

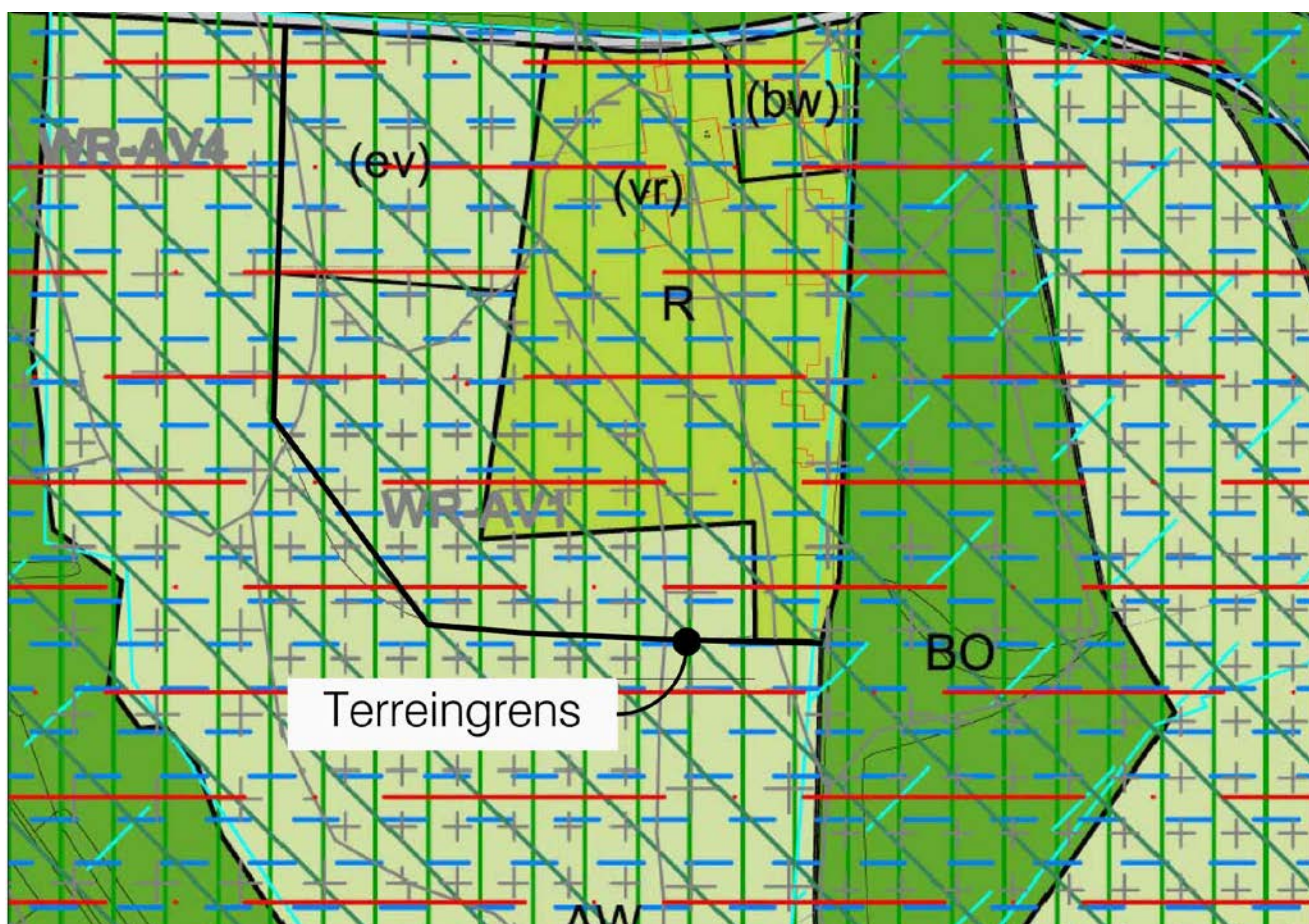
Onderbouwing voor het actualiseren van het bestemmingsplan aan de Ooymanhoeve te Doetinchem - 28 juni 2014

1. Inleiding

Als zienswijze op het bestemmingsplan Buitengebied – 2012 is op 28 mei 2013 een zienswijze ingediend om de bestemmingen op de Ooymanhoeve mee te laten gaan bij de vaststelling van dat bestemmingsplan. De onderbouwing voor het plan was op dat moment niet zodanig, dat dit verwerkt kon worden. Daarom is een herstelplan aangekondigd, die onder andere het voorliggende plan in het bestemmingsplan voor het buitengebied planologisch vastgelegd. Deze onderbouwing maakt onderdeel van het herstelplan.

