

ALDUS VASTGESTELD 18 JULI 2013

Bestemmingsplan Buitengebied - 2012

Voorstel:

1. **De Nota van zienswijzen, Nota van wijzigingen en Aanvulling MER bestemmingsplan Buitengebied 2012 als reactie op het toetsingsadvies van de commissie m.e.r. vaststellen.**
2. **De milieueffectrapportage Bestemmingsplan Buitengebied - 2012 d.d. 20 december 2012 vaststellen;**
3. **Het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 gewijzigd vaststellen, een en ander overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0222.R07B300A-0002 waarbij als ondergrond is gebruikt de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN), versie 01-01-2012 en de kadastrale kaart, versie 01-01-2012.**
4. **Geen exploitatieplan vaststellen.**

Voorliggend bestemmingsplan betreft de actualisatie van de bestemmingsplannen voor het gehele buitengebied van de gemeente. Uitgangspunt van de toegepaste plansystematiek in het bestemmingsplan is het zoveel mogelijk vastleggen van de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Hier en daar is een nieuwe ontwikkeling meegenomen. Flexibiliteit in het plan wordt gegeven door afwijkingsbepalingen en wijzigingsbevoegdheden.

Procedure ontwerpplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 april 2013 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn op het plan 103 zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Alle zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen. De meeste zienswijzen hebben betrekking op kleine aanpassingen van het plan, op perceelsniveau. Enkele zienswijzen zijn van grotere orde. Dit gaat om de volgende zienswijzen:

- zienswijze 8 van Het Groene Schild;
- zienswijze 51 van stichting Milieuwerkgroep de Oude IJsselstreek;
- zienswijze 65 van het ministerie van economische zaken;
- zienswijze 73 van LTO Noord;
- zienswijze 83 van de Gelderse natuur- en milieufederatie;
- zienswijze 86 van GGD Noord- en Oost Gelderland.

De meeste genoemde zienswijzen zijn te uitgebreid om kort aan te kunnen geven wat de kern is. Daarom verwijzen wij voor de inhoud van deze zienswijzen gemakshalve naar de Nota van zienswijzen, bij de betreffende zienswijzen.

Als gevolg van de zienswijzen is het plan op diverse punten aangepast. De meeste zijn ondergeschikt, vaak op perceelsniveau. De meest in het oog springende aanpassingen als gevolg van zienswijzen zijn:

- Gaanderenseweg 381: de bestemming Detailhandel alsnog handhaven vanwege brand die ter plaatse geweest is, waardoor de ontwikkeling onzeker is geworden.
- Het functieveranderingsbeleid naar werken en wonen (VAB-beleid) ook mogelijk maken voor de bestemming Recreatie.

Doetinchem, 10 juli 2013

- Toevoegen van de ruimtelijke onderbouwingen aan de toelichting voor de ontwikkelingen (incl. verandering agrarisch bouwperceel) die verwerkt zijn in het bestemmingsplan.
- Vastleggen dat binnen de wijzigingsbevoegdheid voor landschappelijke inpassing van de oostelijke randweg maximaal één uitkijktoren gerealiseerd kan worden;

Alle aanpassingen zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen. Ook de ondergeschikte wijzigingen, die hiervoor niet vermeld zijn.

Ambtshalve aanpassingen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ook diverse ambtshalve wijzigingen ondergaan. Enkele zijn het gevolg van het toetsingsadvies van de commissie m.e.r. Zie voor meer informatie hierover verderop in dit raadgevoel ons advies. Andere wijzigingen zijn ontstaan door de regeling voor woningsplitsing, de Wet plattelandswoning, en een besluit van ons om een aantal plannen die in behandeling zijn bij de regiekamer in te voegen bij de vaststelling van het plan. Ook hierover staat verderop in dit voorstel meer informatie.

Verder zijn er ook ambtshalve wijzigingen voorgesteld, omdat er hier en daar kleine punten in het plan niet goed opgenomen waren. Deze zijn in het voorliggende vast te stellen plan gecorrigeerd.

Toetsingsadvies commissie m.e.r.

