

Gaanderenseweg 381 - 2019

Toelichting



Ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	15
Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Toelichting op de regels	17
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 7 Procedure	25
7.1 Algemeen	25
7.2 Inspraak	25
7.3 Overleg	25

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Gaanderenseweg 381 in Doetinchem staat een T-boerderij. De leegstaande boerderij is een gemeentelijk monument. Op het perceel staat naast de T-boerderij nog een oude schuur en een bijzondere glazen kas naar een ontwerp van de architect Sander Giessen.

Het plan is om:

- de vervallen T-boerderij te restaureren en er een zelfstandige woning van te maken;
- de vervallen schuur te restaureren om er een horecagelegenheid in te vestigen;
- de glazen kas op te knappen ten behoeve van de horecagelegenheid;
- het realiseren van een nieuwe woning om de restauratie financieel haalbaar te maken.

Deze ontwikkelingen aan de Gaanderenseweg 381 zijn niet mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan. Een herziening van dat plan is daarom noodzakelijk. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan 'Gaanderenseweg 381 - 2019' opgesteld.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Doetinchem wordt in principe overal dezelfde plansystematiek gehanteerd. De bestemmingen en regels uit het voorliggende bestemmingsplan sluiten daardoor grotendeels aan op de bestemmingen en regels uit andere bestemmingsplannen. Daarmee wordt de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid van de burgers vergroot.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Gaanderenseweg 381 in Doetinchem. Het plangebied wordt begrensd door de Gaanderenseweg, Bielheimerweg en de Hulleweg.



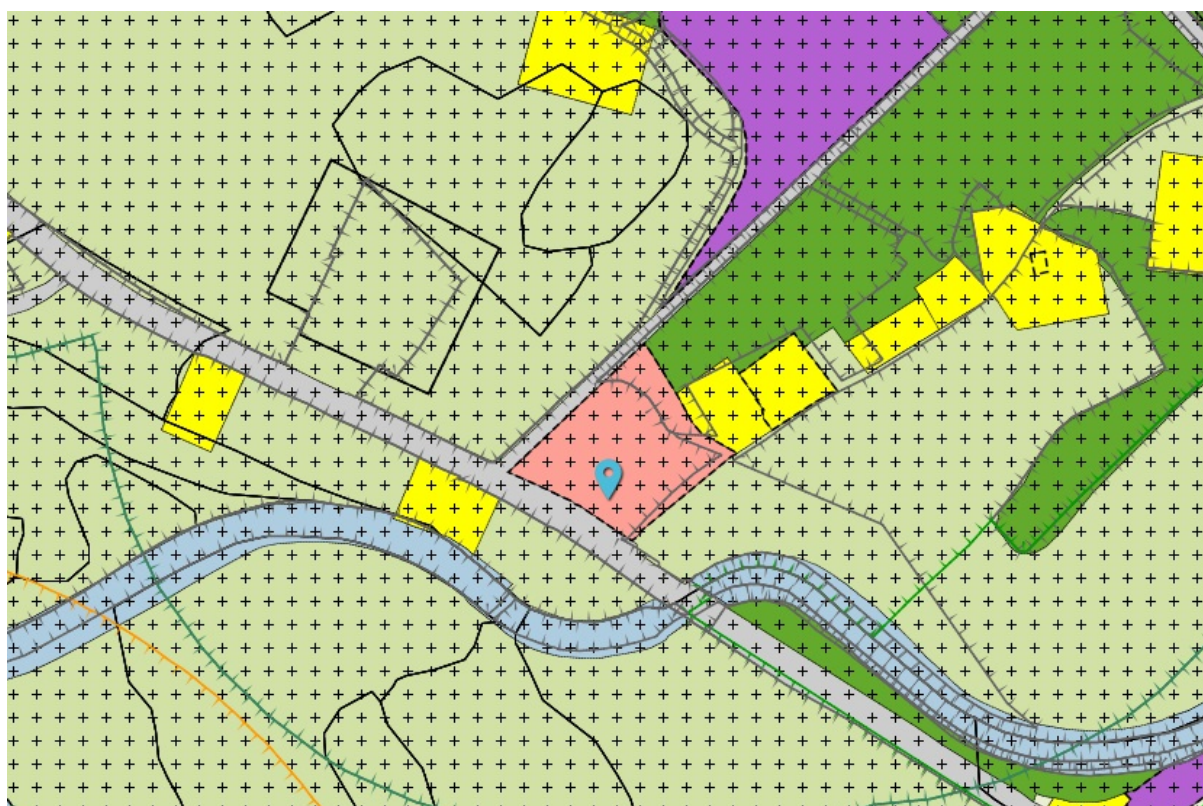
Ligging plangebied met globale plangrens

