

Toelichting

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

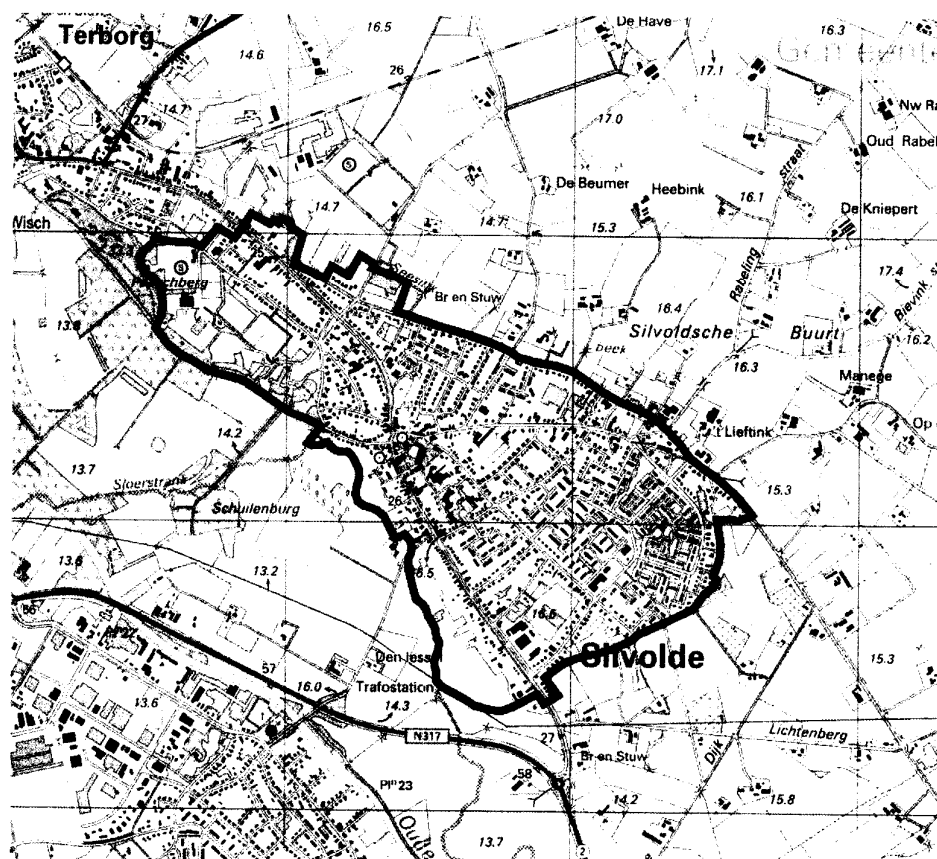
De gemeente Oude IJsselstreek heeft besloten haar bestemmingsplannen te herzien. Aanleiding hiertoe is dat de vigerende bestemmingsplannen voor de gehele bebouwde kom overwegend gedateerd zijn. De vigerende plannen vormen geen actueel beleidskader voor toekomstige ontwikkelingen en zijn gebaseerd op de toen geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving. Omdat veel plannen het resultaat zijn van de ontwikkelingen in hun tijd, is er geen sprake van uniformiteit in de regelgeving. Bovendien zijn de hier geldende bestemmingsplannen veelal ouder dan tien jaar. Op grond van artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient een bestemmingsplan eens per tien jaar te worden herzien.

Met de herziening van de bestemmingsplannen, wordt een aantal doelen nagestreefd:

- Het streven is om door middel van integrale herzieningen de uniformiteit in voorschriften en wijze van bestemmen aan te brengen voor de verschillende kernen van de gemeente Oude IJsselstreek, waaronder Silvolde.
- In de integrale herzieningsplannen kan naast actualisering ook heroriëntering en herformulering van het beleid plaatsvinden.

Dit voorliggend bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter, waarbij de huidige ruimtelijke situatie zal worden vastgelegd. Wijzigingen daarin worden mogelijk gemaakt voor zover zij passen binnen de geformuleerde beleidslijnen.

1.2 LIGGING PLANGEBIED



Globale begrenzing plangebied

Het plangebied bestrijkt de bebouwde kom van de kern Silvolde. Op bovenstaande kaart is globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht wordt, de vigerende regelingen uit een aantal bestemmingsplannen, met name de bestemmingsplannen "Kom Silvolde", zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Wisch op 9 augustus 1979 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 22 december 1980 onder nummer B37/5-R0106 en "Kom Silvolde herziening 1993", zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Wisch op 5 september 1996, en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 19 december 1996, nr. RG96.51656. Daarnaast vervangt het een aantal vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

1.4 LEESWIJZER TOELICHTING

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met bijbehorende voorschriften, vergezeld van een toelichting. De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Tevens worden hierin de resultaten van het vooroverleg ex artikel 10 Bro en de inspraak opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het beheergerichte deel van dit bestemmingsplan. Hierin wordt binnen het beheerskader, wat de doelstelling is van dit plan, aangegeven wat de situatie is die middels voorliggend bestemmingsplan wordt beheerd en hoe dit ruimtelijk-juridisch wordt beheerd. Hieraan liggen planologische afwegingen ten grondslag.

In hoofdstuk 3 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld milieu wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het beheergedeelte van voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd.

In hoofdstuk 4 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de plankaart en de voorschriften zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de voorschriften moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

2 BEHEER VAN DE RUIMTE

2.1 INLEIDING

Dit bestemmingsplan heeft een beheergericht karakter. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe dit beheer er voor de diverse functies uit ziet en waarom dat zo gedaan wordt. Hiertoe wordt in paragraaf 2.2. kort beschreven welke functies zich binnen het plangebied bevinden en wat de ruimtelijke structuur is. Daarna wordt in paragraaf 2.3 ingegaan op de achtergronden bij dat beheer. Met name de planologische gedachte achter de bestemmingssystematiek is van belang. Deze is weergegeven in paragraaf 2.3. Het is de beleidsmatige motivering voor de manier waarop de beheerfunctie van dit bestemmingsplan wordt ingevuld.

2.2 RUIMTELIJKE SITUATIE

functionele structuur

wonen

Wonen vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie binnen het plangebied. Het plangebied is de bebouwde kom van de kern Silvolde. In de paragraaf "ruimtelijke structuur" wordt hier nader op ingegaan.

bedrijven

In de kern Silvolde is geen bedrijventerrein gelegen. Binnen het plangebied komt wel bedrijvigheid voor. De bedrijvigheid bevindt zich verspreid over de kern. Het betreft hier kleinschalige bedrijvigheid, maar ook lichte industrie. De bedrijvigheid in Silvolde bestaat uit een autobedrijf, een motoren revisie, een woninginrichtingbedrijf, een stoffeerbedrijf, een meubelstalling en expeditie, een bedrijf in zonwering, een carrosserie bedrijf, enkele aannemersbedrijven, een autorijschool, een taxibedrijf, een bedrijf in revalidatieproducten, diverse gebouwen ten behoeve van opslag, een installatiebedrijf, een schildersbedrijf, groothandels, een rijwielhandel, een bakkerij, een bedrijf in draadloze communicatie, een bedrijf in zwembaden, een hondentrimsalon, een bedrijf in autobeleettering en twee tankstations met LPG.

voorzieningen

De kern Silvolde kent weinig voorzieningen. In het centrum bevinden zich enkele winkels, waar men voor de dagelijkse boodschappen terecht kan. Voor overige winkelveorzieningen is men aangewezen op de wat grotere kernen zoals bijvoorbeeld Terborg. Behalve de winkels zijn er in het centrum van Silvolde enige horecagelegenheden en een kantoor aanwezig. Overige voorzieningen in Silvolde zijn bijvoorbeeld een zorgcentrum, een bibliotheek, een zwembad, een brandweerkazerne, een postkantoor, een apotheek, scholen, kerken en sportgelegenheden.

groen

De kern Silvolde heeft een landelijk karakter dat mede tot uitdrukking komt in het vele groen dat in en om de bebouwde kom aanwezig is. Het groene en landelijke karakter van het plangebied wordt met name bepaald door de vele bomen, tuinen, plantsoenen en grasvelden. In een aantal plantsoenen en ook op pleinen zijn speelgelegenheden opgenomen.

wegen

De hoofdwegen in het plangebied zijn de Terborgseweg/Ulftseweg en de Prins Bernhardstraat. Dit zijn de oude bebouwingslinten van het dorp die tevens de verbinding met de omgeving vormen. De ontsluiting van het plangebied vindt ook plaats via deze wegen en via de Berkenlaan. De overige wegen in het plangebied zijn woonstraten.

ruimtelijke structuur

Het dorp is opgebouwd vanuit de bebouwingslinten Terborgseweg/Ulftseweg en Prins Bernhardstraat. Tussen deze linten in zijn planmatig opgezette woongebieden ontstaan. De woongebieden bestaan hoofdzakelijk uit eengezinswoningen in de vorm van vrijstaande, half-vrijstaande of aangebouwde woningen. Sommige woningen zijn gebouwd in de structuur van een hofje of een woonerf. Er is in het centrum enkele gestapelde woningbouw aanwezig. Het gaat hier echter om gestapelde woningbouw in maximaal 3 lagen, waardoor het aansluit op het dorpsbeeld.

De architectuur en oriëntatie van de woningen in Silvolde is zeer divers. Veel woningen hebben hun eigen karakteristiek, waardoor sprake is van een gevarieerd straatbeeld. Silvolde heeft een langgerekte vorm, waardoor de relatie met het buitengebied vrijwel overal in de kern voelbaar is. In het dorp zijn op veel plaatsen kleine groenelementen aanwezig, die de relatie met het buitengebied versterken.

2.3 BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

Voorliggend plan is consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie is in meerdere of mindere mate wel mogelijk. Een woning blijft een woning en een maatschappelijke functie blijft een maatschappelijke functie. Afhankelijk van de functie worden wel royale of minder royale mogelijkheden binnen de functie gegeven.

De verschillende functies zoals die in het plangebied voorkomen zijn veelal bestaande functies. De vraag bij deze functies is in het kader van dit bestemmingsplan niet of de functie daar goed is of mooi; het feit is dat ze er gewoon zijn. Bij deze vraag is wel een nuancering nodig. Als ergens een functie voorkomt die daar werkelijk storend is (niet alleen geen goede ruimtelijke ordening of een matige, maar feitelijk een slechte ruimtelijke ordening) dan is dat een aspect waar actief gemeentelijk optreden bij noodzakelijk is. In het plangebied komen geen functies voor die zéér storend zijn.

