebied zal afgestemd worden op de eisen van overheidsinstellingen en tegenwoordige recreanten, teneinde de juiste doelgroep van recreatieliefhebbers aan te trekken.

Het tijdschema voor de fasegewijze opwaardering van de camping en de financiële onderbouwing zijn vanwege de vertrouwelijkheid daarvan niet in de toelichting opgenomen, maar zijn in vertrouwen overgelegd aan de provincie.

De maximale toegestane oppervlakte gebouwen blijft dus noodzakelijk. Het aantal plaatsen voor stacaravans wordt gelet op het voorgaande teruggebracht van 70 naar 64 plaatsen.

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 m². 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 is de sanerende regeling in geval van een wijziging van agrarisch bouwperceel naar niet-agrarisch bedrijf, die was opgenomen in het voorontwerp van dit bestemmingsplan, 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.

Bijgebouwen.

Op basis van voorliggend voorontwerpbestemmingsplan kunnen bij recht bijgebouwen bij (bedrijfswoningen) worden opgericht met een oppervlakte van 75 m². Aanvullend kan voor een stalling voor het hobbymatig houden van vee en opslag van veevoer een vrijstelling worden verleend voor maximaal 25 m² 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 m² bebouwing bij een woning toelaatbaar.

Bovendien maakt artikel 29 van de planvoorschriften met vrijstelling de oprichting mogelijk van schuilgelegenheden voor vee van maximaal 40 m² 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 m² aan te houden. Mits de noodzaak daarvan is aangetoond kan volgens het provinciaal beleid met vrijstelling een vergroting tot 75 m² worden toegestaan. Grotere oppervlakten zijn toegestaan als gelijktijdig overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het tegengaan van onnodige versterking 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 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.

Verkeer en vervoer

In het bestemmingsplan is geen paragraaf opgenomen met betrekking tot verkeersveiligheid en infrastructuur. De diensten verzoeken u hieraan alsnog aandacht te besteden in de toelichting op het bestemmingsplan.

Gemeentelijk commentaar

Kortheidshalve wordt verwezen naar de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende Paraplunota buitengebied uit 1997, waarin aan deze aspecten wel aandacht is besteed.

Water

De watergangen zijn op de plankaart aangegeven als blauwe lijnen. In de legenda ontbreekt de verklaring van deze blauwe lijnen.

Gemeentelijk commentaar

Het kleurgebruik van de watergangen op de plankaart is gecorrigeerd.

Windvangzones

In de plantoelichting is nader ingegaan op de regeling windvangzone. De juridische regeling van de windvangzones is in artikel 25 van de voorschriften opgenomen en toegespitst op de berekening per molen.

In artikel 25 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.

PLANTOELICHTING

- De passage "Uit het oogpunt van,, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein" op de bladzijden 24 en 25 van de plantoelichting kan vervallen. Voor dit doel is niet langer een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.
- In de toelichting op het bestemmingsplan ontbreekt een handhavingsparagraaf. De diensten verzoeken u om alsnog een handhavingsparagraaf op te nemen.
- Op bladzijde 7 van de plantoelichting wordt aangegeven dat hoofdstuk 5 van het beeldkwaliteitsplan als bijlage 2 bij de toelichting is opgenomen. De diensten constateren dat het betreffende onderdeel van het beeldkwaliteitsplan in bijlage 3 is opgenomen.

- Op bladzijde 7 wordt voor wat betreft de "nadere eisen regeling" verwezen naar artikel 32 van de planvoorschriften. Verwezen zou moeten worden naar artikel 26 van de planvoorschriften.

Gemeentelijk commentaar

- *De betreffende passage is uit de toelichting geschrapt.*
- *In de toelichting is alsnog een handhavingsparagraaf opgenomen, zoals ook in het bestemmingsplan buitengebied 2000 was opgenomen.*
- *De toelichting is op dit punt aangepast.*
- *De toelichting is op dit punt aangepast.*

VOORSCHRIFTEN

Artikel 5, lid 10, onder c; 6, lid 10, onder c

De diensten vragen zich af of in het geval van Wehl welbewust is afgezien van de toevoeging "en een daarbij behorende gemeenschappelijke ruimte van 30 m²", aangezien in het reparatieplan voor Bergh, Gendringen en Doetinchem deze zinsnede wel is opgenomen. De diensten verzoeken u deze zinsnede toe te voegen aan artikel 5, lid 10, onder c.