1.3 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012'. De gemeenteraad van Doetinchem stelde het plan op 29 oktober 2015 vast en daarna werd het op 4 april 2016 van kracht. Het plan is nog niet onherroepelijk.

Op de locatie ligt de bestemming 'Detailhandel'. Het plangebied is bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat:
 1. een supermarkt niet is toegestaan;
 2. uitsluitend detailhandel in antiek is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - antiek';
 3. perifere detailhandel niet is toegestaan;
 4. dienstverlening, alleen ondergeschikt aan de hoofdfunctie; horeca, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de hoofdfunctie;
 5. 1 bedrijfswoning;
- b. aan huis gebonden beroep en bedrijven in of bij de bedrijfswoning;
- c. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratie voorzieningen;
- d. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.



Uitsnede van de plankaart Buitengebied - 2012

Om de nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken is een wijziging van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Horeca' en 'Wonen' noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Voordat het voorliggende bestemmingsplan opgesteld is, is er een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing gemaakt. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft als basis gediend voor het voorliggende bestemmingsplan 'Gaanderenseweg 381 - 2019'. De ruimtelijke onderbouwing is als Bijlage 1 opgenomen in dit bestemmingsplan. De hoofdstukken planbeschrijving, beleidskader en haalbaarheid komen overeen met dezelfde hoofdstukken uit de ruimtelijke onderbouwing. Om dubbelingen te voorkomen is daarom in deze hoofdstukken een verwijzing opgenomen naar de ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Het plan bestaat uit:

1. Restaureren van de monumentale T-boerderij, die door achterstallig onderhoud vervallen is.
2. Restaureren van de bestaande schuur waarvoor door achterstallig onderhoud teloorgang dreigt.
3. Het opknappen van de onder architectuur gebouwde glazen kas.
4. Het realiseren van een nieuwe woning om bovenstaand financieel mogelijk te maken.

Voor de verdere planbeschrijving zie hoofdstuk 2 Planbeschrijving uit Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Gaanderenseweg 381.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor het relevante overheidsbeleid zie hoofdstuk 3 Beleidskader uit Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Gaanderenseweg 381 van de ruimtelijke onderbouwing.

Dit hoofdstuk beschrijft het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Daarin wordt geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling passend is, binnen het vastgestelde overheidsbeleid.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

In de ruimtelijke onderbouwing (zie hoofdstuk 4 Haalbaarheid uit Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Gaanderenseweg 381) is de haalbaarheid van het plan aangegeven. Voor de onderbouwing van de haalbaarheid wordt voor dit deel daarnaar verwezen.

Als gevolg van de haalbaarheidsonderzoeken zijn de volgende onderdelen bij de verdere planuitwerking van belang:

Bodemverontreiniging:

Het verkennend bodemonderzoek geeft aan dat sprake is van een lichte bodemverontreiniging. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik: wonen met tuin en horeca.

Milieuozonering:

Uit geluidsonderzoek is gebleken dat ter plaatse van de buitengevels van de woningen de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van het wegverkeerslawaai. Omdat geluidsmaatregelen aan de Gaanderenseweg en het overdrachtsgebied niet goed mogelijk zijn, heeft initiatiefnemer een aanvraag om ontheffing hogere grenswaarden geluid ingediend bij de gemeente. Deze aangevraagde ontheffing is verleend bij besluit van 16 januari 2018, nr. 1220291. Rekening houdend met de vastgestelde ontheffingswaarden worden aan de woningen zelf voorzieningen getroffen. Deze voorzieningen zijn erop gericht om aan de maximale toegestane geluidsdruk van 33 dB in de geluidsgevoelige ruimten van de woningen te voldoen.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich een agrarisch bedrijf (Gaanderenseweg 375) en een Riolwaterzuiveringsinstallatie (Oude IJsselweg 7). Voor het agrarische bedrijf (in het buitengebied) geldt een maximale afstand van 100 meter en voor de RWZI geldt een maximaal afstand van 300 meter. Beiden voor het aspect geur.