Hieronder wordt ingegaan op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan voor enkele belangrijke functies.

wonen

bebouwing

De woonfunctie is de meest voorkomende functie in het plangebied. In dit bestemmingsplan wordt deze functie beheerd met daarbij royale bouw mogelijkheden. Hierbij is een bouwregeling opgezet welke rekening houdt met de diverse bebouwingscategorieën. De grenzen aan de bebouwing zijn in dit plan bepaald op basis van hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt maximaal aanvaardbaar wordt gevonden bij de diverse categorieën.

Door dit maximum wordt bereikt dat het karakter van de diverse straten en wijken in stand blijft (een dicht bebouwd gebied zal dus dichtbebouwd blijven). Is het maximum van de bouwmassa bereikt, en wordt om bepaalde redenen alsnog meer bebouwing gewenst dan dient hiervoor een afweging te worden gemaakt. Hierbij kan specifiek worden gekeken naar het bouwplan, de omgeving en de reden waarom het bouwplan wordt gewenst. Dit kan met een vrijstelling binnen het plan ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (dit geldt ook voor andere functies dan de woonfunctie). Daarna dient gebruik te worden gemaakt van hetzij een artikel 19 procedure van de WRO of een herzieningsprocedure. Bij het gebruik maken van een artikel 19 procedure is met name het derde lid van dat artikel van belang.

Op basis van provinciaal beleid uit de jaren '90 is het aantal woningen dat gebouwd kon worden in een bestemmingsplan belangrijk geweest. Hierop werd in bestemmingsplannen ingespeeld door een verbod op nieuwe woningen op te nemen, dat alleen niet van kracht was als expliciet was bepaald dat (een aantal) nieuwe woningen toegestaan waren. Inmiddels is dat provinciale beleid op onderdelen verlaten. Het denken in sec aantal woningen is niet meer van doorslaggevend belang. De kwaliteit van de woning en de woonomgeving is richtinggevend.

In dit plangebied is in het kader van het beheer van de ruimte niet specifiek een bepaalde locatie opgenomen waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Toch kan er in een straat her en der voldoende ruimte aanwezig zijn om toch een nieuwe woning te bouwen. Om een nieuwe woning te kunnen bouwen in het plangebied is dus voldoende ruimte nodig binnen de woonbestemming. De gronden moeten dus de woonbestemming al hebben. Deze bestemming krijgen ze alleen als er ook nu in meer of mindere mate al een woonfunctie is waar alleen de woning zelf nog niet aanwezig is.

Op de plankaart kan tussen twee bestaande woningen een vrije ruimte voorkomen. In de voorschriften is aangegeven dat een hoofdgebouw (woning) in een bouwvlak moet worden geplaatst. Met de vrijstelling voor de bouw van een nieuwe woning kan van deze bepaling afgeweken worden. Ook als de betrokken grond waar een nieuwe woning gebouwd zou kunnen worden wel binnen een bouwvlak ligt, is nog steeds een vrijstelling nodig omdat het gaat om een nieuwe woning.

Voordat de vrijstelling gegeven wordt is een afwegingsproces noodzakelijk. Hierbij wordt gekeken naar het straatbeeld en of de nieuwe woning daar in past. Voorts is het overige ruimtelijke beleid van de gemeente van belang. Onder dit ruimtelijke beleid worden de onderwerpen verstaan die in hoofdstuk 3 worden gegeven zoals milieuzonering, geluid, bodem, archeologie enzovoorts. Dit gemeentelijke beleid krijgt voor een deel invulling via het afwegingsproces om de vrijstelling al dan niet te verlenen en voor een ander deel via de bouwverordening en het –besluit. Deze impliciete bouwtitels die ontstaan via deze vrijstellingsmogelijkheid raken evenwel niet aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan, vandaar dat ze in dit hoofdstuk is omschreven.

aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Bij de woonfunctie is er bewust voor gekozen om zogenaamde “aan huis verbonden beroepen” mogelijk te maken. Dit komt tegemoet aan de wens van vele mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Dergelijke aan huis verbonden beroepen zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. Het enige effect is een bezoeker die naar de bouwkundig adviseur gaat (of de notaris, de pedicure, de huisarts). Dit extra verkeer valt weg tegen het overige verkeer dat een woonwijk of – buurt kent. Belangrijk is wel dat het ondergeschikt is aan de woonfunctie. Een woning is in de eerste plaats woning en geen

ruimte voor het beroep. Het is daarom van belang dat het kleinschalig is en blijft. Dit houdt in dat de bewoner van de woning de beroepsuitoefenaar is. De mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen zorgt ook voor wat levendigheid in de wijk en het straatbeeld, en dat is gewenst.

Dit plan biedt ook de mogelijkheid om 'aan huis verbonden bedrijvigheid' toe te staan bij de woning. Gedacht zou bijvoorbeeld kunnen worden aan een elektricien die zelfstandig opereert. In de garage bij de eigen woning is een kleine voorraad aan spullen gelegen welke nodig zijn voor het werk. Voorts bezit deze bedrijfsvoerder ook een busje waarmee hij/zij naar de klant toegaat waar de werkzaamheden worden verricht. Dit bedrijf kan (onder specifieke voorwaarden en omstandigheden) best gevoerd worden in een woonwijk. Omdat bij aan huis verbonden bedrijvigheid de risico's voor de inpasbaarheid in de omgeving groter zijn dan bij aan huis verbonden beroepen is er voor gekozen deze bedrijvigheid pas toe te staan na een afwegingsproces. Dit afwegingsproces vindt plaats via een binnenplanse vrijstelling ex artikel 15 van de WRO.

Grootse reclameborden of neonreclame en andere opvallende uitingen ten behoeve van het beroep of bedrijf dat wordt uitgeoefend zijn uiteraard niet toegestaan.

Zorg en wonen

Er is een duidelijke trend aanwezig om zorgbehoevende in een gewone woonomgeving te laten wonen. De hulpvraag kan voortkomen vanuit fysieke, psychische en/of sociale achtergrond. Hoe de zorgbehoefte hierbij binnen de woning ingevuld wordt kan divers zijn. Soms is de hulp tijdelijk noodzakelijk en soms permanent, soms intensief en soms extensief.

De zorgvraag binnen de woonfunctie kan ook ruimtelijke gevolgen hebben waar in een bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden. Wanneer een aantal hulpbehoevenden gezamenlijk een woning bewonen valt dit onder het beoogde gebruik (wonen); al dan niet met enige begeleiding/zorg hierbij vanuit een instelling. In deze setting is sprake van één gezamenlijk huishouden. Dit is anders wanneer de mensen binnen de woning allen een zelfstandige huishouding voeren; al dan niet met enige begeleiding/zorg hierbij vanuit een instelling (er kan toch sprake zijn van gescheiden huishoudens terwijl misschien ook een centrale woonkamer aanwezig is of een ruimte voor de zorginstelling). Binnen de bepalingen van dit bestemmingsplan is het niet toegestaan 'zomaar' meerdere huishoudens te vestigen in een woning. Daarom is in dit plan een vrijstelling opgenomen om in één woning meerdere huishoudens te vestigen met een zorgvraag. Soms is de zorgvraag dermate groot dat dit niet meer onder 'gewoon wonen' valt. Denk hierbij aan een permanente aanwezigheid van een of meerdere personen die zorg verlenen of permanent aanwezig zijn om de bewoners te begeleiden. Dit permanente karakter dient structureel te zijn waarbij er van uitgegaan kan worden dat dit permanente karakter niet zal ophouden. Een permanente hulpvraag die bijvoorbeeld een oud persoon inkoop/ontvangt in verband met fysieke en/of psychische hulp die nodig is valt niet onder deze permanente hulpvraag; ook niet als de hulp 24 uur per dag aanwezig is. De verwachting zal immers zijn dat deze persoon of naar een zorginstelling gaat binnen afzienbare tijd of komt te overlijden.

De zorgfunctie binnen het wonen past dus meestal direct binnen de woonbestemming zoals dat in dit bestemmingsplan omschreven wordt. Als er sprake is van meerdere gescheiden huishoudens in één woning is een vrijstelling nodig van de bepalingen van dit bestemmingsplan. Daarnaast is een vrijstelling nodig van de bepalingen op het moment

dat de zorgfunctie altijd aanwezig moet zijn en de verwachting rechtvaardig is dat deze permanente zorg ook altijd aanwezig zal zijn. In dat geval is ook een vrijstelling nodig omdat aan de woonfunctie direct ook een flinke zorgfunctie aanwezig is.

Omdat de zorgvraag zo breed kan zijn binnen de woonfunctie is er gekozen voor de term 'bijzondere woonvorm'. In de begripsomschrijving is dit begrip verder omschreven in lijn met de voorstaande tekst.

Het parkeeraspect is een belangrijk ruimtelijk onderwerp bij wonen in het algemeen en dus ook bij bijzondere woonvormen. Zeker als er permanente zorg aanwezig moet zijn of als er meerdere huishoudens aanwezig zijn kan het parkeervraagstuk belangrijk zijn om geen onevenredige overlast in de omgeving te krijgen. Het is evenwel niet goed mogelijk één eenduidige parkeernorm te geven omdat de bewoner(s) van de woning vanwege hun fysieke, psychische en/of sociale achtergrond specifieke vervoersoplossingen kennen. Daarom wordt er bewust voor gekozen geen parkeernormen in dit bestemmingsplan op te nemen zodat de gemeente via de bouwverordening per situatie de parkeervraag kan beoordelen.

verkeer, verblijf, groen, water, etc.

De openbare gebieden van het plangebied zijn flexibel bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alle dag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn op meerdere locaties kunnen voorkomen. Dit plan voorziet in die aanpassingen. Het openbare gebied blijft na een herinrichting nog steeds een openbaar gebied. De grotere groene gebieden zoals een plantsoen zijn wel als zodanig bestemd. Zo wordt voldoende zekerheid geboden aan de omwonenden dat het plantsoen er blijft.

centrum, winkels en horeca

Silvolde heeft een kernwinkelgebied waar veel winkels, kantoren en horecapanden zich bevinden. De percelen in dit gebied zijn bestemd tot centrum. Binnen deze bestemming is het mogelijk om functies te wisselen. Dit zorgt voor de gewenste dynamiek van een centrumgebied. De verdiepingen boven de centrumfuncties zijn bestemd voor wonen. De horecapanden zijn binnen de centrumbestemming specifiek aangeduid. Hierdoor zijn kantoor- en winkelfuncties uitwisselbaar en mag een horecapand voorkomen waar dat aangeduid is. Horecapanden hebben een uitstraling op de omgeving en het is niet gewenst om overal in het aanloopgebied horeca aan te treffen, daarom is ervoor gekozen om horecapanden minder flexibel te bestemmen.