Gemeentelijk commentaar

De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

Artikel 9

De diensten constateren dat deze bestemming niet op de plankaart voorkomt.

Gemeentelijk commentaar

De bestemming is uit de voorschriften verwijderd.

Artikel 10, leden 2 en 3

De redactie van deze leden is nog niet toegesneden op Wehl.

Gemeentelijk commentaar

De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

artikel 16 (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 geschrappt (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 28, 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

De voorschriften zijn overeenkomstig het verzoek van de provincie aangepast.

Artikel 30, lid 3 (wijzigingsbevoegdheid naar andere bestemmingen in voormalig agrarisch bouwperceel)

Voor zover het de wijzigingsbevoegdheden betreft met betrekking tot agrarische hulpen 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.

6.3.2. 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 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 m² als recht en 25 m² 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 m² voor bijgebouwen wordt in het algemeen voldoende geacht. De handreiking bestemmingsplannen van de provincie Gelderland gaat uit van de veelvoorkomende maat van 50 m², eventueel met vrijstelling te vergroten tot ca. 75 m². Daarbij dient wel de noodzaak van zo'n vergroting aangetoond te worden.

Volgens het goedkeuringsbesluit worden verzoeken om vrijstelling tot 75 m² 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 m² (bij recht) kan worden toegestaan. Daarbovenop wilt u vergroting (bij vrijstelling ex artikel 15 WRO) van 25 m² tot 100 m² toestaan ten behoeve van het houden van hobby-vee. 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 in § 6.3.1, onder de kop "bijgebouwen".

Specifieke onderdelen gemeente Wehl

Met betrekking tot de gemeentespecifieke zaken constateer ik allereerst dat bij uw voorontwerpplan de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' van de VNG is opgenomen. Deze staat is niet op uw gemeente van toepassing en vervangen door de bijlage 'Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen'. Ik verzoek u dan ook de Staat van bedrijfsactiviteiten als bijlage bij het plan te schrappen.

Gemeentelijk commentaar

De Staat van bedrijfsactiviteiten was van toepassing op de regeling voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woningen. Op verzoek van de provincie is in die regeling ook verwezen naar de bijlage 'Mogelijkheden nieuwe bedrijfsfuncties in vrijkomende (agrarische) gebouwen'. De Staat van bedrijfsactiviteiten kon daardoor geschrapt worden.

In artikel 1, lid 35 geeft u een omschrijving van permanente bewoning. Er is volgens uw omschrijving sprake van permanente bewoning indien er 'buiten het zomerseizoen (1 mei 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.

In paragraaf 5.1.2. en in bijlage 1 wordt door u een nadere onderbouwing gegeven voor een aantal niet-agrarische bedrijven die volgens u met meer dan 10% zouden moeten kunnen uitbreiden. Ik constateer dat u – ook in vergelijking met de gemeenten waarmee u in het kader van dit plan samenwerkt – een flink aantal bedrijven extra uitbreidingsruimte wenst te geven. Deze extra uitbreidingsruimte wordt in een aantal ge-

vallen ingegeven vanuit het ontwikkelingsperspectief van die bedrijven en niet zozeer vanuit ruimtelijke en milieuargumenten. Volgens het geldende provinciaal ruimtelijk beleid dient aan niet agrarische bedrijven slechts een beperkt ontwikkelingsperspectief te worden geboden. Ingevolge vaste jurisprudentie is het reëel om bestaande bedrijven een uitbreidingsmogelijkheid te bieden van 10%. Een verdere uitbreiding dan 10% acht ik evenals GS niet toelaatbaar. Een aantal bedrijven uit bijlage 1 had op grond van vigerende plannen ruimere uitbreidingsmogelijkheden dan 10%. Van deze ruime uitbreidingsmogelijkheden hebben zij tot op heden geen gebruik gemaakt. Het voert te ver om deze bedrijven nu alsnog meer uitbreidingsruimte te bieden. Daarbij komt dat de nut en noodzaak van uitbreiding niet in alle gevallen even goed is onderbouwd.