De woningen liggen op voldoende afstand van het restaurant om te kunnen spreken van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het komt neer op het feit, dat sprake is van een 'gemengd gebied', waardoor volgens de VNG-richtlijn Bedrijven en milieuozonering de geadviseerde afstand 1 trede terug mag (van 10 naar 0 m). De afstand tussen de gebouwen (woningen vs restaurant) is overigens overal minimaal 10 m. De grootste hinderfactor bij een horecagelegenheid zijn geluid van de inrichting (muziek!) en de vervoersbewegingen (bezoekers met auto's). Hier hebben we te maken met een restaurant, waar in de regel niet of nauwelijks sprake is van geluidoverlast (geen live bands of dj's) en waar het sluitingsuur in de regel vroeg(er) is. Daarom zijn de gebouwen voorzien van bouwvlakken, (waarbuiten niet gebouwd mag worden) en een duidelijke ontsluiting en parkeervoorziening aan de hulleweg gestitueerd zoals op de plankaart is aangegeven.

Archeologie - cultuurhistorie:

Voor het plangebied geldt dat voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm, er een karterend booronderzoek moet worden uitgevoerd. De oppervlakte van de bodemingreep in dit plan is minder dan 250 m², een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Flora en fauna:

Uit onderzoek blijkt dat er geen bedreigde of beschermde plantensoorten zijn aangetroffen. Het voorkomen van bedreigde en strikter beschermde soorten is uitgesloten. Ook zijn er voor de fauna, geen belemmeringen aanwezig. Ondanks dat het plangebied onderdeel uitmaakt van GO zone heeft het perceel geen toegevoegde waarde voor de GO zone. De provincie heeft op 27 september 2016 per mail aangegeven dat betreffende perceel op basis van de

Omgevingsverordening de bestaande rechten in het kader van het overgangsrecht worden gerespecteerd. De begrenzing wordt aangepast voor het perceel Gaanderenseweg 381 (zie Bijlage 16). Verder moet rekening worden gehouden met broedvogels zonder jaarrond beschermde nestplaats. Dit betekent dat de renovatie en het verwijderen van het groen buiten het broedseizoen dient te worden uitgevoerd of dat de locatie voorafgaand aan de ingreep dient te worden gecontroleerd op broedsels. Het broedseizoen loopt van circa half maart tot half juli. Latere of eerdere broedgevallen komen voor, bijvoorbeeld van duiven in de periode november.

Verder zijn er geen aspecten die extra aandacht bij verdere planuitwerking vereisen.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan, waarbij flexibiliteit wenselijk is. Voor een deel is dat mogelijk met de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarmee kunnen al voorziene maar ook onvoorziene ontwikkelingen planologisch worden geregeld zoals verschuiving binnen de bedrijfsbestemmingen en uitbreidingen van gebouwen en functies. Het plan is daarom opgezet als een globaal bestemmingsplan. Op hoofdlijnen is duidelijk waarvoor gronden en gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt voldoende rechtszekerheid voor de burger.

5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: Algemene regels;
- hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de in de planregels gebruikte begripsomschrijvingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Hiermee is planspecifiek vastgelegd wat bedoeld wordt en hoe gemeten moet worden. Als een begrip niet omschreven is, dan geldt de algemeen gangbare uitleg van het begrip.

5.2.2 Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsregel is, in overeenstemming met de RO-Standaarden 2012 waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (2012), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- de bouwregels: deze bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

5.2.2.1 Horeca

Binnen de bestemming 'Horeca' is de functieaanduiding 'horeca categorie 1' opgenomen. Hierbij moet je denken aan dagzaak, hotel, pension, restaurant en snackbar/cafetaria. De minder overlast gevende horeca dus.