Winkels en horecagelegenheden komen op meerdere plaatsen in het plangebied voor. Het beheerskader dat voor deze functies is opgenomen, is vrij neutraal te noemen. Er is de mogelijkheid voor extra bebouwing tenzij er al zeer veel aanwezig is. Dit is perceelsafhankelijk. Ook het gebruik is toegesneden op de wijze waarop deze bedrijven functioneren. Een slagerij past, als winkelvoorbeeld, in ruimtelijk opzicht even goed als een lampenwinkel waardoor geen nadere bestemmingsbepalingen voor dit onderscheid is aangebracht. Forse veranderingen in bebouwing of gebruik zijn alleen na een herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan mogelijk.

Als bij deze functies een bedrijfswoning aanwezig is, kan deze daar blijven. Is een dergelijke woning nog niet aanwezig, dan is het niet toegestaan deze alsnog te bouwen. Ook is

het niet toegestaan bestaande ruimte die nu wordt gebruikt voor bijvoorbeeld kantoor of winkel te gaan gebruiken als woning.

maatschappelijke- en sportvoorzieningen

Er komen meerdere maatschappelijke voorzieningen voor in het plangebied. Deze voorzieningen zijn, net als de winkels in de vorige paragraaf, van groot belang voor het dagelijkse functioneren en de leefbaarheid van een woonwijk. De bouwmogelijkheden bij deze functies zijn daarom ook wat groter dan bij de overige niet-woonfuncties. Hierbij is wel rekening gehouden met de nabijheid van woningen. Daar waar woningen vlak bij de maatschappelijke functie zijn gelegen heeft de maatschappelijke functie weinig bouwmogelijkheden. Daar waar de woningen verder weg zijn gelegen zijn de mogelijkheden groter. Echt grootse bouwuitbreidingen zijn niet mogelijk in dit bestemmingsplan. De gebruiksmogelijkheden zijn ook ruim geformuleerd. Dit is gedaan omdat de verscheidenheid aan maatschappelijke voorzieningen groot is.

Een niet-maatschappelijke functie is pas na een nieuw ruimtelijke-juridisch afwegingsproces mogelijk op de plaats van de maatschappelijke functie.

bedrijven

De bedrijvigheid in het plangebied bestaat uit enkele bedrijven tussen de woningen. In het algemeen geldt volgens de huidige inzichten dat bedrijven niet zonder meer thuis horen in een woongebied; zeker niet als het categorie III bedrijven (of hoger) zijn volgens de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De in de woongebieden van het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd en hebben beperkte bouwmogelijkheden gekregen. Zo wordt vanuit het oogpunt van rechtszekerheid en van een goede ruimtelijke ordening de beste optie gekozen. Beperkte uitbreidingen in het kader van een gezonde bedrijfsvoering zijn wel mogelijk. Volgens vaste jurisprudentie is het volledig vastzetten van de functie niet toegestaan, tenzij daar zéér dringende redenen voor zijn. Dergelijke situaties komen in dit bestemmingsplan niet voor.

Als een bedrijf meer bebouwing wenst dan binnen dit plan mogelijk is, of een ander gebruik c.q. het toelaten van een ander bedrijf, dan is daarvoor een nieuw afwegingsproces nodig. Een verzoek daartoe wordt terughoudend tegemoet getreden waarbij naar alle belangrijke aspecten wordt gekeken zoals geluid, geur, verkeer, visuele uitstraling, bouwmasa etc.. Voorliggend bestemmingsplan biedt het juiste strakke bouwregime dat past bij de bedrijfsfunctie in deze omgeving.

Bij het toestaan van meer bebouwing en/of ander gebruik is in eerste instantie de vrijstellingen ex artikel 15 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO; artikel 15 vrijstellingen zijn zogenaamde 'binnenplanse' vrijstellingen) en de wijziging ex artikel 11 de aangewezen weg. Dat komt omdat die mogelijkheden al in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Daarna komen eventueel de vrijstellingen ex artikel 19 WRO en de herziening van het bestemmingsplan in beeld.

Essentieel bij een afweging voor een vrijstelling, wijziging of herziening zijn de exacte plannen voor extra bebouwing en/of gebruik, de achtergronden bij die vraag, de relatie met de integrale bedrijfsvoering, de precieze omgevingsfactoren en diverse overige randvoorwaarden. De herziening is ook de aangewezen weg als het bedrijf ophoudt te bestaan op deze locatie (en wellicht naar elders gaat) en iemand hier woningen of een andere functie wil realiseren.

In het plangebied zijn op diverse plaatsen oude bedrijfsgebouwen gelegen waar geen duidelijk gebruik meer aanwezig is. Een locatie niet bestemmen is evenwel geen optie. Daarom zijn deze locaties bestemd tot bedrijvigheid zonder een specifieke aanduiding vóór een bepaald bedrijfstype. In plaats daarvan zijn alle bedrijven toegestaan zolang ze passen in categorie I van de staat van bedrijfsactiviteiten. Dit zijn lichte bedrijven. Op deze manier hebben al deze locaties wel een bestemming gekregen, maar is de regeling tevens voldoende rechtszeker voor de omwonenden.

Als iemand op een van deze bedrijfslocaties een plan opvat om hier een bepaald bedrijf te beginnen, dan wordt dat eerst getoetst aan de lijst van bedrijfsactiviteiten. Als het niet past binnen de kaders van een categorie I-bedrijf dan wordt gekeken of er misschien vrijstelling kan worden verleend of een wijziging kan worden gevoerd om het bedrijf dat gewenst wordt alsnog toe te staan. Medewerking aan een dergelijke verzoek wordt wat opener bekeken zolang het gaat om een verandering naar een categorie II bedrijf. Dat is omdat hier van oudsher wel een bedrijf aanwezig is, en ook met die belangen derhalve rekening moet worden gehouden. Voor het overige geldt voor deze locaties hetzelfde als wat hiervoor is vermeld over bedrijven.

3 UITVOERBAARHEID

3.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst op uitvoerbaarheid, ondanks het conserverend karakter. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 BELEID

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgezet hebben.

3.2.1 *provinciaal beleid*

Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 29 juni 2005. Het streekplan beschrijft het ruimtelijk beleid voor de komende jaren voor Gelderland. Het streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte om wordt gegaan.

Silvolde is in het streekplan aangegeven als bebouwd gebied in een omgeving van multifunctioneel platteland en regionale waterberging. Het plangebied is gelegen in de regio Achterhoek. De kenmerkende landschappelijke verschillen worden gezien als de belangrijkste identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoek is opgebouwd uit een unieke lappendeken van historisch gegroeide cultuurlandschappen. De ruimtelijke structuur van de gemeente Oude IJsselstreek en omgeving wordt gekenschetst door het landgoederenlandschap.

Typerend voor de Achterhoek is het verspreide occupatiepatroon, waarin grote steden ontbreken, terwijl wel overal gewoond wordt.

Het uitgangspunt voor de regio is om de Achterhoek verder te ontwikkelen als economisch, sociaal en cultureel zelfstandige regio die zich naar buiten toe met name profileert met haar kleinschaligheid en landschappelijke kwaliteiten.

3.2.2 *gemeentelijk beleid*

welstandsnota

De welstandsnota is gebaseerd op de welstandsnota's van de gemeenten die zijn opgegaan in de gemeente Oude IJsselstreek en sluit aan bij de ontwikkelingen in deze gemeenten. Silvolde zal met haar ontwikkelingen aan moeten sluiten op de sterke, afwisselende landschapstructuren, die op vele plaatsen in het langgerekte dorp met zijn hoogteverschillen wordt ervaren. De mix tussen wonen, landschap en cultuurhistorische elementen maakt Silvolde tot een zeer aantrekkelijk woondorp. Bij eventuele toekomstige uitbreidingen en afronding van de dorpsranden zal aangesloten worden bij Silvolde als

'landschapsdorp'. Toekomstige bouwplannen worden getoetst aan het beleid dat voor specifieke deelgebieden in Silvolde is opgesteld.



Oude IJsselstreek op weg naar 2020

Het college van Gemeente Oude IJsselstreek heeft zijn plannen voor de toekomst samengevat in het ontwikkelingsscenario 'Op weg naar 2020'. Belangrijke thema's zijn leefbaarheid, ruimtelijke ontwikkeling, economische ontwikkeling, recreatie en toerisme en plattelandsontwikkeling.

In de visie zijn de volgende uitgangspunten voor de gemeente opgesteld:

- het in stand houden van goede (huidige) voorzieningen op het gebied van welzijn, wonen en werken;
- samen met andere partijen sociaal-maatschappelijke servicesteunpunten ontwikkelen, waar inwoners voor allerlei zaken terecht kunnen, zoals consultatiebureau, zorgloket, stadsbank Oost-Nederland;
- de economische bedrijvigheid stimuleren en het recreatie en toerisme een impuls geven;
- uit het uitvoeren van de plannen voor de natuurclusters Engbergen in Gendringen en 't Venne/ Zwarte Veen bij Varsseveld en het realiseren van de verschillende Ecologische Verbindingszones in de gemeente;
- aansluiting zoeken op de as Montferland – Haaksbergen en Isselburg – Doesburg en inzetten op het verstevigen van de recreatief-toeristische infrastructuur;
- het lokale bedrijfsleven krijgt een plek in Varsseveld en Uift;
- voor de landbouw een faciliterende en voorwaardenscheppende rol vervullen;
- er is een gedifferentieerd woningbouwprogramma opgesteld dat ruimte geeft aan groei van het aantal woningen.

3.3 MILIEU

3.3.1 milieuzonering

De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijke-juridische regeling voorzien en daarmee integraal beheerd. Hierdoor komt het bijvoorbeeld voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar liggen ook zijn bestemd conform deze situatie, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke-milieuregeling (bij voorkeur) verder van elkaar worden gesitueerd (bijvoorbeeld conform de richtlijnen van de uitgave 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG). De bestaande situatie kan kortom voor wat betreft de

milieuzonering niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden aangezien zij een feit is. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor.

3.3.2 bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Het conserverende deel van dit bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. De functie is reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

3.3.3 geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Op het bedrijventerrein ten noorden van de kern Silvolde is Lovink Industries, een bedrijf in aluminium producten, gevestigd. Dit bedrijf bevindt zich in het plangebied van bestemmingsplan bedrijfsterrein Silvolde – Terborg, maar heeft een geluidszone die gedeeltelijk in het plangebied van voorliggend plan gelegen is. Deze zone is bestemd conform artikel 41 van de Wet geluidhinder. Deze zone heeft geen gevolgen voor bestaande woningen en dus ook niet voor dit bestemmingsplan.