Gemeentelijk commentaar

Zie beantwoording provinciale opmerkingen in § 6.3.1. Daar is onder de kop 'niet-agrarische bedrijven' voor veel bedrijven met meer dan 10% uitbreidingsmogelijkheid een aanvullende motivatie opgenomen.

Bij bedrijf B11 vraag ik mij af of aan een schoonheidssalon dergelijke ruime uitbreidingsmogelijkheden geboden dienen te worden. Uit de plantoelichting blijkt verder niet of bij bedrijf B16 is onderzocht of verplaatsing naar een bedrijfsterrein tot de mogelijkheden behoort. Indien de plannen van dit bedrijf nog niet concreet zijn, dan kan het bedrijf in beginsel nu reeds uitkijken naar een nieuwe locatie op een bedrijventerrein in de regio. Voor de overige bedrijven dient u mijn inziens tevens inzichtelijk te maken hoe de geboden uitbreidingsruimte zich verhoudt tot de omgeving.

Gemeentelijk commentaar

Voor het bedrijf B11 is in overleg besloten om het aantal m² aan uitbreidingsmogelijkheden terug te brengen naar 10 %.

Het bedrijf B16 komt te liggen in een gebied waar plannen bestaan om het regionaal bedrijventerrein van Doetinchem te realiseren. Bovendien is een bedrijfsplan ingediend waarin wordt aangegeven dat de uitbreidingsmogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Het bedrijfsplan van dit bedrijf kan desgewenst in vertrouwen worden overlegd.

Zie ook de beantwoording provinciale opmerkingen in § 6.3.1.

Voorts geeft u bij bedrijf B25 (garage annex bergingsbedrijf) aan dat er sprake is van het samenvoegen van twee delen van dit bedrijf die volgens mij zijn gelegen in de kern Wehl (Beekseweg en Nijverheidsweg) met een derde locatie in het buitengebied. Uit de toelichting leid ik tevens af dat dit bedrijf nieuwe niet-agrarische activiteiten aan zijn bedrijfsvoering heeft toegevoegd (takel - en bergingsbedrijf). Ik verzoek u mij te laten weten of er inderdaad sprake is van een gedeeltelijke bedrijfsverplaatsing uit de kern en zo ja heeft deze verplaatsing geheel conform de daarvoor bestaande ruimtelijke procedures heeft plaatsgevonden.

Aan bedrijf B6 (hondenpension; houtzagerij/- houtverkoop en grondverzetbedrijf) worden eveneens nieuwe niet agrarische bedrijfsactiviteiten toegevoegd. Volgens de toelichting op het plan een grondverzet - loonwerkerbedrijf en een (beperkte) handel in landbouwmachines. In dit plan heeft u een functieveranderingsbeleid vastgelegd. GS heeft u in het goedkeuringsbesluit van het vorige plan verzocht ten behoeve van dit voorontwerpplan een verkorte staat met bedrijfsactiviteiten op te nemen waarvan ves-

tiging zich verdraagt met het landelijk gebied. Ik constateer dat zowel de nieuwe bedrijfsactiviteiten van bedrijf B6 als van B25 niet op deze lijst voorkomen. Doelstelling van het opnemen van de verkorte staat met bedrijfsactiviteiten bij het plan is juist om de vestiging van niet aan het landelijk gebied gebonden bedrijven zoveel mogelijk te beperken. Indien een bedrijfsactiviteit niet op de lijst staat, dan dient u in beginsel tegen die niet agrarische bedrijfsactiviteiten op te treden. Ik kan op voorhand niet instemmen met de legalisatie van deze bedrijfsactiviteiten. Ik verzoek u dan ook nader te motiveren waarom u desondanks – in afwijking van uw beleid – wenst over te gaan tot legalisatie. Daarbij dient niet alleen gekeken te worden vanuit het ontwikkelingsperspectief van het bedrijf, maar vooral ook naar de relatie van het bedrijf en haar omgeving.

Gemeentelijk commentaar

Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de provinciale opmerkingen in § 6.3.1. Daar is onder de kop 'niet-agrarische bedrijven' voor beide bedrijven een aanvullende motivatie opgenomen.