Zoals bij u bekend, is bij het bestemmingsplan een MER opgesteld. Op 25 april 2013 hebt u ingestemd met de voorgestelde verwerking van de gevolgen van het MER om de stikstofdepositie op met name De Zumpe op een juiste manier vast te leggen, zodat er geen toename meer kan plaatsvinden van deze depositie. Op de voorgestelde manier hebben wij het ook verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

De commissie m.e.r. heeft, zoals voorgeschreven, het MER getoetst en een advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan bijgevoegd. Als gevolg van het advies is het nodig de regels in het bestemmingsplan nog wat verder aan te scherpen. Dit is gedaan op basis van de 'aanvulling MER bestemmingsplan Buitengebied'. Ook deze aanvulling is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd, bijlage 7 van de toelichting. Het MER kan, door opname van deze aanvullingen in de regels van het bestemmingsplan, ongewijzigd vastgesteld worden.

Woningsplitsing dubbel bewoonde woningen

In de nota Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied, die u op 4 april 2012 hebt vastgesteld, is een uitgangspunt opgenomen wanneer woningen die in de loop van de tijd gesplitst zijn zonder dat dit planologisch correct is, ook in het bestemmingsplan voorzien kunnen worden van een eigen bestemming Wonen. Hiervoor gelden dan wel specifieke eisen. Bij het beoordelen van diverse woningen die hieronder vallen, is gebleken dat de eisen die gesteld worden zo zijn, dat weinig tot geen van de gevallen die we willen 'oplossen' hieraan kunnen voldoen.

De eisen die gesteld worden in de nota Uitgangspunten zijn:

- er is sprake van een legaal woongebouw;
- de woning moet op de datum van vaststelling van het ontwerp van deze Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied onder het mom van dubbele bewoning in gebruik zijn genomen als zelfstandige woning;
- er moet bouwkundig en kadastraal sprake zijn van twee zelfstandige woningen;
- de woning moet voldoen aan het bouwbesluit voor reguliere woningen.

De meeste gevallen kunnen voldoen aan punt 1 en 2. Maar bij punt 3 en 4 ontstaan problemen.

Doetinchem, 10 juli 2013

Bij 3 staat dat er bouwkundig een zelfstandige woning moet zijn. De meeste gevallen zitten tussen de twee wooneenheden nog één of meer deuren. Zelfstandig gebruik van de twee wooneenheden is altijd wel aan de orde (dus twee huishoudens met twee keukens, twee badkamers, twee woonkamers, et cetera), maar door de verbinding(en) zijn de wooneenheden niet volledig van elkaar gescheiden. Ook staat hier dat er kadastraal gesplitst moet zijn. Dit is planologisch niet relevant en dus een eis die bij nader inzien niet afdwingbaar is. Het komt voor dat de 'tweede woning' verhuurd wordt, maar ook is gedeeld eigendom van één kadastraal perceel mogelijk. Bij het toepassen van deze voorwaarde is daarom alleen gekeken of er sprake is van twee bouwkundig zelfstandige woningen.

Bij punt 4 staat dat voldaan moet worden aan het Bouwbesluit. Ook hier lopen we weer aan tegen de onderlinge verbindingen en vertrekken die gezamenlijk worden gebruikt. De eisen voor brandpreventie staan daarmee ook onder druk. Als we planologisch vastleggen dat de woning apart bestemd wordt, dan moet voldaan worden aan de 60 minuten brandwerendheid van de scheiding tussen de twee woningen ('compartimentering'). Doorgangen zullen daarvoor dichtgemaakt moeten worden. Aan de vele andere eisen die in het Bouwbesluit staan, hoeft in dit geval niet getoetst te worden, omdat er sprake is van bestaande situatie. Hieraan is bij toepassing van de regeling getoetst.

Tot en met het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan is voor ongeveer 15 woningen, waarvan de eigenaren zich hadden gemeld, geconcludeerd dat ze voldoen aan de bovengenoemde eisen voor splitsing, waarbij niet kadastraal gekeken is. Deze woningen zijn in het voorliggende bestemmingsplan daarom voorzien van de planologische regeling, onder andere te herkennen door de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst'.