2. Ligging plan

Deze onderbouwing gaat over de Ooijmanlaan 24 in het buitengebied van Doetinchem. Op de onderstaande afbeelding is het gebied aangegeven als deel van het bestemmingsplan.



3. Planbeschrijving

Het gaat hier niet om een nieuw plan, maar om het juist vastleggen van de bestaande activiteiten, zoals deze al tientallen jaren aanwezig zijn, maar welke nooit exact omschreven waren in het bestemmingsplan. Op zichzelf waren deze activiteiten in de toen geldende bestemmingsplannen allemaal mogelijk. De huidige eisen van bestemmingsplannen vragen om een meer gedetailleerde vastlegging van de uit te voeren activiteiten.

De zienswijze is bijgevoegd als bijlage 1, de samenvatting en de antwoorden zijn te vinden in de Nota van Zienswijzen van 28 juni 2012, nummer 54.

Het gaat in hoofdzaak om de volgende zaken:

1. Gebruik van het gedeelte van het terrein, aangeduid met “AW”.

De gemeente heeft aangegeven dat het binnen de bestemming “Agrarisch met Waarden” ook extensieve recreatie is toegestaan. Het gebruik van het betreffende terrein door de recreanten van het recreatiebedrijf op dit perceelsgedeelte past binnen dit begrip.

2. Het laten verblijven van paarden t.b.v. de bestemming “R/vr” in tijdelijke paardenboxen.

De paarden verblijven hier in flexibele tijdelijk te plaatsen boxen, welke buiten het seizoen weer worden weggehaald. Dit zijn geen bouwwerken in de zin van de begripsomschrijving van het bestemmingsplan.

3. Agrarische nevenactiviteiten.

De activiteiten welke worden uitgevoerd zijn in geel aangegeven bij het overzicht Regels bijlage 6 – Lijst van neven-hergebruiksactiviteiten. Dit is bijlage 3. De uit te voeren nevenactiviteiten passen dus geheel binnen de in het bestemmingsplan aangegeven nevenactiviteiten.

4. Paardrijbak

Hier werd een opmerking over gemaakt omdat de scheidingslijn tussen de twee bestemmingen door de paardenbak loopt. Er is door de gemeente al aangegeven dat er zal worden omschreven dat de paardenbak geheel bij de bestemming “R” hoort, mits er hier geen gebouwen komen.

5. Stacaravans.

De 5 stacaravans komen nog uit de tijd dat er voor het buitengebied (jaren 80) gold dat het toegestaan was om maximaal 5 stacaravans te hebben staan.

6. Nieuwbouw groepsrecreatie.

Dit wordt niet meegenomen in deze procedure.

4. Beleidskader en haalbaarheid

Omdat het hier uitsluitend gaat om het meer exact aanduiden van de bestaande activiteiten binnen de bestaande bestemmingen is er geen sprake van een wijziging, maar alleen van een specificatie.

5. Economische uitvoerbaarheid

Niet van toepassing omdat het hier uitsluitend gaat om het meer exact aanduiden van de bestaande activiteiten binnen de bestaande bestemmingen is er geen sprake van een wijziging, maar alleen van een specificatie.

6. Bijlagen

Bijlage 1 Zienswijze Ooijmanhoeve – 28 maart 2013

Bijlage 2 Nota van Zienswijzen nr. 54 – 28 juni 2014

Bijlage 3 – Overzicht van hoofd- en nevenactiviteiten.

Bijlage 4. Locatie 5 stacaravans.

Bestemmingsplan Doetinchem - Buitengebied 2012 - Fase ontwerp - april 2013

Zienswijze

Betreft: Ooymanhoeve, Ooijmanlaan 24.