Ten slotte constateer ik dat het plan geen handhavingsparagraaf kent. Sinds de vaststelling van het oorspronkelijke plan is de aandacht voor handhaving alleen maar toegenomen. Ik verzoek u deze ontwikkeling in het plan mee te nemen en in de toelichting op het plan een handhavingsparagraaf op te nemen. In deze paragraaf dient u mijn inziens teven in te gaan op de wijze waarop u omgaat met de handhaving van de niet-agrarische bedrijven die op grond van het bestemmingsplan niet voor legalisatie in aanmerking zijn gekomen.

Gemeentelijk commentaar

In de toelichting is alsnog een handhavingsparagraaf opgenomen, zoals ook in het bestemmingsplan buitengebied 2000 was opgenomen.

6.3.3. Waterschap Rijn en IJssel

De vergadering van het Algemeen Bestuur van het Waterschap Rijn en IJssel heeft in oktober 2000 de nieuwe Keur vastgesteld. Hierin is opgenomen, dat voormalige B-watgangen, die van overwegend belang zijn, als A-watgangen aangemerkt worden. Hierdoor is de plankaart van het bestemmingsplan onvolledig geworden ten aanzien van de bestemming Waterhuishouding. Ik verzoek u dan ook de plankaart aan te passen en alle A-watgangen (zie bijlage) op te nemen.

De bestemmingsplan Waterhuishouding is op de plankaart 1:10.000 nauwelijks waar te nemen en wordt als lichtblauwe en donkerblauwe lijn weergegeven. Ik verzoek u de lijn dikker en in het donkerblauw weer te geven.

Gemeentelijk commentaar

De plankaart is aangevuld aan de hand van de bijlage, die het Waterschap heeft meegestuurd. Tevens is de kleurstelling en de lijndikte gecontroleerd en aangepast.

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

De gemeente heeft de volgende maatregelen genomen:

6.4. Handhaving

Het hebben van een actueel en flexibel bestemmingsplan wordt door iedereen onderkend. Immers daarmee kunnen aanwezige kwaliteiten van het buitengebied worden beschermd en ontwikkelingen gestuurd. Als het bestemmingsplan gereed is, kan echter niet tevreden achterover geleund worden. Dan komt het aan op een goede controle op de naleving van het bestemmingsplan. Niet of te weinig handhaven leidt tot ongewenste ontwikkelingen en komt de geloofwaardigheid van de overheid niet ten goede.

Met betrekking tot de handhaving is eind april 1999 door de regio Achterhoek een "Draaiboek voor de handhaving van bestemmingsplannen buitengebied" verschenen. Dit in het kader van het project "Veehouderij op Zandgrond" en gesubsidieerd door het Ministerie VROM en de provincie Gelderland.

De gemeente Wehl heeft deelgenomen aan dit project Draaiboek. Onderstaand wordt de inhoud van het Draaiboek in globale termen beschreven.

Het doel van het draaiboek was driedelig:

1. Het vormgeven van **bestuurlijk draagvlak** voor de handhaving van het bestemmingsplan buitengebied.

Bestuurlijk draagvlak is voor de invulling en uitvoering van handhaving onontbeerlijk. De handhaving krijgt met de voorstellen en afspraken zoals deze in het draaiboek zijn opgenomen een structurele plaats in het gemeentelijk takenpakket. Bij voorkeur zou het Draaiboek (met name deel A, het handhavingsplan per gemeente) dan ook vastgesteld moeten worden door het college van B&W en/of de gemeenteraad.

2. Bewerkstelligen van een mogelijk **uniforme, (inter)gemeentelijke** daadkrachtige aanpak van handhaving bestemmingsplan buitengebied.

Door gelijke gevallen zowel gemeentelijk als ook intergemeentelijk op gelijke wijze en op daadkrachtige wijze aan te pakken wordt de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid voor de burger vergroot. Het draaiboek geeft voor de gemeente praktische en beleidsmatige lijnen voor de handhaving van het bestemmingsplan buitengebied.

3. **Praktisch naslagwerk** voor de uitvoerende ambtenaren.

De uitvoeringsgerichtheid komt tot uiting in actiepunten die gericht zijn op een adequaat handnavingsniveau en stroomschema's en in standaardbrieven welke gebruikt kunnen worden bij de uitvoering van sanctiemiddelen.