De bebouwing moet binnen het bouwvlak gerealiseerd worden, waarbij de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande oppervlakte, vermeerderd met 10%. De goot- en bouwhoogte is gebaseerd op de bestaande situatie en blijft ongewijzigd.

Onder voorwaarden is daar voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken een afwijking mogelijk.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - glazenkas', is uitsluitend een glazenkas toegestaan.

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn geen bedrijfswoningen en woningen toegestaan.

5.2.2.2 Wonen

De bestemming Wonen omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten.

De hoofdgebouwen moet binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd. Dit bestemmingsvlak is op basis van het gestelde in de nota Uitgangspunten, deel 2, hoofdstuk 7 bepaald. De inhoud van de woning is 750 m³, tenzij de bestaande inhoud al meer is. Per woning is 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Op gronden met de bestemming Wonen is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf dan wel een vrij beroep toegestaan. Voorwaarde daarvoor is dat de woonfunctie in alle gevallen de hoofdfunctie binnen de bestemming blijft. In beperkte mate mag bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf ook detailhandel plaatsvinden. Overige detailhandel is binnen de bestemming Wonen nadrukkelijk uitgesloten.

Afwijkende regeling voor bepaling oppervlakte bedrijf of beroep aan huis

Deze regeling staat in het planologische beleid uit 2011. Dit beleid is gebaseerd op situaties binnen de bebouwde kom. Uitgangspunt in het planologische beleid is dat 40% van het vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning én de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een aan huis gebonden bedrijf en/of beroep gebruikt mag worden. In het buitengebied komen vaak situaties voor dat bij een woning veel meer bijbehorende bouwwerken staan dan in de basis bij een woning is toegestaan (100 m²). Als we de algemene regel zouden aanhouden dan leidt dit tot ongewenst grote bedrijven 'aan huis' in het buitengebied.

Het is daarom gewenst om vast te leggen dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning met daarbij maximaal 100 m² van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voor een bedrijf gebruikt mag worden. Aanwezige bijbehorende bouwwerken die de grens van 100 m² overschrijden tellen hierdoor niet mee bij de bepaling van de 40% van de vloeroppervlakte voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep. Dit is in lijn met het planologische beleid.

Rekenvoorbeeld 1:

Vloeroppervlakte woning: 250 m²

Totaal oppervlakte bijbehorende bouwwerken: 320 m²

Toegestaan vloeroppervlakte voor een bedrijf aan huis:

40% van (250 m² + 100 m²) = 40% van 350 m² = 140 m²

Rekenvoorbeeld 2:

Vloeroppervlakte woning: 250 m²

Totaal oppervlakte bijbehorende bouwwerken: 80 m²

Toegestaan vloeroppervlakte voor een bedrijf aan huis:

40% van (250 m² + 80 m²) = 40% van 330 m² = 132 m²

Cultuurhistorie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het gewenst het gemeentelijk monument, de voormalige T-boerderij Gaanderenseweg 381 extra te beschermen. Het monument wordt beschermd in het kader van de Erfgoedverordening, maar uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een aanvullende regeling gewenst. Het gaat met name om de bescherming van het vrije zicht op de monumentale boerderij. Hiervoor is in het bestemmingsplan een extra bepaling opgenomen, die in nauw overleg met de gemeentelijke monumentdeskundige tot stand is

gekomen. Het advies van deze deskundige is als bijlage 5, bij de regels opgenomen (advies van het Gelders Genootschap van 5 april 2019, referentie 2019-022-ww).

Rond het monument is een bebouwingsvrije zone gelegd, die op het huidige huisperceel, (bestemming 'Wonen') en het erfgedeelte waarop de bijbehorende -eveneens monumentale -schuur staat (bestemming 'Horeca'). Op de plankaart is hiertoe de bouwaanduiding 'bebouwing uitgesloten' opgenomen, gekoppeld aan een bouwverbod voor (nieuwe) bouwwerken. Dit bouwverbod geldt zowel voor vergunningplichtige als vergunningvrije bouwwerken. Een bouwverbod zou niet zinvol zijn, als ter toch nog vergunningvrije bouwwerken zouden kunnen worden geplaatst op het erf. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) blijkt, dat in een bestemmingsplan de wettelijke regeling voor vergunningvrij bouwen kan worden ingeperkt. Dit kan in beginsel uitsluitend ingeval van locatie-specifieke omstandigheden, waarbij sprake is van veel bestaande bebouwing op een perceel. Dit gegeven in combinatie met de wens om vrij zicht op het monument te behouden vormt de basis voor de regeling. Door een deel van het perceel uit te sluiten als 'erf' in de zin van de wet, kan er ook niet vergunningvrij worden gebouwd.