Het is ons bekend dat er nog vele adressen in het buitengebied aanwezig zijn waar ook sprake is van splitsing van woningen. Tot nu toe hebben wij de actie bij de burger neergelegd om zich te melden als men het planologisch ook goed wil regelen. Er hebben zich hierop minder burgers gemeld dan wij van tevoren hadden verwacht. Daarom is in het plan een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, die het voor ons mogelijk maakt om met deze eenvoudigere procedure de splitsing van de woning planologisch vast te leggen.

Wij zullen in de herfst starten met een actie om de adressen waar planologisch nog geen goede regeling van toepassing is, te inventariseren. In overleg met de eigenaren wordt gekeken wat de beste planologische oplossing per locatie is. Dit zal naar verwachting in 2014 eindigen in een wijzigingsplan op dit punt van het voorliggende bestemmingsplan.

Plattelandswoningen

Het rijk heeft het in de zogenaamde Wet plattelandswoning mogelijk gemaakt om aan bepaalde woningen in het buitengebied de status 'plattelandswoning' toe te kennen. Het gaat om bedrijfswoningen (voorheen) behorend tot een agrarisch bedrijf en die nu bewoond worden door personen die geen binding met het agrarische bedrijf hebben.

Het doel van deze wetswijziging is het voorkomen dat de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf benadeeld wordt, omdat een bedrijfswoning bewoond wordt door een ander dan de agrariër of medewerker van het bedrijf zelf. Daarvoor kunnen wij in het bestemmingsplan deze woningen voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'.

Doetinchem, 10 juli 2013

Tot nu toe zijn er enkele woningen in het voorliggende bestemmingsplan voorzien van de aanduiding. We weten dat er meer woningen zijn die vallen onder het regime van de wet, en de aanduiding dus ook zouden moeten krijgen. Maar we hebben nu nog geen totaalbeeld van de woningen die eronder vallen. Daarom is het ook mogelijk om deze aanduiding gedurende de looptijd van het bestemmingsplan alsnog toe te voegen met een wijzigingsbevoegdheid, als blijkt dat een woning valt onder deze regeling. Net als bij de gesplitste woningen, zullen wij in de herfst starten met een actie om de adressen die vallen onder de 'wet' te inventariseren. Ook dit zal naar verwachting in 2014 eindigen in een wijzigingsplan op dit punt van het voorliggende bestemmingsplan.

Meegenomen nieuwe ontwikkelingen

Wij hebben aan initiatiefnemers van zes plannen die in behandeling zijn bij de regiekamer, de gelegenheid geboden om bij de vaststelling van het bestemmingsplan de ontwikkeling in te laten passen. Hierdoor zijn voor deze ontwikkelingen geen afzonderlijke procedures nodig. Vijf van de zes hebben van dit aanbod gebruikgemaakt en hebben een geaccordeerde ruimtelijke onderbouwing ingediend en een anterieure overeenkomst (met planschadebeding) getekend. Deze vijf ontwikkelingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Het gaat om de volgende plannen:

1. Kelderweg 1, Wehl:

Uitbreiding diervoederbedrijf Berentsen met 465 m² tot een totale oppervlakte bebouwing van 1330 m². Plan wijkt af van het provinciale beleid voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied (maximaal 15% uitbreiding als meer dan 375 m² bebouwing aanwezig is).

2. Heijendaalseweg 1, Nieuw Wehl:

Slopen bestaande bebouwing en realiseren nieuwe loods die voldoet aan de bedrijfseisen voor het groenbedrijf. De nieuwbouw is 500 m². Dit is mogelijk op basis van het vrijkomende agrarische bebouwing (vab)-beleid. Maar er wordt niet voldaan aan de 50% reductie-eis. Daarom zal meer landschappelijke inpassing als verevening plaatsvinden.

3. Vossenstraat 81, Doetinchem:

Het gaat hier om het omvormen van een agrarisch perceel bij de Vossenstraat 81 naar natuur, ten gunste van De Zumpe.