3.3.4 luchtkwaliteit

Aangezien onderhavig bestemmingsplan een consoliderend bestemmingsplan betreft op basis waarvan geen nieuwbouw gerealiseerd wordt, behoeft er geen nader onderzoek ten aanzien van de luchtkwaliteit plaats te vinden. Hiernaast blijkt uit de jaarlijkse rapportage van de gemeente Oude IJsselstreek aan de provincie Gelderland ⁽¹⁾ dat over 2006 in het plangebied geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen geconstateerd zijn. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

¹ Jaarlijks wordt door de gemeente gerapporteerd omtrent de luchtkwaliteit in de gemeente conform het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze rapportage wordt gekeken of er overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen in het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn. Het gaat dan om de volgende luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), en benzeen (C₆H₆).

3.3.5 externe veiligheid

Het bestemmingsplan is getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Bij onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende zaken van belang.

lpg

In het plangebied zijn twee LPG-tankstations gesitueerd: één aan de Ultseweg 87a en één aan de Berkenlaan 168. De doorzet van het LPG-station aan de Ultseweg 87a is minder dan 50 m³ per jaar. Dit bedrijf valt derhalve niet onder het LPG-besluit. Van een risicocontour is om die reden ter plaatse geen sprake.

De doorzet van het LPG-station aan de Berkenlaan 168 is gemaximaliseerd tot 500 m³ per jaar. Dit betekent dat een plaatsgebonden risicocontour van 45 meter van toepassing. Deze risicocontour is op de plankaart aangegeven. Er is geen sprake van een saneringssituatie.

bevi-inrichting

Er is in het plangebied geen inrichting vallend onder het Bevi van aanwezig. Ook is er geen sprake van een inrichting vallend onder het Bevi buiten het plangebied, die van invloed op het plangebied.

circulaire risiconormering

In het plangebied is geen route gevaarlijke stoffen aanwezig, zodat geen toets aan de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen hoeft plaats te vinden.

3.4 WATER

3.4.1 beleid

rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de "haarvaten" van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

provinciaal beleid

Het Waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland" (WHP-3) is op 15 december 2004 vastgesteld. Het Waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na

hevig regenvall te voorkomen. Voor stedelijk gebied is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal wordt gebouwd en kansen worden aangegrepen om een eventuele bestaande afwenteling te verminderen. Bij herstructurering is voldoende infiltratie en waterberging een uitgangspunt. Voor waterbeheer in stedelijk gebied geldt voorts:

- 1 vasthouden, bergen en afvoeren van water;
- 2 niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

waterschap Rijn en IJssel

Waterschap Rijn en IJssel werkt aan het realiseren en in stand houden van een duurzaam en aantrekkelijk watersysteem en het beschermen van het beheersgebied tegen wateroverlast en overstromingen. Het waterschap stelt de volgende doelen:

- de watersystemen zijn in balans en ze kunnen tegen een stootje. Dit betekent dat perioden met grote neerslaghoeveelheden of periode van extreme droogte geen grote, maatschappelijke, ecologische of financiële gevolgen hebben;
- het water wordt zoveel mogelijk vastgehouden daar waar het valt. In extreme omstandigheden wordt overtollig water zoveel mogelijk in het eigen systeem opgevangen;
- het grondgebruik is afgestemd op de mogelijkheden en beperkingen van de grond, het watersysteem en het waterbeheer;
- water, landbouw en natuur zorgen gezamenlijk voor een aantrekkelijk landschap waar het ook aangenaam recreëren is, zowel in het landelijk gebied als in de bebouwde gebieden;
- het water is zo schoon dat het optimale leef- en voortplantingsmogelijkheden biedt aan planten en dieren;
- de zwemwateren zijn schoon en helder zodat recreanten zonder risico een frisse duik kunnen nemen.

gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is gericht op het scheiden van (afval)waterstromen. Relatief schoon regenwater hoeft niet te worden afgevoerd naar de zuivering maar wordt zo lang mogelijk vastgehouden in het gebied middels retentievoorzieningen en/of infiltratie. Bij vervangingswerkzaamheden van het gemengde riool, zal worden gezien in hoeverre afkoppeling van verhard oppervlak mogelijk is, eventueel door het aanleggen van een apart regenwaterriool. Daar waar afkoppeling van, in meer of mindere mate verontreinigd, regenwater leidt tot onacceptabele belasting van het oppervlaktewater zullen in eerste instantie maatregelen met een lokaal karakter worden genomen. Het aanleggen van verbeterd gescheiden stelsels zorgt voor onnodig transport van relatief schoon afvalwater naar de zuivering en heeft een negatief effect op het zuiveringsrendement. Bovengenoemd beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk rioleringsplan.

watertoets

Door het waterschap Rijn en IJssel zijn in het document "Standaard Waterparagraaf" een aantal belangrijke thema's aangegeven welke meegenomen dienen te worden in de planvorming. Dit is de zogenaamde watertoetstabel waarin alle thema's met betrekking tot water aangegeven worden. De relevante thema's zullen vervolgens behandeld worden.

Waterthema	Toelichting	Relevant
Veiligheid	1. In het plangebied liggen primaire of secundaire waterkeringen. 2. In het plangebied bevinden zich regionale waterbergingsgebieden.	Nee
Wateroverlast	1. In het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes of normeringsgebieden. 2. Er is sprake van een toename van verhard oppervlak	Nee
Riolering	1. De wijze van hemelwater afvoer verandert. 2. Er zijn kansen voor afkoppelen.	Nee
Watervoorziening	De watervoorziening (kwantitatief) voor andere functies, met name natte natuur / verdrogingsgebieden in en / of nabij het plangebied, speelt een rol.	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich of komen functies die milieuhygiënische risico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water). 2. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten. 3. Nabij oppervlaktewater bevinden zich of komen functies die verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (met name voor kinderen: spelen, tuinen aan water).	Nee
Bodemdaling	In het plangebied bevinden zich zettingsgevoelige gebieden.	Nee
Overlast grondwater	1. In het plangebied is sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. 2. Het plangebied bevindt zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel.	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	In (de omgeving van) het plangebied is oppervlaktewater aanwezig.	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Binnen of nabij het plangebied bevindt zich een infiltratiegebied voor drinkwaterwinning. 2. Het plangebied ligt in of nabij een infiltratiegebied voor natuur.	Nee
Verdroging/Kwel	1. Het plangebied bevindt zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied van natuur. 2. In of nabij het plangebied bevinden zich kwelgebieden.	Nee

Natte Natuur	Binnen of nabij het plangebied bevinden zich HEN en/of SED wateren of EVZ.	Nee
Inrichting en Beheer	In of nabij het plangebied bevinden zich wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap.	Ja
Recreatie	In het plangebied bevinden zich watergangen en gronden (oevers) in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt/is.	Nee
Landschap en Cultuurhistorie	1. Het plan heeft herinrichting van watergangen tot doel. 2. Er zijn cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee

inrichting en beheer

Dit is het enige aspect dat van belang is bij onderhavig bestemmingsplan.

Voor water geldt dat de watergangen in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen. De watergangen binnen het plangebied die in het beheer zijn van Waterschap Rijn en IJssel zijn beschermd met de Keur. De Keur is een verordening van Waterschap Veluwe die regelt wat wel en niet mag in of nabij oppervlaktewater en dijken. Het vaststellen van de Keur is een eigen bevoegdheid van het bestuur van het waterschap.

In onderhavig plangebied zijn aan weerszijden van de watergangen van Waterschap Rijn en IJssel beschermingszones (keurzones) van toepassing. Aangezien hiermee de watergangen reeds beschermd zijn is het niet noodzakelijk beschermingszones voor de watergangen in het bestemmingsplan op te nemen.

conclusie

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en heeft een beheersgericht karakter. Om die reden zijn veel aspecten uit de watertoetstabel niet van toepassing op dit plan.

In algemene zin kan gesteld worden dat beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit binnen deze bestemming mogelijk zijn. In dit bestemmingsplan wordt aan veel bestemmingen naast de waterbestemming onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Zo wordt het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan.

3.5 ECOLOGIE

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Voor het beheergerichte deel van het bestemmingsplan wordt aangesloten bij het landelijke beleid. Dit beleid is gericht op het behoud van cultuurhistorische (archeologische, bouwkundige, stedenbouwkundige en historisch geografische) waarden door ze in ruimtelijke ontwikkelingen te respecteren en zo mogelijk nog beter tot hun recht te laten komen. Op het gebied van de cultuurhistorische waarden wordt via de bestemmingssystematiek rekening gehouden met deze waarden. Waar bijvoorbeeld een fraai oud lint aanwezig is wordt daar rekening mee gehouden bij het toekennen van bouw mogelijkheden. Waar gemeentelijke- of rijksmonumenten aanwezig zijn wordt dit als zodanig op de plankaart aangeduid. Via de Monumentenwet worden deze objecten verder beschermd.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek is het plangebied niet gekarteerd. Op het moment dat dit bestemmingsplan is opgesteld is nog geen archeologische verwachtingswaardekaart gemaakt. De bescherming van potentiële archeologische waarden binnen de beheerkaders van dit bestemmingsplan vindt derhalve alleen plaats via het spoor van de Monumentenwet. In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is voorts geen archeologisch onderzoek uitgevoerd omdat met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

3.7 VERKEER EN PARKEREN

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. De huidige infrastructuur brengt, geen bijzondere problemen met zich mee. Er is gekozen om de 30 km/uur-zones als verblijfsgebied te bestemmen en de overige wegen tot verkeersdoeleinden.

3.8 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 9, tweede lid van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (BRO) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgesteld. Daarom brengt de ontwikkeling van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

3.9 HANDHAAFBAARHEID

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier.

De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn stringent en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een motivering opgenomen in de toelichting (met name § 2.3) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt

recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan (ook dit bestemmingsplan!) een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMEEN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwvoorschriften en voorschriften betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. De voorschriften zijn gerelateerd aan de plankaart, zodat kaart en voorschriften in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

4.2 METHODIEK

plankaart

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de voorschriften aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de plankaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende bepalingen. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke voorschriften en van de plankaart te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 20) bevat de bestemmingen. Per op de plankaart aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk voorschriften die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 21 tot en met 26) bevat de algemene bepalingen, waaronder een antidubbeltelbepaling en de algemene gebruiksbeperking.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 27 tot en met 29) bevat de overgangs- en slotbepalingen.

voorschriften in verband met de bestemmingen

De bestemmingsvoorschriften kennen alle een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving,
- lid 2 bouwvoorschriften,
- lid 3 vrijstelling (*indien aanwezig*),
- lid 4 wijziging (*indien aanwezig*).