Het Draaiboek bestaat in grote lijnen uit de volgende onderdelen:

Deel Inleiding

In Deel Inleiding wordt naast de toelichting op het draaiboek zelf, de handhaving van het bestemmingsplan buitengebied in het algemeen beschreven.

Voor de handhaving van het bestemmingsplan buitengebied is het van belang dat de gemeente beschikt over een *actueel, handhaafbaar bestemmingsplan*. Een verouderd bestemmingsplan dat niet is toegerust op de werkelijke situatie in het buitengebied maakt het sturen van (on)gewenste ontwikkelingen moeilijk.

Uit inventarisatie (1998) bij de deelnemende gemeenten in de Regio Achterhoek, blijkt dat handhaving bestemmingsplan buitengebied in het algemeen een lage prioriteit heeft. Het belang van handhaving wordt weliswaar ingezien, maar de praktijk leert dat

het handhaven zich in veel gevallen beperkt tot het reageren op meldingen door burgers en 'toevallige' meldingen/constateringen door gemeenteambtenaren (passieve handhaving).

Argumenten voor de beperkte handhaving liggen vaak in de sfeer van gebrek aan financiële en personele middelen en de hoge werkdruk. In kleinere gemeenten speelt de invloed van sociale en politieke verhoudingen vaak een rol in de overweging om al dan niet handhavend op te treden. (Dit is gebleken uit gesprekken met zowel bestuurders als ambtenaren.)

Aan deze passieve manier van handhaven kleven diverse nadelen:

- de gemeente kan pas optreden als het kwaad reeds geschied is;
- geen meldingen betekent niet vanzelfsprekend dat geen overtredingen plaatsvinden, dit werkt gedoogsituaties in de hand;
- passieve handhaving kan nooit leiden tot een consistent, consequent handhavingsbeleid waardoor de gemeente in juridische procedures niet sterk staat.

Om die redenen zijn de gemeenten zich meer en meer bewust dat handhaving noodzakelijk is. Niet of weinig handhaven van de regels uit het bestemmingsplan leidt tot ongewenste ontwikkelingen en kan zelfs vervaging van normen en waarden tot gevolg hebben. Naast maatschappelijke motieven spelen verschillende juridische argumenten een rol die het voeren van een actief handhavingsbeleid onderschrijven.

Overige belangrijke argumenten voor een goede handhaving:

- door een goede handhaving bereikt de gemeente uiteindelijk in steeds grotere mate haar beleidsdoel, blijkend uit de bestemmingsplanvoorschriften;
- de rechtszekerheid en de gelijke behandeling van burgers wordt gewaarborgd;
- het handhaven van bestemmingsplanvoorschriften kan weerslag hebben op het maatschappelijk draagvlak en daarmee op de naleving van de voorschriften; de geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van bestuurders worden vergroot;
- handhaving in alle fasen van het beleidsproces komt de gemeentelijke organisatie en middelen ten goede en beperkt schadeclaims.

Voor een waardevolle invulling van het ruimtelijk beleid (inclusief de handhaving) is het van groot belang dat *politiek draagvlak* aanwezig is, zowel bij de raad als bij het college en de individuele bestuurder. Bestuurders moeten inzien dat het maken van beleid voor het buitengebied, resulterend in het bestemmingsplan, een vanzelfsprekend gevolg krijgt in de vorm van adequate handhaving. Met het vervaardigen van een bestemmingsplan is een forse investering gemoeid. Dit rechtvaardigt een gedegen handhaving van het ruimtelijk beleid.

Het verkrijgen en behouden van politiek draagvlak is een continu proces en kan plaatsvinden door het informeren van zittende en nieuwe bestuurders over het gevoerde handhavingsbeleid.