Bijlage 1 - Zienswijze 28 mei 2013

28 mei 2013

In het ontwerp van het bestemmingsplan is weinig terug te vinden van de voorbereidende stukken, die t.b.v. het bestemmingsplan eerder zijn verstrekt:

De zienswijze van 31 juli 2012, schriftelijk ingediend met de volgende bijlagen:

Aanpassing bestemmingsplan t.b.v. uitbreiding verblijfsruimten en aanpassing bestemmingen, 22.08.2011

Tekeningen, datum 08.08.2011: V-1 (situatietekening, 1:500, V-2, Overzichtsplattegrond, 1:200, V-3, Plattegronden en doorsnede verblijfsruimten en groepsruimte, 1:100, V-4, Plattegrond nieuwbouw, ingetekend in Satelietfoto,

Het commentaar is te splitsen in twee delen, zoals dit ook bij de inspraakreactie het geval was. Het eerste deel gaat over de bestemmingen, waarbinnen het bestaande bedrijf moet kunnen functioneren. Het tweede deel gaat over het anticiperen op mogelijke nieuwbouw.

A. Het functioneren in de bestaande situatie.

Het huidige gebruik als recreatiebedrijf met als nevenactiviteit agrarische werkzaamheden wordt niet goed weergegeven in de nu in het bestemmingsplan aangegeven bestemmingen.

A.1 Gebied 1 - Hoofdbestemming R - Recreatie.

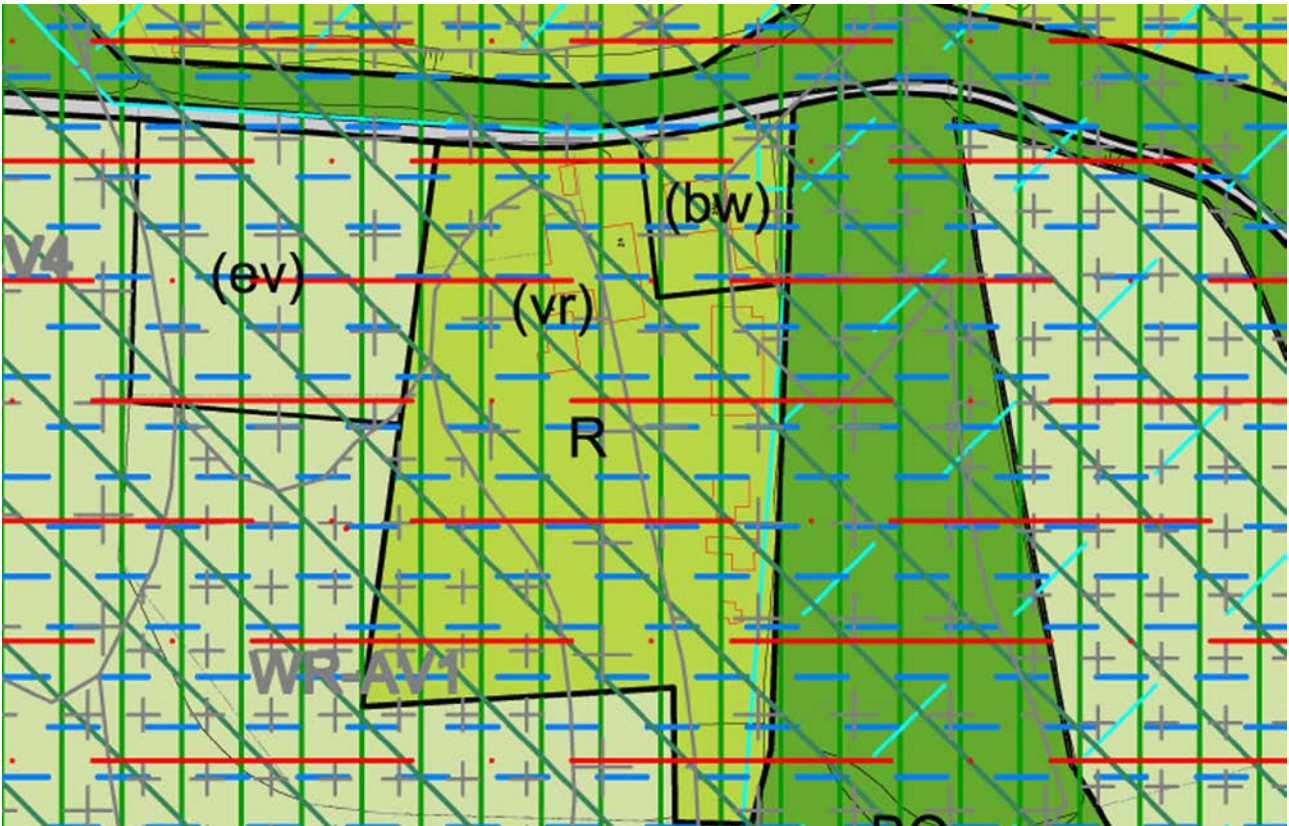
Als subbestemming is hier (vr) - verblijfsrecreatie opgenomen. Er is hier echter veel meer aan de hand:

- T.b.v. de bestemming verblijfsrecreatie en ten behoeve van de hieronder genoemde bestemmingen is ook een horecabestemming noodzakelijk (alleen t.b.v. deze bestemmingen dus). Nu is alleen horeca toegestaan bij de aanduiding 'dagrecreatie'. Juist bij de functieaanduiding verblijfsrecreatie is ondersteunde horeca noodzakelijk, denk aan ijs en frietverkoop bijv. Zo gaat het bij alle kampeerterreinen en recreatieterreinen. Alleen bij dagrecreatie is veel te beperkend.
- Het terrein dient ook als groepskampeertrein te worden gebruikt, aansluitend bij de bestemming verblijfsrecreatie (vr). Wij verzoeken u om naast de functieaanduiding "verblijfsrecreatie" ook de volgende aanduidingen op te nemen: kampeertrein (art 15.1.c.) en groepsaccommodatie (art. 15.1.d)
- Evenementen dienen ook in dit gebied, en dus in het gehele gebied te kunnen plaatsvinden. (Het evenemententerrein, dat op gebied 2 is aangegeven, moet dus ook hier naar toe kunnen worden uitgebreid).
- Er is ruimte voor paardenboxen nodig als uitbreiding voor de mogelijkheden voor de bestaande verblijfsrecreatie. Het gaat hier om ruimte voor rondtrekkende groepen met paarden, dus als gastenverblijf voor paarden, behorende bij de groep en niet als een paardenhouderij op zichzelf. Ook hier is meer uitbreidingsruimte nodig van slechts 10%.
- Er staan op het terrein van oudsher ook stacaravans, de bestaande stacaravans moeten ook in het bestemmingsplan worden omschreven. Ook hier is meer uitbreidingsruimte nodig dan 10%. Ook de caravans maken weer deel uit van de verblijfsrecreatie voor groepen.
- Het gebied moet ook worden bestemd voor agrarische nevenactiviteiten. Onder de agrarische bestemming hoort ook het verwerken van gekapt hout.

A.2 Gebied 2 - Hoofdbestemming AW - Agrarisch gebied met Waarden.

Als subbestemming is hier (ev) evenemententerrein opgenomen voor het vakje, waarbinnen deze aanduiding staat. Maar het is in elk geval voor het gehele gebied nodig.

De bestemming Recreatie inclusief de hierboven bij A.1 aangegeven subbestemmingen en de nevenbestemming agrarische activiteiten dient ook in dit gebied te gelden.



B. Het anticiperen op mogelijke nieuwbouw.

Er was een verzoek gedaan om rekening te houden met toekomstige plannen. Naar aanleiding van uitgebreid vooroverleg werd er door een vertegenwoordiger van de gemeente geadviseerd om een ontwerpplan in te dienen. Er is vervolgens een Voorlopig Ontwerp gemaakt. Dit plan is ingediend. In deze fase werd niet gesproken over andere noodzakelijke informatie. Wij realiseren ons dat als er een omgevingsvergunning voor een dergelijk plan wordt aangevraagd er een aanzienlijke hoeveelheid extra informatie nodig is. Wij hadden in dit kader ook meer informatie kunnen verzorgen. Dit is ons echter niet gevraagd. Wij verzoeken derhalve de plannen alsnog mee te nemen in de herziening, als wij de gewenste aanvullingen binnen 2- 3 maanden kunnen leveren.

Conclusie.

Urgent zijn vooral de zaken die worden genoemd onder A. Het gaat hier in eerste instantie om het kunnen voortzetten van de bestaande activiteiten. Over de zaken, genoemd onder B verzoeken wij u om tot een overleg te kunnen komen hoe deze zaken kunnen worden uitgewerkt. Wij zijn er van overtuigd dat de aangegeven activiteiten passen in het gebied en in de Visie van de gemeente m.b.t dit gebied.