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de doeleindenomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwvoorschriften zijn gerelateerd aan de doeleindenomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de doeleindenomschrijving.

inleidende, algemene en overgangs- en slotbepalingen

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4) worden hier verder niet toegelicht.

4.3 BESTEMMINGEN

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen "agrarisch", "bedrijven", "centrum", "detailhandel", "dienstverlening", "groen", "horeca", "kantoren", "maatschappelijk", "sport", "tuin", "verkeer", "water" en "wonen".

bestemming "agrarisch"

In het plangebied zijn agrarische gronden opgenomen. Het betreft hier onbebouwde gronden behorende bij agrarische bedrijven. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn hier toegestaan.

bestemming "bedrijven"

Alle bestaande bedrijven zijn bestemd tot "bedrijven", waarbij zij specifiek naar hun aard bestemd zijn door middel van een categorie aanduiding, bijvoorbeeld de categorie 'an' (aannemer). Vrije uitwisselbaarheid met andere bedrijfsvormen is hierdoor niet mogelijk. Via vrijstelling kan zich echter wel een ander bedrijf op de betreffende locatie vestigen (zie hierna). Een uitzondering geldt voor enkele bedrijfspercelen waar wel een uitwisselbaarheid bestaat voor wat betreft milieucategorie 1-bedrijven uit de staat van bedrijfsactiviteiten (zie hierna). Alle grotere (openbare) nutsvoorzieningen in het plangebied zijn ook in de bedrijfsbestemming opgenomen, met als categorie aanduiding 'nu' (nuts).

Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan voor zover op de plankaart op de betreffende gronden een aanduiding opgenomen is. Deze wijze van regelen van bedrijfswoningen is overigens in alle niet-woonbestemmingen in dit bestemmingsplan hetzelfde. Het betreft hier in beginsel alleen de *bestaande* bedrijfswoningen.

Binnen de bouwvoorschriften zijn normen gesteld voor de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoningen, voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij deze woningen en, ten slotte, voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor al deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten et cetera. De opzet van deze regeling keert terug in alle bestemmingen in dit plan.

In de bestemming is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om een ander bedrijf toe te laten dan op grond van de betreffende aanduiding op de plankaart mogelijk is. Aan deze bevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. In verband hiermee is achter de voorschriften een zogenaamde staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Het te vestigen bedrijf dient qua bedrijfstype voor te komen op deze lijst (categorieën 1 of 2), of, indien dat niet het geval is, wat betreft aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk te kunnen worden gesteld met een bedrijf genoemd in die categorieën. Tevens mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden.

Aanvullend bevat deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid om een zwaardere vorm van bedrijvigheid toe te laten, i.c. maximaal categorie 3a van de staat van bedrijfsactiviteiten (of daarmee vergelijkbaar wat betreft aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt). Ook hier gelden weer enkele aanvullende voorwaarden. In verband met de wijzigingsbevoegdheid is ook een procedurebepaling opgenomen.

bestemmingen "centrum"

De bestemming "centrum" is toegekend aan het kernwinkelgebied waar veel winkels, kantoren en horecapanden zich bevinden. De percelen in dit gebied zijn bestemd tot centrum. Binnen deze bestemming is het mogelijk om functies te wisselen. Dit zorgt voor de gewenste dynamiek van een centrumgebied. De verdiepingen boven de centrumfuncties zijn bestemd voor wonen.

Binnen de bouwvoorschriften zijn normen gesteld voor gebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hiervoor gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten et cetera.

bestemmingen "detailhandel", "dienstverlening", "horeca", "kantoren" en "maatschappelijk"

De in het plangebied aanwezige winkels, dienstverlenende bedrijven en instellingen, horecavestigingen, kantoren en maatschappelijke functies zijn als zodanig bestemd. Van al deze functiebenamingen zijn omschrijvingen opgenomen in artikel 1 van de voorschriften om duidelijkheid te geven over hetgeen precies is toegestaan in deze bestemmingen.

De opzet van de bouwvoorschriften is vrijwel identiek aan die van de bestemming "bedrijven" (zie hiervóór).

bestemmingen "groen", "verkeer", "verkeer en verblijf" en "water"

Structureel groen (plantsoenen, groensingels, speelvoorzieningen et cetera) heeft de bestemming "groen" gekregen. Kleine(re) stukjes groen zijn in de regel in de verkeersbestemmingen opgenomen. Hierdoor is een zekere flexibiliteit in de inrichting van de openbare ruimte gewaarborgd.

De wegen en straten en dergelijke en daarmee samenhangende infrastructuur met een functie die hoofdzakelijk is gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer zijn bestemd tot "verkeer". Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen mogelijk.

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding en de overige grotere wateroppervlakten zijn bestemd tot "water". De in het plangebied voorkomende watergangen hebben volgens de keur van het waterschap een bebouwingsvrije strook. De regeling hieromtrent strekt zich uit over aangrenzende gronden met andere bestemmingen. In verband hiermee is in het betreffende voorschrift ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

bestemming "sport"

De sportterreinen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. In de bouwvoorschriften is, in afwijking van de algemene regeling op dit punt, bepaald, dat gebouwen in de op de plankaart aangegeven bouwvlakken dienen te worden gebouwd, maar dat gebouwen ten behoeve van opslag, stalling en onderhoud en dergelijke ook buiten deze vlakken zijn toegestaan tot een bepaalde maximumoppervlakte.

bestemming "wonen" en "tuin"

Deze bestemming is toegekend aan alle gronden waarop zich één of meer woningen bevinden. Omdat in het plangebied verschillende typen woningen voorkomen, is binnen de bestemming een onderscheid in vier categorieën gemaakt:

- vrijstaande woningen, op de plankaart aangeduid met een "V",
- dubbele woningen, op de plankaart aangeduid met een "D",
- rijwoningen, op de plankaart aangeduid met een "R",
- gestapelde woningen, op de plankaart aangeduid met een "G".

Ook autoboxen en bijzondere woonvormen vallen binnen deze bestemming. Voor bijzondere woonvormen waarbij er sprake is van meerdere zelfstandige huishoudens binnen één woning dan wel van een intensieve zorg of begeleiding, is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Binnen deze vrijstellingsbepaling is geen voorwaarde opgenomen voor het parkeren. Daarvoor wordt teruggevallen op de bouwverordening, zie artikel 23 onder e van de voorschriften. Zo kan er voor wat betreft dit aspect goed worden aangesloten bij de feitelijke situatie.

Op de plankaart heeft niet elke woning afzonderlijk een eigen bestemmingsvlakje gekregen, noch is voor elke woning afzonderlijk een bouwvlak aangewezen. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die zo veel mogelijk een heel woonblok omvatten. Binnen deze bestemmingsvlakken is voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen. Het aantal toegestane woningen is beperkt tot het bestaande aantal ("bestaand" is omschreven in artikel 1). Daarmee is nieuwbouw van extra woningen niet mogelijk.

Binnen de bouwvoorschriften wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, autoboxen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten et cetera. Alleen voor hoofdgebouwen zijn goot- en bouwhoogte op de plankaart aangeduid. Voor het overige is het uitgeschreven in de voorschriften. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan.

De voorschriften bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied. Belangrijk is dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming met de woonfunctie is (zie ook de omschrijving van dit begrip in artikel 1).

Daarnaast zijn nog enkele vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Deze maken mogelijk:

- het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf,
- het verkleinen van de voorgeschreven afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel van het hoofdgebouw,
- het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (een verdere vergroting is mogelijk in verband met het bieden van mantelzorg),
- het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage.

Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van nieuwe woningen. Dit betreft uitsluitend percelen waar in de voorheen geldende bestemmingsplannen

nog onbenutte woningbouwmogelijkheden aanwezig waren. Deze percelen zijn op de plankaart aangegeven.

Aan al deze bevoegdheden zijn voorwaarden gesteld.

De bestemming "tuin" is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming "wonen". De hoofdregel is dat op de gronden met deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen in de vorm van erkers (behorende bij de aangrenzende woningen in de bestemming "wonen") zijn toegestaan. Op enkele plekken is echter een berging in de voortuin aanwezig. Die zijn geregeld door middel van een bouwvlak op de plankaart.

Na vrijstelling zijn ook op andere plekken aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk (naast de hiervoor genoemde erkers dus; deze zijn direct mogelijk). Aan deze vrijstelling zijn voorwaarden gesteld.

"zone bescherming watergang", "zone geluid industrieterrein", "zone molenbiotoop", "zone LPG-installatie"

Het plan bevat verder vier zogenaamde dubbelbestemmingen c.q. zonebepalingen. Deze dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van watergangen, de bescherming van de geluidruimte van een (buiten het plangebied gelegen) bedrijf, de bescherming van een molenbiotoop en de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-tankstation. De voorschriften van de artikelen 25 t/m 28 vallen als het ware over "onderliggende" inhoudelijke bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen.

5 DE PROCEDURE

5.1 OVERLEG

Artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (Bro 1985) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn te overleggen met de betrokken waterschappen en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten en met diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 Bro 1985 is het ontwerpbestemmingsplan ter beoordeling toegezonden aan de volgende instanties:

1. Vitens Gelderland
2. Waterschap Rijn en IJssel
3. Gastransport Services
4. KPN Telecom Netwerkdiensten
5. Provincie Gelderland, Dienst REW
6. Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten
7. NUON Oost Gelderland
8. VROM-Inspectie Regio Oost

Van bovengenoemde instanties is van de eerste vijf een schriftelijke reactie binnengekomen. Een overzicht met de inhoud van de betreffende reacties alsmede het standpunt van het gemeentebestuur is opgenomen in de bijlagen (bijlage 1).