De handhaving kan op verschillende manieren ingevuld worden, afhankelijk van prioriteit, capaciteit en tijdsfasering. Er zijn een aantal handhavingsmethoden te onderscheiden welke in combinatie kunnen leiden tot een adequaat handhavingsniveau, te weten:

a) **passieve handhaving;**

Passieve handhaving betekent het reageren op meldingen van derden (burgers of organisaties). Dit wordt ook wel "piepsysteem" genoemd of liever: signaleringssysteem.

b) **preventieve handhaving;**

De preventieve handhaving is gericht op voorkomen van overtredingen. Overtredingen voorkomen is een logische en belangrijke stap in het voeren van gemeentelijk handhavingsbeleid. Verschillende onderzoeken hebben aangetoond dat overtredingen vaak onbewust plaatsvinden. Met name deze overtredingen kan de gemeente voorkomen door het geven van goede voorlichting, bijvoorbeeld door brochures of voorlichtingsbijeenkomsten. 'Bewuste' overtredingen kunnen het best voorkomen worden door een consistent en consequent handhavingsbeleid te voeren. Belangrijk daarbij is een actief controlerende gemeente.

c) **repressieve handhaving;**

Repressief handhaven is het beëindigen van een overtreding door het inzetten van één van de sanctiemiddelen. De gemeente heeft verschillende *sanctiemiddelen* waarmee zij kan optreden tegen de overtreder. Bestuursdwang en dwangsom zijn de belangrijkste instrumenten waarmee de gemeente overtredders terecht kan wijzen. Voordat deze instrumenten ingezet kunnen worden kan via overleg met de overtreder vaak al een oplossing gevonden worden.

d) **gedogen.**

Gedogen is het bewust niet optreden tegen een overtreding van de wettelijke voorschriften, terwijl de gemeente wel op de hoogte is, of redelijkerwijze op de hoogte kan zijn geweest. Het is niet altijd mogelijk, niet nodig en soms zelfs niet wenselijk dat tegen elke overtreding van een bepaalde rechtsregel wordt opgetreden. Niet mogelijk omdat soms teveel overtredingen worden begaan om daartegen op te treden; niet nodig omdat steekproefsgewijze controles en sancties een preventief effect kunnen hebben; niet wenselijk omdat er andere zwaarder wegen de belangen kunnen zijn die zich tegen handhaving verzetten. Bij bestemmingsplannen mag er echter nooit sprake zijn van een algemeen gedoogbeleid.

De bovengenoemde handhavingsmethoden worden uitgebreid toegelicht in Deel C van het Draaiboek.

Deel A, Handhavingsplan per gemeente

In Deel A, Handhavingsplan per gemeente worden voor elke gemeente vele handreikingen gegeven om de handhaving van het bestemmingsplan buitengebied in de betreffende gemeente naar een 'adequaat' niveau te tillen. Deze handreikingen zijn verwoord in actiepunten hetgeen de vrijblijvendheid van dit draaiboek kan beperken. Voorts zijn in deel A, strategische uitgangspunten van beleid opgenomen.

Actiepunten betreffen onder andere:

- handhaafbare voorschriften in het nieuwe bestemmingsplan:
het bestemmingsplan moet zo helder mogelijk zijn in zijn bedoelingen en bijbehorende spelregels moeten helder en overzichtelijk zijn. In dit bestemmingsplan is zowel in de toelichting als in de voorschriften gebruik gemaakt van praktische tabellen en overzichten. Tevens kan vermeld worden dat in het plan een gebiedsspecifiek stelsel van aanlegvergunningen is opgenomen. Hiermee wordt bewerkstelligd dat voor de meest wezenlijke waarden van een gebied aanlegvergunning wordt gevraagd.
- creëren van een maatschappelijk draagvlak voor het nieuwe plan.
Het gaat hierbij om goede voorlichting en informatie. Bij de voorbereiding van zowel de Paraplunota als het bestemmingsplan is daarom gebruik gemaakt van een klankbordgroep. Tevens is ruim aandacht besteed aan voorlichting d.m.v. voorlichtingsbijeenkomsten en persberichten.

- creëren van een politiek draagvlak: het nadrukkelijk betrekken van het college van B&W en de gemeenteraad bij zowel het bestemmingsplan als de handhaving.
- het aanwijzen van een handhavingscoördinator per gemeente of wellicht voor de vier gemeenten gezamenlijk.
- het jaarlijks evalueren van de handhaving door de handhavingscoördinator
- actiepunten bij de verschillende handhavingsmethoden, zoals hierboven onder a t/m d genoemd.