Tenslotte verzoeken wij u om de plannen in de aangegeven hoorzitting van 4 juni te kunnen toelichten. Voor vragen kunt u contact opnemen met de heer Vincent Snelting (32 36 85 / info@ooymanhoeve.nl) of met ondergetekende (06- 26324040 / pp@0-9-atelier.nl).

Hoogachtend,

Piet van der Putten, namens Vincent Snelting, Ooymanhoeve, Ooijmanlaan 24

briefschrijver		samenvatting	antwoord	conclusie/aanpassing
54	A	Briefschrijver verzoekt de gemeente om binnen de gronden op het perceel aan de Ooijmanlaan 24 te Doetinchem, die zijn aangeduid als 'verblijfsrecreatie' ondersteunende horecavoorzieningen mogelijk te maken.	Bij de bestemming zijn ondersteunende voorzieningen, waaronder horecavoorzieningen, toegestaan. Dit staat in artikel 15.1 van het ontwerpbestemmingsplan. Zie zienswijze 20 over (para)commercie bij horeca, voor zelfstandige horeca als nevenactiviteit.	Geen aanpassing.
	B	Briefschrijver verzoekt om binnen de bestemming 'Recreatie' tevens de aanduidingen 'kampeerterrein', 'groepsaccommodatie' en 'evenementen' op te nemen. Het kamperen maakt onderdeel uit van het gebruik van de groepsaccommodatie. Briefschrijver geeft in de hoorzitting aan dat bovengenoemde functies al tot het huidige gebruik behoren en hiermee een planologische verankering op zijn plaats is.	De toegekende bestemming 'Recreatie' staat groepsaccommodatie en evenementen (ten dienste van de bestemming) toe. Voor het groepskamperen bij de groepsaccommodatie zal een gebruiksregel toegevoegd worden, waaruit blijkt dat dit ook is toegestaan.	Aan de gebruiksregels van de bestemming Recreatie zal een lid worden toegevoegd, die vastlegt dat groepskamperen bij groepsaccommodaties toegestaan is.
	C	Briefschrijver verzoekt om het bouwvlak van de bestaande verblijfsrecreatie uit te breiden met 10% ten behoeve van een verblijf voor paarden.	Het toekennen van nieuwe functies is niet zonder meer mogelijk. Aan een nieuwe bestemming/nieuwe functie moet een concreet plan ten grondslag liggen waarbij onderzoek/bekeken is of dat de functie ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar zijn. U kunt een concreet plan/verzoek schriftelijk indienen bij de gemeente t.a.v. de afdelingen Fysieke ontwikkeling. Aan de behandeling van dat verzoek zitten kosten verbonden. Daarover wordt u na indiening van uw verzoek, op de hoogte gebracht. Het is op dit moment niet meer mogelijk om een nieuwe bestemming mee te nemen in dit bestemmingsplan. Overigens zijn bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen toegestaan. Als (een) paard(en) een functie hebben binnen het recreatiebedrijf, dan is het denkbaar dat een paardenverblijf toelaatbaar is binnen de bestemming Recreatie. Dan moet het passen binnen de	Geen aanpassing.

briefschrijver	samenvatting	antwoord	conclusie/aanpassing
D	<p>Briefschrijver verzoekt om in de bestemmingsomschrijving 'agrarische nevenactiviteiten' toe te voegen ten behoeve van activiteiten als houtbewerking, bosbouw, kappen bomen, landschapswerk, onderhoud natuur, creëren nieuwe natuur, enz. Deze activiteiten worden ontplooid in het recreatieve laagseizoen.</p> <p>Briefschrijver geeft in de hoorzitting aan dat bovengenoemde functies reeds tot het huidige gebruik behoren en hiermee een planologische verankering op zijn plaats is.</p>	<p>Zie antwoord onder C.</p> <p>De geldende bestemmingen 'Recreatie' en 'Agrarisch met waarden' laten overigens diverse vormen van onderhoud aan bos aan landschap toe. Voor sommige activiteiten is weliswaar een vergunning nodig, maar hoeft de bestemming niet te worden gewijzigd.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>
E	<p>Briefschrijver geeft met betrekking tot A t/m D aan dat een flexibel kader met betrekking tot recreatieve activiteiten met agrarische nevenactiviteiten noodzakelijk is in de huidige (economische) marktomstandigheden. Het uitbreiden van het vlak voor recreatieve doeleinden, aanverwante evenementen, voor een kampeerterrein en evt. toekomstige paardenstallingen maken hier onderdeel van uit. De mogelijkheid van het ontplooiën van de genoemde activiteiten is juist door deze marktomstandigheden gewenst.</p>	<p>Zie antwoord onder C en D.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>
F	<p>Briefschrijver verzoekt in het bestemmingsplan rekening te houden met toekomstige plannen op bovengenoemde locatie. De intentie bestaat de in de toekomst gewenste nieuw te bouwen groepsaccommodatie een kwalitatief</p>	<p>Zie antwoord onder C.</p> <p>Voor wat betreft de stacaravans: In het huidige bestemmingsplan zijn op de locatie geen stacaravans toegelaten. Dat is in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Zie antwoord onder</p>	<p>Geen aanpassing.</p>