5.2 ZIENSWIJZEN

Met ingang van 18 oktober 2007 heeft gedurende een termijn van zes weken voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan "Kom Silvolde", ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden om tijdens die termijn zienswijzen ten aanzien van het plan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Tijdig – en derhalve ontvankelijk – zijn zienswijzen ingediend door:

1. H.J. van Kesteren, Terborgseweg 13, 7064 AA Silvolde
2. A.T. Smeenk, Lichtenbergseweg 35, 7064 CA Silvolde
3. H.J.H. de Kort en D.F.L. de Kort-Roes (v.o.f. "The Light Connection"), Markt 15, 7064 AZ Silvolde
4. H.J. van Kesteren (Intours Partner), Postbus 56, 7064 ZJ Silvolde
5. Goldrent D.J.B. Tannemaat, Postbus 24, 7060 AA Terborg
6. F.G.H.M. Mullink, De Laegte 31, 7061 DG Terborg
7. Steakhouse Amadeus, Terborgseweg 67, 7064 AB Silvolde
8. Hans en Ellen Thiele, Industrieweg 2a, 7064 BV Silvolde
9. J.G.M. Verheij (Verheij Warehousing), Postbus 24, 7064 ZG Silvolde
10. VROM-Inspectie Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem
11. M.J.B. Hartgerink ten Holder, Uiftseweg 13, 7064 BA Silvolde
12. R.H. Wolters, Uiftseweg 26, 7064 BD Silvolde
13. J. Hoffman Woninginrichting BV, Uiftseweg 81, 7064 BB Silvolde

14. H.J. Fischer, Uiftseweg 38, 7064 BD Silvolde
15. Niesink Advocaten, namens Jerry Wolters, Ooijmanlaan 10, 7004 GA Doetinchem
16. MVO Projecten, Havenstraat 128, 7005 AG Doetinchem
17. Jan Hesseling, Uiftseweg 48, 7064 BE Silvolde
18. Pascal ten Have (automobielbedrijf Ten Have), Terborgseweg 10a, 7064 AD Silvolde
19. Jan Veenhuizen, Uftseweg 126a, 7064 BG Silvolde
20. Cor Burgemeester, Lichtenbergseweg 33, 7064 CA Silvolde
21. Tom van Steeg, Badweg 31, 7004 GV Doetinchem
22. V.C.E. van Rutte-Tangelder, Lovinkweg 1, 7064 AG Silvolde
23. J.G. van Arragon, Silvoldseweg 111, 7061 DN Terborg
24. M. v.d. Kemp-Tersteeg en G. van der Kemp, en onleesbaar, Silvoldseweg 70, 7061 DS Terborg.

Een samenvatting van de ingebrachte zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop is opgenomen in de bijlagen (bijlage 2).

5.3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft aanleiding gegeven voor een aantal ambtshalve wijzigingen. Een overzicht hiervan is opgenomen in de bijlagen (bijlage 3).

Bijlage

BIJLAGE 1: VOOROVERLEG

BIJLAGE I

Wettelijk vooroverleg.

Artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (Bro 1985) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn te overleggen met de betrokken waterschappen en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten en met diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 Bro 1985 is het ontwerpbestemmingsplan ter beoordeling toegezonden aan de volgende instanties:

1. Vitens Gelderland
2. Waterschap Rijn en IJssel
3. Gastransport Services
4. KPN Telecom Netwerkdiensten
5. Provincie Gelderland, Dienst REW
6. Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten
7. NUON Oost Gelderland
8. VROM-Inspectie Regio Oost

Van bovengenoemde instanties is van de eerste vijf een schriftelijke reactie binnengekomen. De betreffende reacties zijn hieronder samengevat en van een standpunt van het gemeentebestuur voorzien.

ad 1. Vitens Gelderland.

Gelet op het overwegend consoliderende karakter van het bestemmingsplan zijn er geen opmerkingen.

Wel wordt erop geattendeerd om stroken openbare grond waarin drinkwaterleidingen zijn gelegen, hiervoor te reserveren. Indien mocht blijken dat bij uitwerking van het plan hoofdleidingen verlegd of aangepast moeten worden, dienden de daaruit voortvloeiende kosten aan Vitens te worden vergoed.

*Reactie gemeentebestuur:
Hiervan wordt kennis genomen.*

Ad. 2. Waterschap Rijn en IJssel.

Op het terrein van Instromet (plankaart 2) aan de oostzijde van het bedrijf bevindt zich een laagte die gebruikt wordt voor het bergen van overtollig regenwater van het huidige terrein. Hier zijn in het verleden afspraken over gemaakt. Op de huidige plankaart wordt hier echter bebouwing toegestaan, hetgeen niet samengaat met retentie. Verzoek om dit gedeelte de bestemming groen of water te geven.

*Reactie gemeentebestuur:
In het onderhavige bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Instromet" Silvolde, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 8 april 2003, integraal opgenomen. Dit geldt dus ook voor het bouwvlak, zoals dat op de plankaart is aangegeven. Destijds heeft het Waterschap Rijn en IJssel hiermee ingestemd. Een groot gedeelte van het terrein, zoals door het Waterschap aangegeven, blijft echter beschikbaar voor retentie.*

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de watertoetstabel van Waterschap Rijn en IJssel niet gebruikt.

*Reactie gemeentebestuur:
In het de waterparagraaf van het bestemmingsplan zal de watertoetstabel van het Waterschap worden opgenomen.*

Het Waterschap Rijn en IJssel is geen hoogheemraadschap, dus die term kan uit de tekst op blz 19 worden geschrapt.

Reactie gemeentebestuur:
Dit zal worden aangepast.

De watergangen van Waterschap Rijn en IJssel zijn beschermd met de Keur. Het is daarom niet noodzakelijk om de beschermingszone langs de watergangen op de plankaart of voorschriften aan te geven.

Reactie gemeentebestuur:
In de toelichting van het bestemmingsplan zal expliciet worden vermeld dat de Keur van toepassing is. Het is daarmee inderdaad overbodig om de beschermingszone nog eens vast te leggen in de voorschriften.

Ad 3. N.V. Nederlandse Gasunie.

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeentebestuur:
Hiervan wordt kennis genomen.

Ad. 4. KPN B.V.

Aangezien de straalpaden buiten het plangebied lopen, geen aanleiding tot opmerkingen.

Reactie gemeentebestuur:
Hiervan wordt kennis genomen.

Ad. 5. Provincie Gelderland, dienst Ruimte, Economie en Welzijn.

Geadviseerd wordt het plan te toetsen aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Reactie gemeentebestuur:
Jaarlijks wordt door de gemeente Oude IJsselstreek aan de provincie Gelderland gerapporteerd omtrent de luchtkwaliteit in de gemeente conform het Besluit luchtkwaliteit 2005.
In deze rapportage wordt gekeken of er overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen in het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn. Het gaat dan om de volgende luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), en benzeen (C₆H₆). In de rapportage over 2006 zijn in het plangebied geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen geconstateerd.

Uit de plantoelichting blijkt niet dat het plan is getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

- In het plangebied zijn twee LPG-tankstations gesitueerd. Op de plankaart is voor de plaatsgebonden risicocontour een afstand van 45 meter opgenomen. Uit de toelichting blijkt niet of de doorzet van beide tankstations is gemaximaliseerd in de milieuvergunning. Indien dit niet het geval is, moet uitgegaan worden van een risicocontour van 110 meter, met als gevolg dat er een saneringssituatie ontstaat.

- Daarnaast is niet duidelijk of er inrichtingen van buiten het plangebied, vallend onder het Bevi, van invloed zijn op het plangebied.

- Tenslotte ontbreekt in de plantoelichting de toets aan de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Reactie gemeentebestuur:
- De doorzet van het LPG-station aan de Ulfseweg 87a is minder dan 50 m³ per jaar. Dit bedrijf valt derhalve niet onder het LPG-besluit. De risicocontour ter plaatse vervalt derhalve.
De doorzet van het LPG-station aan de Berkenlaan 168 is gemaximaliseerd tot 500 m³ per jaar, zodat de plaatsgebonden risicocontour 45 meter kan bedragen.
- Er is geen inrichting van buiten het plangebied vallend onder het Bevi, van invloed op het plangebied.
- In het plangebied is geen route gevaarlijke stoffen aanwezig, zodat geen toets aan de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen hoeft plaats te vinden.

BIJLAGE 2: ZIENSWIJZEN

BIJLAGE II



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN KOM SILVOLDE

ZIENSWIJZEN MET BETREKKING TOT HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "KOM SILVOLDE".

Met ingang van 18 oktober 2007 heeft gedurende een termijn van zes weken voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan "Kom Silvolde", ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden om tijdens die termijn zienswijzen ten aanzien van het plan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Tijdig – en derhalve ontvankelijk - zijn zienswijzen ingediend door:

1. H.J. van Kesteren, Terborgseweg 13, 7064 AA Silvolde
2. A.T. Smeenk, Lichtenbergseweg 35, 7064 CA Silvolde
3. H.J.H. de Kort en D.F.L. de Kort-Roes (v.o.f. "The Light Connection"), Markt 15, 7064 AZ Silvolde
4. H.J. van Kesteren (Intours Partner), Postbus 56, 7064 ZJ Silvolde
5. Goldrent D.J.B. Tannemaat, Posbus 24, 7060 AA Terborg
6. F.G.H.M. Mullink, De Laegte 31, 7061 DG Terborg
7. Steakhouse Amadeus, Terborgseweg 67, 7064 AB Silvolde
8. Hans en Ellen Thiele, Industrieweg 2a, 7064 BV Silvolde
9. J.G.M. Verheij (Verheij Warehousing), Postbus 24, 7064 ZG Silvolde
10. VROM-Inspectie Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem
11. M.J.B. Hartgerink ten Holder, Uiftseweg 13, 7064 BA Silvolde
12. R.H. Wolters, Uiftseweg 26, 7064 BD Silvolde
13. J. Hoffman Woninginrichting BV, Uiftseweg 81, 7064 BB Silvolde
14. H.J. Fischer, Uiftseweg 38, 7064 BD Silvolde
15. Niesink Advocaten, namens Jerry Wolters, Ooijmanlaan 10, 7004 GA Doetinchem
16. MVO Projecten, Havenstraat 128, 7005 AG Doetinchem
17. Jan Hesseling, Uiftseweg 48, 7064 BE Silvolde
18. Pascal ten Have (automobielbedrijf Ten Have), Terborgseweg 10a, 7064 AD Silvolde
19. Jan Veenhuizen, Uftseweg 126a, 7064 BG Silvolde
20. Cor Burgemeester, Lichtenbergseweg 33, 7064 CA Silvolde
21. Tom van Steeg, Badweg 31, 7004 GV Doetinchem
22. V.C.E. van Rutte-Tangelder, Lovinkweg 1, 7064 AG Silvolde
23. J.G. van Arragon, Silvoldseweg 111, 7061 DN Terborg
24. M. v.d. Kemp-Tersteeg en G. van der Kemp, en onleesbaar, Silvoldseweg 70, 7061 DS Terborg

In het onderstaande wordt een samenvatting gegeven van de zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop. De reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

ad. 1. H.J. van Kesteren, Terborgseweg 13, 7064 AA Silvolde.