Als strategische uitgangspunten van beleid worden onder andere genoemd:

- alle geconstateerde overtredingen worden aangepakt;
- ingezette procedures worden afgemaakt;
- er worden standaard procedures gehanteerd;
- in geval van gedogen zal dit actief moeten plaatsvinden d.m.v. bijv. een gedoogbeschikking;
- binnen één jaar wordt het gehele buitengebied actief gecontroleerd.

Deel B, Standaardisering

Deel B, Standaardisering geeft op overzichtelijke wijze de verschillende handhavingsprocedures weer. Deze procedures zijn ontleend aan de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Aan de verschillende procedurefasen zijn standaardbrieven en formulieren gekoppeld.

Deel C, Achtergrondinformatie

Deel C, Achtergrondinformatie omvat een vrij uitgebreide beschrijving van de handhavingsmogelijkheden die de gemeente ter beschikking staan. Dit deel is voornamelijk interessant voor diegenen die meer informatie willen hebben over hetgeen in Deel Inleiding en Deel A kort aan bod komt.

Conclusie

Het Draaiboek biedt een uitstekend handvat voor een adequaat handhavingsbeleid in de komende jaren. De gemeente Wehl spreekt hierbij uit, dat zij het Draaiboek in de komende jaren actief zullen toepassen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt ook het Draaiboek door de gemeenteraden vastgesteld.

BIJLAGE 1: Nadere onderbouwing bedrijven e.d. met meer dan 10% uitbreiding

Niet-agrarische bedrijven, horeca- en detailhandelsbedrijven, maatschappelijke- en nutsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen, waarbij de maximale oppervlakte gebouwen met meer dan 10% mag worden uitgebreid worden onderstaand nader toegelicht.

Zie ook de beantwoording van de provinciale opmerkingen in het kader van het vooroverleg (§ 6.3.1), waar ook een aanvullende onderbouwing voor meerdere bedrijven is opgenomen. De bedrijven waar dit voor geldt zijn met een ☒ in onderstaande tekst aangegeven.

B2, Broekhuizerstraat 26

Het aannemersbedrijf wenst de timmerwerkplaats van nieuwe moderne houtbewerkingsmachines te voorzien. Deze machines en de voorschriften m.b.t. de Arbo-regelgeving verlangen een meer ruimtelijke opstelling en grotere werkruimte rondom de machines. Daarom is het noodzakelijk de bedrijfsruimte met 20 meter te verlengen. Bij een bestaande breedte van 12 meter resulteert dit in oppervlakte vermeerdering van ongeveer 250 m².

B5, Doesburgseweg 54a

Het bedrijf is hier enige jaren terug gevestigd middels een bestemmingsplanwijziging die op 30 november 1995 is goedgekeurd. Het bouwperceel heeft een grootte van 6000 m² dus met ruime uitbreidingsmogelijkheden. Het jonge bedrijf wil graag uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst open houden. Bij een goed renderend bedrijf mag men ook verwachten dat ongeveer 5 a 6 jaar na de start deze behoefte zich voor doet. In overleg met de bedrijfsvoerder is voor een toekomstige uitbreiding een hal van ongeveer 12 x 40 m., dus ongeveer 500 m², als redelijk beschouwd.

B6 Heikantseweg 8 ☒

De onderneming aan de Heikantseweg 8 wordt gedreven door vader en zoon Gerritsen. De echtgenotes werken ook mee in de onderneming. In het verleden bestonden de activiteiten uit het fokken en verkopen van honden, de (beperkte) verkoop van dierenbenodigdheden, de exploitatie van het hondenpension alsmede (beperkte) zagerij en verkoop van hout. Sedert de toetreding van de zoon tot de onderneming zijn de activiteiten uitgebreid met het grondverzet- en loonwerkersbedrijf en (beperkte) handel in landbouwmachines.

De resultaten van de onderneming tot en met 2000 zijn nog van een onvoldoende niveau om de continuïteit voor de toekomst voldoende te waarborgen. De cijfers van 2001 tonen een ontwikkeling in gunstige zin doch een verdere toename van omzetten en resultaat zijn noodzakelijk. De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten zal daarom gezocht worden in de verhoging van de omzet op het gebied van het grondverzet- en loonwerkersbedrijf terwijl tevens gezocht wordt naar vergroting van de omzet landbouwmachines.