Op het perceel blijft er in het bouwvlak nog voldoende ruimte om de woning te vergroten c.q. uit te breiden met bijbehorende bouwwerken. Daarnaast is er op het perceel in de westhoek een strook voorzien van de aanduiding 'één bouwwerk toegestaan'. Daar kan desgewenst een vrijstaand bouwwerk worden gerealiseerd. Een bouwwerk op deze plek zal het zicht op het monument niet belemmeren.

Voor het bouwwerk is een omgevingsvergunning nodig, die uitsluitend kan worden verleend met een afwijking van de bouwregels (artikel 4.4.2). Het bouwwerk moet aan een aantal voorwaarden voldoen: maximaal 30 m² en goot- en nokhoogte moeten beperkt zijn en niet te dominant ten opzichte van de voormalige boerderij. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de genoemde afwijkingsbepaling. Voorts moet er sprake zijn van traditionele vormgeving (zadeldak of kapschuurmodel) met traditioneel materiaalgebruik, bijvoorbeeld oranje keramische pannen en houten gevelbekleding (donker hout, potdekselwerk) en mag er niet te veel extra verharding worden aangebracht (maximaal 10% van het onbebouwde erf rond de voormalige boerderij en bij voorkeur halfverharding, zoals grasbetontegels). Deze aspecten zijn als voorwaarden opgenomen in een voorwaardelijke verplichting (artikel 4.5.4) Overigens zullen ze ook terugkomen in het verplichte advies van de adviseur ergoed van de commissie welstand en monumenten. Dit advies moet voorafgaande aan de vergunningverlening worden ingewonnen.

Aan de noordoost-zijde van de voormalige boerderij kan een nieuwe woning worden gebouwd. Gelet op de monumentale status van de boerderij worden er een aantal eisen gesteld aan de uiterlijke vormgeving van de nieuwe woning. te weten;

- eenheid met het bestaande cultuurhistorisch waardevolle ensemble(voormalige boerderij en schuur);
- verwant aan de bestaande monumentale schuur, zadeldak en eenvoudige kap;
- aansluiten bij het bouwtype agrarische schuur;
- kleinschalig karakter, eenvoudige uitstraling.

Een en ander is in de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1) op pagina 5 en 6 weergegeven.

5.2.2.3 Waarde

De dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 1

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' is aan het gehele plangebied toegekend ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied. Dit houdt in dat bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm er een archeologisch onderzoek

noodzakelijk is.

5.2.3 Algemene regels

5.2.3.1 Anti-dubbelregel

Deze standaardbepaling heeft als doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

5.2.3.2 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is onder andere omschreven wanneer er geen verbod geldt voor het overschrijden van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen voor bepaalde bouwdelen. Ook is omschreven wanneer het bevoegd gezag kan afwijken van bouw- en/of bestemmingsgrenzen.

De regeling voor bestaande maten is bedoeld voor legale bouwwerken die afwijken van de vastgestelde situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud van de bouwregels in dit plan. De bestaande afwijking is daarmee toegestaan.

In het artikel 'Ondergronds bouwen' is aangegeven dat de opgenomen bouwregels zijn bedoeld voor bouwwerken boven de grond.

5.2.3.3 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregel luidt dat het verboden is om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Hierbij zijn een aantal gebruiksvormen specifiek benoemd. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemming of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels kunnen zo nodig de regels met betrekking tot één of meer gebiedsaanduidingen een plaats krijgen. De volgende algemene aanduidingsregel komt in dit bestemmingsplan voor:

Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

De gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is bedoeld voor de waterwinning en de bescherming van de kwaliteit van het grondwater, ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Als er werkzaamheden plaatsvinden die verboden zijn in de Omgevingsverordening Gelderland, dan moet de initiatiefnemer een melding doen bij de provincie Gelderland.