briefschrijver	samenvatting	antwoord	conclusie/aanpassing
	<p>hoogwaardige vormgeving te geven, waarbij briefschrijver overtuigd is dat dit een meerwaarde biedt voor de omgeving. Briefschrijver verwijst hierbij naar het inrichtingsplan dat is verstuurd aan de gemeente en geeft aan altijd de intentie te hebben gehad om de plannen zorgvuldig voor te bereiden en te bespreken met de gemeente en daarom ook een adviseur heeft ingeschakeld en hiermee de nodige investeringen heeft gedaan.</p> <p>Bij de hoorzitting is het volgende in relatie tot dit punt aan de orde geweest:</p> <p><u>Mw. Wentink</u> vraagt hoeveel stacaravans aanwezig zijn.</p> <p><u>Dhr. Snelting</u> geeft aan dat momenteel een tweetal stacaravans aanwezig zijn, in het verleden hebben er vijf stacaravans gestaan.</p> <p><u>Mw. Wentink</u> geeft aan dat mogelijk een max. aantal stacaravans wordt opgenomen.</p> <p><u>dhr. Snelting</u> licht toe dat een aanwezige paardenbak door handhaving gezien werd als strijdig met het bestemmingsplan.</p>	<p>C voor mogelijk meenemen van de stacaravans in de toekomstplannen van het recreatiebedrijf. Voor wat betreft de paardenbak: zie laatste volzin onder C.</p>	
G	<p>Briefschrijver geeft aan dat een regeling ontbreekt ten aanzien van stacaravans en dat de aanwezigheid van een vijftal stacaravans mogelijk moet zijn.</p>	<p>Zie de antwoord onder B.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>
	<p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p>	<p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p>	<p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p> <p>[Redacted]</p>

LIJST VAN NEVEN-/HERGEBRUIKSACTIVITEITEN

FUNCTIE	EHS-Verweving	EHS-Verbindings- zone	EHS-Natuur	Verwevingsgebied	Waardevol landschap	Landbouwverwant
Verblifsrecreatie						
- kampeerboerderij	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- appartementen	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- hotelaccommodatie	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- bed and breakfast	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- pension	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
Dagrecreatie						
- ijssalon	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- terras/ theetuin	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- theeschenkerij	H	H	H	N/H	N/H	
- bezoekerscentrum	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- paardenpension / -stalling	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- sauna	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- paardenverhuur	N	N	N	N	N	
- fietsenverhuur	N	N	N	N	N	
- kanoverhuur	N	N	N	N	N	
- trapautoverhuur	N	N	N	N	N	
- manege	N/H	N	N	N/H	N/H	
- huifkarcentrum	N/H	N	N	N/H	N/H	
- overdekte speelgelegenheid (geen speelautomatenhal)	N/H	N	N	N/H	N/H	
Zorg						
- privékliniek	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- kuuroord/beautycentrum	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- dagverblijf	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- dierenkliniek	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	
- sociale nevenfunctie op agrarisches bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)	N/H	N	-	N/H	N/H	ja
Opslag						
- caravans / boten	N	N	N	N/H	N/H	
- inboedel	N	N	N	N/H	N/H	
- overige statische opslag	N	N	N	N/H	N/H	
Overige nevenactiviteiten						
<i>agrarisches hulpbedrijven</i>						
- loonbedrijven	-	-	-	N/H	N/H	ja
- veehandelbedrijven	-	-	-	N/H	N/H	ja
<i>toeleverende bedrijven</i>						
- spermabank	N	-	-	N/H	N/H	ja