Gelet op de ontwikkelingen ontstaat er de komende twee tot vijf jaar behoefte aan meer stallingsruimte voor machines in eigen gebruik. Ook zal de vraag naar ruimte voor opslag van handelsgoederen binnen de onderneming toenemen. Gelet op de nauwe verwantschap van de bedrijfsactiviteiten met de agrarische bedrijvigheid in het buitengebied is verplaatsing van het bedrijf uit het buitengebied niet gewenst. De hui-

dige locatie is geschikt voor uitbreiding. Het plan bestaat om zodra de rentabiliteit dit toelaat, hetgeen naar verwachting over twee tot drie jaar het geval zal zijn, de huidige bebouwing van circa 495 m² gedeeltelijk te vervangen en tevens zodanig uit te breiden dat een totale overdekte ruimte ontstaat van 650 m² ten behoeve van opslag en presentatie van handelsgoederen en de stalling van bedrijfsmachines. Hierdoor wordt de opslag en de stalling in de open ruimte aanzienlijk beperkt. De representatieve uitstraling van het bedrijf wordt hierdoor ook verbeterd en ook het aanzicht van de omgeving boekt daarmee vooruitgang.

B8, Heislagseweg 16 en 18 ☒

Hier is al zeer lang een hondenpension aanwezig. Het pension is op dit moment in een zeer desolate toestand en geeft de indruk van bouwvallen. Tijdens de inventarisatie hebben de exploitanten aangegeven dat hun zoon het bedrijf wil overnemen, mits de mogelijkheid aanwezig is om qua bebouwing er een ordentelijk bedrijf van te kunnen maken. Ingeschat is dat dit slechts kan binnen de maximaal toegekende bebouwing

B12, Kruithofseweg 2 ☒

Het bedrijf is positief bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied 1981. De huidige bebouwingsmogelijkheden zijn ongeveer 6400 m². Thans is opgenomen dat maximaal 1375 m² mag worden bebouwd. Dit is een uitbreiding van 600 m² die bestemd is voor een halletje van ongeveer 15 x 40 m² voor de thans aanwezige buitenopslag.

B13, Loilseweg 4

Realisering van een paardenopleidingsbedrijf.

De bebouwingsmogelijkheden zijn overgenomen uit de bestemmingsplanwijziging die op 26 februari 1999 zijn goedgekeurd door de provincie. (Bestemmingsplan Loilseweg 4-1998).

B14, Loilseweg 7a

Realisering van een sierviskwekerij, Loilseweg 7a (B14).

Hiervoor is een afzonderlijke bestemmingsplan-herziening in procedure gebracht (bestemmingsplan Loilseweg 7a-1999; vastgesteld 17 februari 2000). Deze herziening is op 23 mei 2000 gedeeltelijk goedgekeurd door G.S. G.S. achtte geen nieuwbouw noodzakelijk en de geboden uitbreidingsmogelijkheid dus te ruim. Tevens achtte G.S. de noodzaak van een bedrijfswoning in de vorm van een buitenhuis (1.500 m³) niet aangetoond.

In deze integrale herziening van het buitengebied is het bedrijf opnieuw opgenomen. Daarbij is rekening gehouden met het G.S.-besluit. De bebouwingsmogelijkheden zijn aanzienlijk teruggebracht en vallen nu binnen de normaal gangbare marge van 15%. Tevens is de normale inhouds-regeling voor bedrijfswoningen van toepassing verklaard.

B16, Nieuwestraat 7 ☒

Het bedrijf is positief bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied 1981 en mag daarin maximaal 3750 m² bebouwen. De bouwmogelijkheden van 550 m² tot maximaal 1800 m² zijn uitsluitend bedoeld voor toekomstige expansie van het bedrijf. Het bedrijf is kort geleden overgegaan naar een jongere nieuwe directeur. Welke voornemens is het bedrijf uit te breiden.

voorstel verwerking:

De betreffende zinssnede is geschrapt.

Regeling bedrijfsmatige exploitatie van terreinen voor recreatiewoningen (blz. 53 e.v. van het GS-besluit)

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" kan 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-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 wijk).

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 25 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.

Op deze wijze wordt recht gedaan aan zowel de Gelderse molenverordening als de Handleiding Molenbiotoop.