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
- het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en

- apparatuur;
- andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

5.2.3.5 Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

De algemene afwijkingsregel voorziet in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld voor kleine bouwwerken voor nutsvoorzieningen. De in het plan opgenomen algemene wijzigingsbevoegdheden laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan die voor het verlenen van een afwijking van de bouw- en gebruiksregels.

De wijzigingsregels voorzien in de mogelijkheid om in voorkomende gevallen de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter en de bouwgrens met maximaal 10 meter te verschuiven. Verder kan het plan gewijzigd worden om kleine gebouwen van openbaar nut op te richten en om bouwvlakken anders te situeren of uit te breiden. Voorwaarde daarbij is dat de oppervlakte van het gewijzigde bouwvlak met maximaal 20% van de oorspronkelijke oppervlakte toeneemt.

5.2.3.6 Overige regels

Onder overige regels zijn die regels geplaatst die niet onder een andere regel zijn te vatten.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de loop van de tijd kan het gebruik van gronden of bouwwerken gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de overgangsregels wordt geregeld hoe met deze afwijking wordt omgegaan. Daar waar maten van bestaande legale bouwwerken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan is voorgeschreven in het nieuwe bestemmingsplan, gelden deze maten als gevolg van het in het bestemmingsplan neergelegde 'bestaande matenregeling' als maximum.

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het restaurant in de glazen kas is al in bedrijf en de (monumentale)boerderij wordt al bewoond.

De kosten voor realisatie van de plannen zijn ook deels bekostigd door de te realiseren nieuwe vrijstaande woning.

Voor het plan is in juni 2016 door Thorbecke een planschade risicoanalyse opgesteld waaruit blijkt dat het wettelijk forfaitair minimale 'normaal maatschappelijk risico' (een waardevermindering van 2%) in ieder geval niet wordt overschreden.

Met de gemeente is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Door deze overeenkomst is er geen financieel risico voor de gemeente.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Ook wordt het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd met de besturen van waterschap, provincie en Rijk. In dit hoofdstuk worden de resultaten van deze procedure en overleggen behandeld. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden niet toegevoegd aan dit hoofdstuk. Dit maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel en -besluit omtrent de vaststelling.

7.2 Inspraak

Voor het plan is, overeenkomstig de door het gemeentebestuur bekrachtigde werkafspraken, geen inspraak door de gemeente georganiseerd. De initiatiefnemers hebben in november 2017 en een moment in juli 2018 de omwonende geïnformeerd over de plannen. De buurt heeft positief gereageerd en was blij dat er eindelijk wat ging gebeuren en de locatie na lange periode van leegstand en onzekerheid. Het verslag is als Bijlage 19 toegevoegd aan dit plan.

Het plan is niet ter inzage gelegd op grond van de gemeentelijke inspraakverordening, Om de proceduretijd te versnellen heeft het college aan de raad voorgesteld om dit bij bestemmingsplannen niet meer te doen. De raad heeft op 23 februari 2012 met dit voorstel ingestemd.

Er is overleg geweest met de provincie, over GO/GNN. Waaronder ook een locatiebezoek en diverse keren hier op kantoor. Overleg over het plan in het algemeen zal het plan gestuurd worden naar de provincie Gelderland en WRIJ in het kader van vooroverleg.

7.3 Overleg

Het plan is op basis van artikel 3.1.1. Bro overlegd met de volgende instanties:

- provincie Gelderland (diverse overleggen en een locatiebezoek)

De provincie heeft per mail in september 2016 aangegeven dat de begrenzing van de GNN en GO ter zijner tijd wordt aangepast voor het perceel Gaanderenseweg 381 (zie Bijlage 16). Deze aanpassing moet medio 2019 nog plaatsvinden;

De navolgende instanties krijgen het plan bij de terinzagelegging toegezonden.

- provincie Gelderland
- waterschap Rijn en IJssel;

Op basis van richtlijnen van de rijksoverheid is vooroverleg met deze instantie niet nodig. Er is geen rijksbelang dat hiertoe aanleiding geeft.