4. Stadsheidelaan 4, Doetinchem:

De natuurcamping van Staatsbosbeheer is een van de onderdelen waar de eigenaar niet mee verder wil. Er heeft zich een initiatienemer gemeld om deze camping voort te zetten, waarbij de camping aangevuld wordt met 1 of 2 trekkershutten. Deze zullen worden gebouwd en onderhouden door cliënten van zorgboerderij De Slangenburg. De camping ligt in de ecologische hoofdstructuur (EHS). Hier zal ook natuurcompensatie plaatsvinden.

5. Bokkenstraat 20, Wehl:

De initiatiefnemers willen de voormalige, cultuurhistorisch waardevolle boerderij naast de woning Bokkenstraat 20 restaureren en weer in gebruik nemen als woning, met inbandige bijgebouwen. De meerwaarde/verevening is het behoud van de boerderij.

Naast deze vijf ontwikkelingen is ook de splitsing van de woning Molenweg 5 in Wehl verwerkt in het bestemmingsplan. Deze splitsing is mogelijk omdat de woning een monument is. De ontwikkeling voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid die hiervoor ook aanwezig is in het bestemmingsplan.

Nota van wijzigingen

De voorgestelde ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen. Ook de wijzigingen als gevolg van zienswijzen zijn hierin opgenomen.

Doetinchem, 10 juli 2013

Hogere waarde geluidbelasting wegverkeerslawaaï

In het bestemmingsplan zijn twee ontwikkelingen meegenomen waarvoor ook een hogere waarde geluidbelasting wegverkeerslawaaï door ons verleend is op 17 juni 2013. Het gaat om de Varsseveldseweg 272, Doetinchem en Broekstraat 20, Wehl.

Financiën

De kosten van het actualiseren van dit bestemmingsplan komen ten laste van het budget actualisering bestemmingsplannen en het krediet 78811 (Actualisatie bestemmingsplannen). Het vast laten stellen van een exploitatieplan is niet nodig. Er zitten geen ontwikkelingen in het plan die dit noodzakelijk maken. Voor de ontwikkelingen die meegenomen worden en een financieel risico hebben, zijn anterieure overeenkomsten door ons gesloten met de initiatiefnemers.

Verdere procedure

Het voorliggende bestemmingsplan heeft ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen ondergaan. Bij gewijzigde vaststelling moet zes weken worden gewacht met de bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Deze periode geeft de provincie en het Rijk de mogelijkheid om een 'aanwijzing' te geven. Het bestemmingsplan zal naar verwachting op 28 augustus 2013 op de gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,

De secretaris,

De burgemeester,

ING. N. VAN WAART

DRS. H.J. KAISER

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over bestemmingsplan Buitengebied - 2012;

overwegende, dat

- het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied - 2012, het ontwerpbesluit, alsmede de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 18 april 2013 zes weken ter inzage hebben gelegen;
- met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan zienswijzen naar voren zijn gebracht;
- de zienswijzen zijn samengevat en van commentaar zijn voorzien in de Nota van zienswijzen;
- er voor het overige ook aanleiding is het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen;
- de aangebrachte wijzigingen zijn vermeld in de Nota van wijzigingen;
- burgemeester en wethouders van Doetinchem bij besluit van 17 juni 2013 de vereiste ontheffing(en) hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï ten behoeve van een woning aan de Varsseveldseweg 272 te Doetinchem en een woning aan de Broekstraat 20 te Wehl ontheffingen hebben verleend;

gelet op het gestelde in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet het feit dat de beeldvormende raad van 11 juli 2013 kennis heeft genomen van het bestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. de Nota van zienswijzen, Nota van wijzigingen en Aanvulling MER bestemmingsplan Buitengebied 2012 als reactie op het toetsingsadvies van de commissie m.e.r. vast te stellen;
2. de milieueffectrapportage Bestemmingsplan Buitengebied - 2012 d.d. 20 december 2012 vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0222.R07B300A-0002, waarbij als ondergrond is gebruikt de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN), versie 01-01-2012 en de kadastrale kaart, versie 01-01-2012;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 18 juli 2013,



, griffier



, voorzitter