Reclamant maakt bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming van het kadastrale perceel gemeente Wisch sectie E nummer 4204 van "woondoeleinden" in "wonen met een wijzigingsbevoegdheid".

Reactie gemeente:

De bestemming "Wonen met wijzigingsbevoegdheid" biedt door middel van een wijzigingsbevoegdheid nog steeds de mogelijkheid een woning te bouwen.

Dit is de algehele lijn die wordt gevolgd in onderhavig bestemmingsplan. Alle niet gerealiseerde bouwtitels zijn middels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit is gedaan om te voorkomen dat op dit moment al alle onderzoeken dienen te worden verricht om bouwvergunning te verkrijgen.

Voorstel: zienswijze niet gegrond verklaren.

ad. 2. A.T. Smeenk, Lichtenbergseweg 35, 7064 CA Silvolde.

Reclamant wil graag de woonbestemming op de achtertuin van Lichtenbergseweg 35 behouden, in plaats van een wijzigingsbevoegdheid.

*Reactie gemeente:
Zie de reactie onder 1.*

Voorstel: zienswijze niet gegrond verklaren.

ad. 3. H.J.H. de Kort en D.F.L. de Kort-Roes (v.o.f. "The Light Connection"), Markt 15, 7064 AZ Silvolde.

Volgens reclamanten heeft het woon-winkelpand aan de Markt 15 de bestemming "Centrum" met de nadere aanduiding "horeca" gekregen. Reclamanten zien graag dat de oude bestemming "detailhandel met bedrijfswoning" wordt hersteld.

*Reactie gemeente:
Het pand heeft de bestemming "Centrum". Daar is detailhandel toegestaan en bedrijfswoningen op de eerste en hogere verdieping. De horecabestemming geldt niet voor het pand van reclamanten maar alleen als nadere aanduiding voor het naastgelegen pand (cafetaria).*

Voorstel: zienswijze niet gegrond verklaren.

ad. 4. H.J. van Kesteren (Intours Partner), Postbus 56, 7064 ZJ Silvolde.

De bestemming detailhandel is komen te vervallen voor het pand Terborgseweg 13.

*Reactie gemeente:
Op verzoek van reclamanten hebben burgemeester en wethouders in 1999 vrijstelling verleend van de bepalingen van bestemmingsplan "Kom Silvolde" om het pand in gebruik te kunnen nemen als kantoor. Het onderhavige bestemmingsplan Kom Silvolde is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat de huidige bestemming is opgenomen.*

Voorstel: zienswijze niet gegrond verklaren.

ad. 5. Goldrent D.J.B. Tannemaat, Posbus 24, 7060 AA Terborg.

Het kantoorpand aan de Industrieweg 24 waar op 25 mei 2007 een bouwvergunning voor is verleend is bestemd als "Groen". Reclamant verzoekt deze bestemming om te zetten naar kantoor danwel een woonwerkbestemming.

*Reactie gemeente:
Op het genoemde perceel zal de bestemming "Wonen" worden gelegd.*

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren.

ad. 6. F.G.H.M. Mullink, De Laegte 31, 7061 DG Terborg.

Reclamant maakt bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming van Terborgseweg 37 van woonhuis met kantoorruimten naar de bestemming kantoorpand.

*Reactie gemeente:
In het "oude"bestemmingsplan "Kom Silvolde" bood de bestemming "Kantoren" de mogelijkheid tot het vestigen van een bedrijfswoning.
Conform de algehele lijn wordt in onderhavig bestemmingsplan het huidige gebruik als zodanig bestemd. Daarom zal de nadere aanduiding "bedrijfswoning" worden opgenomen.*

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren.

ad. 7. Steakhouse Amadeus, Terborgseweg 67, 7064 AB Silvolde.

Het perceel Terborgseweg 67 moet worden bestemd als een woon- en horecabestemming aangezien er een bovenwoning is.

*Reactie gemeente:
Abusievelijk is de bestaande bovenwoning niet opgenomen op de plankaart. Alsnog zal de aanduiding "bedrijfswoning" ("bw") worden toegevoegd.
Voorstel: zienswijze gegrond verklaren.*

ad. 8. Hans en Ellen Thiele, Industrieweg 2a, 7064 BV Silvolde.

Volgens reclamanten moet het perceel kadastraal bekend als gemeente Wisch sectie D nummer 1252 de bestemming "Wonen" krijgen en niet de bestemming "Groen". Onlangs is er een zwembad met terrassen en bijgebouw aangelegd op de grens van kavel 1252. Voor het zwembad is vorig jaar een reguliere bouwvergunning afgegeven.

Reactie gemeente:

Op het genoemde perceel zal de bestemming "Wonen" worden gelegd.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren.

ad. 9. J.G.M. Verheij (Verheij Warehousing), Postbus 24, 7064 ZG Silvolde.

De detailhandelsbestemming ontbreekt op het perceel Uiftseweg 87.

Reactie gemeente:

In 1984 is vrijstelling verleend om op het voorste gedeelte (circa 25 m) van betreffend perceel de bestemming "detailhandel" mogelijk te maken. De bestemming zal conform deze vrijstelling worden gewijzigd.

Voorstel: zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren.

ad. 10. VROM-Inspectie Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem.

De plantoelichting gaat niet in op het onderwerp luchtkwaliteit en externe veiligheid. Het plan moet hierop worden getoetst.

Reactie:

Jaarlijks wordt door de gemeente Oude IJsselstreek aan de provincie Gelderland gerapporteerd omtrent de luchtkwaliteit in de gemeente conform het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze rapportage wordt gekeken of er overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen in het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn. Het gaat dan om de volgende luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), en benzeen (C₆H₆). In de rapportage over 2006 zijn in het plangebied geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen geconstateerd.

De doorzet van het LPG-station aan de Uiftseweg 87a is minder dan 50 m³ per jaar. Dit bedrijf valt derhalve niet onder het LPG-besluit. De risicocontour ter plaatse vervalt derhalve.

De doorzet van het LPG-station aan de Berkenlaan 168 is gemaximaliseerd tot 500 m³ per jaar. zodat de plaatsgebonden risicocontour 45 meter kan bedragen.

Er is geen inrichting van buiten het plangebied vallend onder het Bevi van invloed op het plangebied. In het plangebied is geen route gevaarlijke stoffen aanwezig, zodat geen toets aan de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen hoeft plaats te vinden.

Voorstel: zienswijze niet gegrond verklaren.

ad. 11. M.J.B. Hartgerink ten Holder, Uiftseweg 13, 7064 BA Silvolde.

Het perceel Uiftseweg 13 is bestemd als "Wonen". Reclamanten verzoeken de bestemming "Centrum" op te nemen aangezien er al jaren een bedrijf (winkel) gevestigd is.

Reactie gemeente:

Op het betreffende perceel zal de bestemming "Centrum" worden gelegd.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren.

ad. 12. R.H. Wolters, Uiftseweg 26, 7064 BD Silvolde.

Reclamant vraagt of het perceel achter de woning Uiftseweg 26 met de bestemming "Wonen", gewijzigd kan worden in "Agrarisch".

Reactie gemeente:

Binnen de bestemming "Wonen" is het aantal woningen beperkt tot het bestaande aantal. Nieuwbouw van extra woningen is derhalve binnen deze bestemming niet mogelijk. Conform de gehanteerde systematiek in het bestemmingsplan blijft de bestemming "wonen" gehandhaafd.

Voorstel: zienswijze niet gegrond verklaren.

ad. 13. J. Hoffman Woninginrichting BV, Uiftseweg 81, 7064 BB Silvolde.

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming "Bedrijven" op zijn perceel. Dit moet de bestemming "Detailhandel" zijn.

Daarnaast wil reclamant de mogelijkheid openhouden voor de uitbreiding van de bestaande gebouwen op zijn perce(e)l(en) tot de erfgrans.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Silvolde" is op het perceel Uiftseweg 81 de bestemming "Detailhandel" gelegd. Deze bestemming zal wederom worden opgenomen.

Het uitgangspunt van onderhavig bestemmingsplan is dat het conserverend van aard is, dat wil zeggen dat bebouwing wordt bestemd zoals het nu is gerealiseerd. Het in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen bouwvlak is hiermee in overeenstemming.

Voorstel: zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren.

ad. 14. H.J. Fischer, Uiftseweg 38, 7064 BD Silvolde.

Reclamant is tegen het wijzigen van de bestemming van het perceel kadastraal bekend gemeente Wisch sectie E nummer 3782 van "Tuinen" in "Agrarisch". Willen graag dat naastgelegen perceel 4929 in zijn geheel als "Agrarisch" wordt bestemd.

Reactie gemeente:

Conform de gehanteerde systematiek in het bestemmingsplan is op betreffende percelen grotendeels de bestemming "wonen" gelegd. Binnen deze bestemming is het aantal woningen beperkt tot het bestaande aantal. Nieuwbouw van extra woningen binnen deze bestemming is derhalve niet mogelijk.

Voorstel: zienswijze niet gegrond verklaren.

ad. 15. Niesink Advocaten, namens Jerry Wolters, Ooijmanlaan 10, 7004 GA Doetinchem.

Maakt bezwaar tegen de bestemming "Bedrijven" met de aanduiding "Stratenmakersbedrijf" op het perceel gemeente Wisch, sectie E nummer 5098, gelegen tussen Industrieweg 17 en 21. Wil dat betreffend perceel bestemd wordt als "wonen, vrijstaand", aangezien het perceel is gelegen tussen luxe villa's met eenzelfde bestemming.

Reactie gemeente:

Betreffend terrein wordt nu gebruikt voor opslag. Het is inderdaad niet meer in gebruik door een stratenmakersbedrijf. Het uitgangspunt van onderhavig bestemmingsplan is dat het conserverend van aard is. Het perceel zal derhalve algemeen bestemd worden als "Bedrijven" met milieucategorie 2 van de VNG-lijst

Voorstel: zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren.

ad 16. MVO Projecten, Havenstraat 128, 7005 AG Doetinchem.

a) Reclamanten willen de huidige bestemming "Detailhandel" op het perceel Terborgseweg 73 behouden. In het ontwerpbestemmingsplan is hier de bestemming "Bedrijven" op gelegd.

b) De mogelijkheid tot het vestigen van een brandstofverkooppunt staat wel op de plankaart maar wordt niet in de voorschriften vermeld.

c) Zouden graag een mogelijkheid tot woningbouw opgenomen hebben voor het gebied tussen het Terborgseveld en de Terborgseweg. Dit zou geregeld kunnen worden in een nog nader uit te werken woonbestemming of een vrijstellingsbevoegdheid.

d) Zijn van mening dat de "Molenbiotoop" niet van toepassing is omdat er al decennia geen wieken meer aan de molen zitten.