FUNCTIE	EHS-Verweving	EHS-Verbindings- zone	EHS-Natuur	Verwevingsgebied	Waardevol landschap	Landbouwverwant
- fouragehandel	N	-	-	N/H	N/H	ja
- zaaizaad en potgoed	N	-	-	N/H	N/H	ja
- opslag agrarische producten	N	-	-	N/H	N/H	ja
- hoefsmederij	N	-	-	N/H	N/H	ja
<i>semi-agrarische bedrijven</i>						
- hoveniersbedrijven	N/H	-	-	N/H	N/H	ja
- boomverzorgingsbedrijven	N/H	N/H	-	N/H	N/H	ja
- natuur- en landschapsbeheer	N/H	N/H	N/H	N/H	N/H	ja
- bosbouwbedrijven	N/H	-	-	N/H	N/H	ja
- vis-, escargot-, wormkwekerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	ja
<i>Ambachtelijke landbouwproductenverwerkende bedrijven</i>						
- slachterij	N	-	-	N	N	
- vleesverwerking	N	-	-	N	N	
- zuivelverwerking	N	-	-	N	N	
- plantaardige productverwerking	N	-	-	N	N	
- imkerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- palingrokerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- wijnmakerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- ijsmakerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- bierbrouwerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- riet- en vlechtwerk	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
<i>Overige ambachtelijke bedrijven</i>						
- bouwbedrijven	N	-	-	N/H	N/H	
- schildersbedrijven	N	-	-	N/H	N/H	
- glas in lood zetterijen	N	-	-	N/H	N/H	
- installatiebedrijven	N	-	-	N/H	N/H	
- elektrotechnisch installatiebedrijf	N	-	-	N/H	N/H	
- dakdekkersbedrijf	N	-	-	N/H	N/H	
- rietdekkersbedrijf	N	-	-	N/H	N/H	
- houtbewerkingsbedrijven	N	-	-	N/H	N/H	
- houtzagerij en -schaverij	N	-	-	N/H	N/H	
- speeltoestellenfabricage	N	-	-	N/H	N/H	
- lasinrichtingen / bankwerkerijen	N	-	-	N/H	N/H	
- vervaardiging medische instrumenten/precisie- instrumenten en orthopedische artikelen	N	-	-	N/H	N/H	
- meubelmakerij / restauratie	N	-	-	N/H	N/H	
- meubelstoffeerderijen	N	-	-	N/H	N/H	

FUNCTIE	EHS-Verweving	EHS-Verbindings- zone	EHS-Natuur	Verwevingsgebied	Waardevol landschap	Landbouwverwant
- vervaardigen en reparatie sieraden	N	-	-	N/H	N/H	
- vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten	N	-	-	N/H	N/H	
- spel- en speelgoedfabricage	N	-	-	N/H	N/H	
- spinnen en weven van textiel	N/H	N	-	N/H	N/H	
- vervaardiging van textielwaren	N/H	N	-	N/H	N/H	
- kledingvervaardiging	N/H	N	-	N/H	N/H	
- reparatiebedrijven gebruiksgoederen	N/H	N	-	N/H	N/H	
- pottenbakkerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- natuursteenbewerking / beeldhouwerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- zeefdrukkerij	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- grafische bedrijven	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- verkoop eigen agrarische producten	N	N	-	N	N	
<i>Overige dienstverlening</i>						
- cursuscentrum	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- crèche / peuterspeelzaal	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- museum/ / tentoonstellingsruimte	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- dierenasiel / -pension	N/H	-	-	N/H	N/H	
- kappersbedrijf	N	N	-	N/H	N	
- catering	N	N	N	N/H	N/H	
- computerservicebedrijf	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- adviesbureau	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- geluids- en/of TV-studio	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- telecommunicatie	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- antiekhandel	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- kunsthandel	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
<i>Aan-huis-gebonden-beroep</i>						
- individuele (para)medische of therapeutische praktijk	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- dierenarts	N/H	N/H	-		N/H	
- atelier	N/H	N/H	-	N/H	N/H	
- overige aan-huis-gebonden beroepen	N/H	N/H	-	N/H	N/H	

H = hoofdactiviteit

N = nevenactiviteit

- = niet toegestaan