Reactie gemeente:

- a) Zoals aangehaald is onderhavig plan conserverend van aard. De huidige bestemming is leidend. Derhalve is de bestemming "Bedrijven" met de nadere aanduiding "wi" (woninginrichting) opgenomen.
- b) Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan is geen brandstofverkooppunt ingetekend. Op dit moment is er geen brandstofpunt meer aanwezig. Gelet op het uitgangspunt van het huidige bestemmingsplan dat conserverend van aard is, wordt er derhalve geen brandstofpunt meer aangegeven.
- c) Zoals vermeld is het onderhavige bestemmingsplan conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen worden derhalve niet opgenomen. Het bouwplan waar reclamanten op doelen, kan eventueel mogelijk worden gemaakt door middel van een vrijstelling dan wel een partiële herziening van het bestemmingsplan.
- d) Uit navraag blijkt dat betreffende molenromp niet voorkomt in de lijst behorende bij de provinciale molenverordening. De molenbiotoop kan derhalve worden geschrapt.

Voorstel:

*zienswijze onder a) ongegrond verklaren;
zienswijze onder b) ongegrond verklaren;
zienswijze onder c) ongegrond verklaren;
zienswijze onder d) gegrond verklaren.*

ad 17. Jan Hesseling, Uiftseweg 48, 7064 BE Silvolde.

Wil graag een uitbreidingsmogelijkheid van het bouwvlak op het perceel Uiftseweg 48, gelijk met de achtergrens van Uiftseweg 50-52, zoals in het verleden afgesproken.

Reactie gemeente:

Dit verzoek zal worden gehonoreerd.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren.

ad. 18. Pascal ten Have (automobielfabriek Ten Have), Terborgseweg 10a, 7064 AD Silvolde.

De parkeerhaven gelegen aan het Zaagpad op de hoek met de Terborgseweg grenzend aan het autobedrijf is aangegeven als groenstrook. Reclamant wil deze parkeerhaven als zodanig aangeduid zien in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

In het "oude" bestemmingsplan Kom Silvolde heeft de strook waarop betreffende parkeerplaatsen zijn aangelegd de bestemming "Groen". Niet geheel duidelijk is hoe deze parkeerplaatsen tot stand zijn gekomen. De strook waarop de parkeerplaatsen zijn aangelegd, is eigendom van de gemeente. Stedenbouwkundig gezien geniet de bestemming "Groen" nog steeds de voorkeur.

Voorstel: zienswijze niet gegrond verklaren.

ad. 19. Jan Veenhuizen, Uiftseweg 126a, 7064 BG Silvolde.

Reclamant wil een kleiner huis bouwen. Zij verzoeken daarom de bestemming "Groen" van het perceel kadastraal bekend gemeente Wisch sectie D nummer 1344 en nummer 1340 te wijzigen in bouwterrein.

Reactie gemeente:

Ten aanzien van het perceel, kadastraal bekend gemeente Wisch sectie D nr. 1344, hebben burgemeester en wethouders reeds in 2006 de bereidheid uitgesproken om door middel van een vrijstellingsprocedure medewerking te verlenen voor het bouwen van een woning in de bestaande bebouwing van de woningen aan de Uiftseweg. Het perceel nr. 1340 ligt in het buitengebied, en valt dus buiten onderhavig bestemmingsplan.

Voorstel: zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren.

ad. 20. Cor Burgemeester, Lichtenbergseweg 33, 7064 CA Silvolde.

Het pand liggende aan de Julianastraat, behorende bij het woonhuis aan de Lichtenbergseweg 33 is al geruime tijd in gebruik als winkel. In het nieuwe bestemmingsplan is dit pand niet meer opgenomen.

Reactie gemeente:

In 1997 is door burgemeester en wethouders vrijstelling verleend van de bestemming "detailhandel" met als nadere bestemming "woninginrichtingsartikelen" om in dit pand een winkel in mineralen en sieraden te kunnen vestigen.

Abusievelijk is bedoeld pand in onderhavig bestemmingsplan niet opgenomen. Daarom zal alsnog de bestemming detailhandel worden gelegd op het perceel kadastraal bekend gemeente Wisch, sectie E, nr. 4029.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren.

ad. 21. Tom van Steeg, Badweg 31, 7004 GV Doetinchem.

Maakt bezwaar tegen het ontnemen van de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning op het perceel Prins Bernhardstraat 40 (kadastraal bekend gemeente Wisch, sectie E, nummer 4208).

Reactie gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan "Kom Silvolde" zoals dat in de periode 18 oktober tot en met 28 november 2007 ter visie heeft gelegen, is op de locatie Prins Bernhardstraat 40 de bestemming "Bedrijven" zonder bedrijfswoning gelegd.

Naar blijkt is op genoemde locatie een bedrijfswoning gevestigd, conform het bestemmingsplan "Kom Silvolde" uit 1980. Het uitgangspunt van onderhavig bestemmingsplan is dat bestaande situaties worden bestendigd. Daarom zal op het perceel Prins Bernhardstraat 40 de bestemming "Bedrijven" met de aanduiding "bedrijfswoning" worden opgenomen.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren.

ad. 22. V.C.E. van Rutte-Tangelder, Lovinkweg 1, 7064 AG Silvolde.

Reclamant wijst erop dat De Lovinkweg niet staat aangegeven op de plankaart.

Reactie:

Het pad is particulier eigendom, maar op grond van artikel 4 van de Wegenwet openbaar. Daarom zal het pad als zodanig op de plankaart worden bestemd.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren.

ad. 23. J.G. van Arragon, Silvoldseweg 111, 7061 DN Terborg.

Maakt bezwaar tegen het feit dat de Lovinkweg (gedeeltelijk pad) vanaf de Terborgseweg over het terrein van de firma Suselbeek in noordelijke richting, niet is aangegeven.

Reactie gemeente:

Zie reactie onder 22.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren.

ad. 24. M. v.d. Kemp-Tersteege en G van der Kemp en onleesbaar, Silvoldseweg 70,
7061 DS Terborg

Vinden het als gebruikers van de weg merkwaardig dat de Lovinkweg als openbare weg niet is aangegeven in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Zie reactie onder 22.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren.

BIJLAGE 3: AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

BIJLAGE III

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

1. **Herman van Velzenstraat (blad 1)**
Naast huisnummer 15. In het vigerend bestemmingsplan ligt er een bouwblok. Weer terugbrengen.
2. **Terborgseweg 71 (blad 1).**
Op het perceel ligt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “bedrijven”, met aanduiding “bedrijfswoning”.
Dit moet “wonen” worden, aangezien er sprake is van een dubbele woning, namelijk nrs. 71 en 73a.
3. **Terborgseweg 22-24 (blad 2).**
Is in ontwerpbestemmingsplan opgenomen als dubbele woning. Is echter één woning. Als vrijstaande woning opnemen
4. **Schoolstraat 3 (blad 2).**
Abusievelijk aanduiding bedrijfswoning weggepoetst. Opnieuw opnemen.
n.a.v. brief 08ink00053
5. **Fazantplein 50 (blad 3).**
Bewoner van het pand op dit adres heeft een groenstrook van de gemeente gekocht (5 m). Is in ontwerpplan bestemd als “verkeer”. Moet zijn “wonen” 3,5 m en “tuin” 1,5 m.
6. **Eekhoornhof/ Hermelijnenhof/Jagershof/Marterhof/Snippenhof (blad 3).**
Tuinbestemming met beperkte bouwmogelijkheid doortrekken tot aan de straat.
7. **Jachtlaan 49 (blad 3).**
Gezinsvervangend tehuis 't Heem. Nadere aanduiding “bijzondere woonvorm” opnemen.
8. **Oranjestraat 24 (blad 3).**
Is toestemming verleend voor een tijdelijke woning: persoonsgebonden. Staat nu als vrijstaande woning aangegeven. Moet weer tuin en erven (wonen lichtgeel) worden.
9. **Jagershof 75 (blad 3).**
Op de plankaart staat aan de rechterzijde huisnummer 72, dit moet zijn 77.
10. **Industrieweg 2 (blad 4).**
Is in het ontwerpplan de bestemming “detailhandel” opgelegd. Moet zijn: “bedrijven”.
11. **Industrieweg (blad 4).**
Op de percelen kadastraal bekend, gemeente Wisch, sectie D, nummers 1437, 1438, 1439 en 1442 de bestemming bedrijven leggen, voor zover dat niet is gebeurd.
n.a.v. brief 08ink00883 (Orcom)
12. **Uiftseweg 98 (blad 4).**
De praktijk voor fysiotherapie heeft een bouwvergunning voor nieuwbouw met een nokhoogte van 7,20 m. Het ontwerpbestemmingsplan laat slechts een nokhoogte van 3 m toe. Nok- en (gothoogte) aanpassen.
13. **Uiftseweg 87a (blad 4).**
De doorzet van het LPG-station aan de Uiftseweg 87a is minder dan 50 m³ per jaar. Dit bedrijf valt derhalve niet onder het LPG-besluit. De risicocontour ter plaatse vervalt derhalve.

14. Uiftseweg 87 (blad 4).

Enkele aanpassingen aan het bouwvlak. Zie tekeningen (brief 08ink00507).

15. Korenweg 33 (blad 4).

In BP Bedrijventerrein Silvolde was bouwvlak groter. Abusievelijk nu een niet gerealiseerde bouwtitel weggepoetst. Terugbrengen.

N.a.v. van brief 08ink01261.

16. Basisschool De Plakkenberg, Past Bluemersplein 5 (blad 4).

* Er is een bouwaanvraag waarbij goothoogte hoger is dan 3 meter.

Nu is goothoogte van 3m opgenomen. Goothoogte verwijderen. Alleen nokhoogte opnemen.

* Het parkeerterrein wordt vierkant i.p.v. rond. Zie tekening.

17. Uiftseweg 114b (blad 4).

Afstand van voorgevel van woning tot vlak met beperkte bouwmogelijkheid is 17 m, moet worden 18 m.

18. Voorschriften

* artikel 13 "Tuin", art. 13.2.2 "*naastgelegen*" moet weg.

bouwhoogte maximaal 6m moet weg (huidige bergingen zijn hoger)

* binnen de bestemming centrum moet ook de mogelijkheid opgenomen worden tot dienstverlening.
